SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta esityslista 14.04.2026

Esityslistan kansilehti ... 1

1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA ... 2

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA ... 3

3 Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA ... 4

4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / SP ... 5

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ... 6

5 Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA ... 7

6 Asemakaavaluonnos ja asemakaavamuutosluonnos 330400, 33 Seutula / Katrinebergin kaavaluonnos - Luonnoksen hyväksymiskäsittely / SP ... 8

- 330400 asemakaavaluonnos 14.4.2026, Katrineberg kaavaluonnos ... 11

- 330400 selostus, asemakaavaluonnos 14.4.2026, Katrineberg kaavaluonnos ... 12

- 330400 Koonti mielipiteistä ja vastineista 14.4.2026 ... 60

7 Asemakaava ja asemakaavan muutos 931400 sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Vaarala / Vantaan ratikka - Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki - Ehdotuksen uudelleenkäsittely / SP ... 135

- 931400 asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026, Vantaan ratikka: Etel. Vaarala ja pohj. Läns ... 147

- 931400 selostus 14.4.2026, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki ... 148

- 931400 lausunnot ja vastineet 14.4.2026, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohj. Länsimäki ... 232

- 931400 muistutukset ja vastineet 14.4.2026, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohj. Länsimäki ... 261

8 Asemakaava ja asemakaavamuutos 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2 - Ehdotus nähtäville / SP ... 271

- 251500 asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026, Vehkalan länsipuoli 2 ... 275

- 251500 selostus, asemakaava 14.4.2026, Vehkalan länsipuoli 2 ... 276

- 251500 mielipiteet ja vastineet 14.4.2026, Vehkalan länsipuoli 2 ... 330

9 Kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko - Luonnos nähtäville / SP ... 335

- 072500 Koonti mielipiteistä 11.3.2025 Koivukylän kaavarunko ... 340

- 072500 Kaavarunkokartta, 14.4.2026 ... 349

- 072500 Kaavarunkoselostus, 14.4.2026 ... 350

- Koivukylän hypermarketselvitys 2025, Realidea&WSP kooste ... 431

10 Asemakaavamuutos 002603 ja tonttijaon muutos, 50 Tammisto / Tammiston kauppatie 6 - Ehdotus nähtäville / SP ... 471

- 002603 Asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026, Tammiston kauppatie 6 ... 475

- 002603 selostus, asemakaavamuutos 14.4.2026, Tammiston kauppatie 6 ... 476

- 002603 mielipiteet ja vastineet 14.4.2026, Tammiston kauppatie 6 ... 555

11 Asemakaavamuutos 002605 ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 ja 9 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP ... 574

- 002605 asemakaavamuutosehdotus 19.1.2026, Kalliosolantie 7 ja 9 ... 577

- 002605 Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2026, Kalliosolantie 7 ja 9 ... 578

- 002605 Lausunnot ja vastineet 14.4.2026, Kalliosolantie 7 ja 9 ... 606

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta esityslista 14.04.2026

12 Asemakaavamuutos 002632 ja tonttijako, 65 Simonkylä / Salkolan talo - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP ... 612

- 002632 asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025, Salkolan talo ... 616

- 002632 selostus, asemakaavan muutos 14.04.2026, Salkolan talo ... 617

- 002632 lausunnot ja vastineet 14.4.2024, Salkolan talo ... 646

13 Asemakaavamuutos 002651, 15 Myyrmäki / Liesipuisto ja Tuurapuisto - Ehdotus nähtäville / SP ... 649

- 002651 asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026, Liesipuisto ja Tuurapuisto ... 652

- 002651 selostus, asemakaavamuutos 14.4.2026, Liesipuisto ja Tuurapuisto ... 653

- 002651 koonti mielipiteistä ja vastineet 14.4.2026, Liesipuisto ja Tuurapuisto ... 693

14 Asemakaavamuutos 002552 ja tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP ... 699

- 002552 Asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026, Puutarhatie 47 ... 704

- 002552 selostus, asemakaavamuutos 14.4.2026, Puutarhatie 47 ... 705

- 002552 muistutukset ja vastineet 14.4.2026, Puutarhatie 47 ... 744

- 002552 lausunnot ja vastineet 14.4.2026, Puutarhatie 47 ... 746

15 Asemakaavan muutos 002518 ja maanalainen asemakaava 811300ma sekä tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki / Korsontie 60 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP ... 754

- 002518 ja 0811300ma asemakaavamuutosehdotus ja maanalainen asemakaava 14.4.2026, Korsontie 60 ... 757

- 002518 ja 0811300ma selostus, asemakaavamuutosehdotus ja maanalainen asemakaava 14.4.2026, Korsontie ... 758

- 002518 Muistutukset ja vastineet 14.4.2026 ... 787

- 002518 Lausunnot ja vastineet 14.4.2026 ... 790

16 Asemakaavamuutos 002617 ja tonttijako, 94 Hakunila / Pitkäsentie 6-8 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP ... 794

- 002617 asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026, Pitkäsentie 6-8 ... 797

- 002617 selostus, asemakaavamuutos 14.4.42026, Pitkäsentie 6-8 ... 798

- 002617 Lausunnot ja vastineet 14.4.2026, Pitkäsentie 6-8 ... 835

17 Korttelinumeron muutos 68. Koivuhaka, korttelit 68114 ja 68115 / SP ... 843

- Karttaliite / Korttelinumeron muutos, 68. Koivuhaka korttelit 68114 ja 68115 ... 845

18 Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa 23. Kivistö / SP ... 846

- Selitysliite / Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa 23. Kivistö ... 847

19 Oikaisuvaatimukset poikkeamis- ja sijoittamislupapäätökseen 5.12.2025 § 884, LP-092-2025-02151 / Luhtaanmäentie 67 / SP ... 849

- Poikkeamis- ja sijoittamislupapäätös 5.12.2025 § 884_henkilötiedot peitetty ... 854

- Pohjapiirustus ... 862

- Oikaisuvaatimus_1-Henkilötiedot peitetty ... 863

- Oikaisuvaatimus_2_henkilötiedot peitetty ... 866

- Oikaisuvaatimus_3_henkilötiedot peitetty ... 868

- Oikaisuvaatimus_4_henkilötiedot peitetty 878
- Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen_henkilötiedot peitetty 879
- Ote yleiskaavasta määräyksineen 882

Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika 14.4.2026 klo 17.00
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Kutsutut

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja		Laaksonen Saija	
Lahti Timo, varapuheenjohtaja		Alanne Irina	
Ahava Marja		Lepistö Matti	
Ahokas Siri		Lundström Kenneth	
Eklund Tarja		Mynttinen Antti	
Godlewski Filip		Mutanen Tuomas	
Hartikainen Janne		Linnansalmi Sari	
Hristov Johanna		Forsberg Magnus	
Joki Vincent		Paukku-Sani Sari	
Jääskeläinen Jari		Suursalmi-Seppälä Riikka	
Kotiranta Matti		Pitkänen Niko	
Luukkonen Hanna		Järvinen Jussi	
Norrena Vaula		Tilli Sanna	
Rahkala Ville		Laakso Saara	
Uskali Niina		Iivarinen Oskari	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kivimäki Otso		Nummela Nina	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Pyrrö Annika		Lehtovirta Elmeri	

Muut osallistujat

Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	
Perttula Sampo, kaupunkisuunnittelujohtaja	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö	
Tammilehto Noora, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	
Kangas Anna-Mari, yleiskaavasuunnittelija	
Länsisalmi Oona, asemakaava-arkkitehti	
Halmkrona Milja, aluearkkitehti	

1 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA**

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Jari Jääskeläinen (varalla Matti Kotiranta ja Vaula Norrena) ja Vincent Joki (varalla Hanna Luukkonen ja Ville Rahkala).

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita pöytäkirjan tarkastajat, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 17.4.2026 klo 12.00 mennessä.

3 Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA

Kokouksessa kuullaan seuraavat selostukset:

Asia 9: 072500 Koivukylän kaavarunko / aluearkkitehti Milja Halmkrona

Asia 6: 330400 Katrineberg kaavaluonnos / asemakaava-arkkitehti Oona Länsisalmi

YK0056 Korson raidehankkeiden vaiheyleiskaava / yleiskaavasuunnittelija Anna-Mari Kangas

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

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

4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / SP

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

2.4.2026

Uusimmat ja tulevat AKL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	Julkaisupäivä	Linkki
015200	Myyrmäen ydinkeskustasuunnitelma	10.3.2026	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/myyrmaen-ydinkeskustan-suunnitelma
015000	Myyrmäen innovaatiokaava MYBA	10.3.2026	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/myyrmaen-innovaatiokaava-myba-kehityskuva
002659	Kalustetie 4-6 ja Riihimiehentie 3	11.3.2026	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/varistossa-kalustetielle-vahittaiskaupan-suuryksikko-ja-toimitilaa
002660	Tiilipojanlenkki 4	11.3.2026	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/petikossa-tiilipojanlenkille-vahittaiskaupan-suuryksikko
002483	Etelä-Koivurinne	1.4.2026	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/etela-koivurinteessa-katujarjestelyja-ja-asumista
002655	Varikkokaarre ja Ajolenkki	1.4.2026	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/keimolanmakeen-asumista
171300	Övre Månsas	15.4.2026	Extranetissä

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

24.3.2026 jälkeen ei julkaistuja ottomenettelyä varten saapuneita päätöksiä.

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula

§ 4/2026 Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen palveluyksiköiden päälliköiden sijaiset alkaen 19.3.2026

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi ottoon toimitettu päätös, jota ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 **Asemakaavaluonnos ja asemakaavamuutosluonnos 330400, 33 Seutula / Katrinebergin kaavaluonnos - Luonnoksen hyväksymiskäsittely / SP**

VD/947/10.02.04.00/2024
SP/TES/OLÄ

Asemakaavan luonnos ja muutosluonnos on Katrinebergin alueen maankäytön kokonaissuunnitelma, joka ohjaa tulevia asemakaavaehdotuksia. Luonnoksessa alueelle osoitetaan arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja historialliseen ympäristöön pientalovaltaisia asuinkortteleita 750 uudelle asukkaalle, palvelurakennusten korttelialueita, korttelialue uudelle koululle ja päiväkodille sekä katu-, pelto-, puisto- ja virkistysalueita.

Asemakaavan luonnos koskee asuinkortteleita sekä katu-, aukio- ja virkistysalueita kaupunginosassa 33 Seutula.

Asemakaavan muutosluonnos koskee asemakaavan 330100 korttelia 33001 sekä katu- ja virkistysalueita.

Alue sijaitsee Seutulan kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Katriinantien pohjoispuolisiin osittain jo rakennettuihin alueisiin. Alueen luoteisnurkassa alue rajautuu Riipiläntien risteykseen. Lännessä alueen rajaus sijoittuu laajalle peltoaukealle ja etelässä aluetta rajaa Vantaanjoki. Idässä alueen raja kiertää Koivumäen taloryhmän ja yhdistyy pohjoisessa Katriinantiehen.

Hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 72 ha. Vantaan kaupunki omistaa noin 3/4 alueesta. Katriinantien omistaa Suomen valtio. Muut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Tommila Oy ja WSP Finland Oy konsultteina.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon aluetta (P) ja pientalovaltainen asuinaluetta (AP). Kaavamääräyksen mukaan AP-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Alueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Suunnittelualueen länsi- ja eteläreuna on osoitettu maatalousvaltaiseksi alueeksi (MT). Alueen kaakkoisosaan on osoitettu ohjeelliset ulkoilu- ja ratsastusreitit. Suunnittelualueen länsiosan P- ja MT- alueet sijoittuvat osittain pohjavesialueelle (pv), joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueen eteläreunassa, noudattaen Vantaanjokea, kulkee ekologinen runkoyhteys. Suunnittelualue sekä sitä ympäröivät alueet on osoitettu arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (alueen peittävä vinoviivarasteri). Kaavamerkinnän mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

Asemakaava

Suunnittelualueesta suurin osa on tällä hetkellä asemakaavoittamatonta. Alueen läntinen osa kuuluu vuonna 1979 voimaan tulleeseen Katriinan alueen kaavaan (330100), jossa on yleisten rakennusten (Y), opetustoiminnan (YO) sekä sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita sekä itäosassa asuntorakennusten alue (A2). Kartanon ja Vantaanjoen välinen alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoksi (VP), jonne voidaan sijoittaa kunnallisteknisiä rakenteita. Alue rajautuu pohjoisessa Tammirinteen (330300, 1991) ja Seutulan (001969, 2008) asemakaavoihin.

Katrinebergin asemakaavaluonnos on Katrinebergin alueen maankäytön kokonaissuunnitelma, joka ohjaa alueen tulevia asemakaavaehdotuksia. Suunnittelualue sijaitsee Seutulassa Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemassa. Suunnitteluratkaisun tavoitteena on luoda elinvoimainen, kylämäinen asuinalue, joka tukee riittävien lähipalvelujen ja kestävän kaupunkirakenteen syntymistä sekä alueelle ominaista maaseutumaista identiteettiä. Asemakaavaluonnos edistää kaupungin strategisia linjauksia monipuolisesta asumisesta, luonnon hyvinvoinnin ja ilmastokestävän tulevaisuuden turvaamisesta sekä pientalorakentamisen lisäämisestä. Kaavaluonnoksen yhteydessä esitetään toteutuksen alustava vaiheistus ja järjestys. Maankäyttösopimukset laaditaan kaavaehdotusten yhteydessä. Kaavaluonnoksen maankäytön ratkaisu mahdollistaa koteja noin 750 uudelle asukkaalle, uuden koulun ja päiväkodin rakentamisen sekä muiden palveluiden kehittämisen.

Suunnitteluratkaisu perustuu yleisen ideakilpailun vuonna 2024 voittaneeseen ehdotukseen, jossa täydennysrakentaminen tukeutuu alueen maisemarakenteeseen ja jossa kyläkeskuksen ympärille muodostuu yhteisöllinen kyläaukio ja -raitti. Kilpailun voitti työryhmä, johon kuuluivat Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Tommila Oy, WSP Finland Oy ja Ethica. Kilpailun jälkeen yhteistyössä voittajien kanssa laaditussa maankäytön viitesuunnitelmassa ja liikenteen yleissuunnitelmassa (2025) tarkennettiin alueen yleissuunnitelmaa asemakaavoitusta varten. Kilpailuehdotuksessa esitettyä rakentamisen kokonaismäärää vähennettiin hieman tuomariston arvioinnin ja asukkaiden mielipiteiden pohjalta. Korttelirakennetta laajennettiin kilpailuvaiheesta itään yleiskaavan mahdollistamalle alueelle.

Kaavaluonnoksessa nykyisen asemakaavan mukaiset Y-korttelialueet on muutettu palvelurakennusten korttelialueiksi (P/s ja P), ja uutta asumista on lisätty A-, AP-, AO- ja AL-korttelialueille erityisesti alueen keskiseen ja itäiseen osaan. Rakentaminen sijoittuu saavutettavaksi joukkoliikenneyhteyksien ja kävely- ja pyöräilyreittien varrelle. Kaavaluonnos mahdollistaa monipuolisen asuinrakentamisen. Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä e=0,2–0,4. Korttelien suunnitteluratkaisut ja talotyypit tarkentuvat asemakaavaehdotuksissa. Katrinebergin kartanon ja Katriinan sairaalan rakennusten käyttötarkoituksia selvitetään tarkemmin asemakaavaehdotusvaiheessa.

Suunnitteluratkaisussa on huomioitu maiseman ominaispiirteet, ekologiset yhteydet ja kulttuurihistorialliset arvot. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet säilytetään avoimina, ja alueelle luodaan uusia virkistysyhteyksiä, kuten maisemareitti ja puistoja. Rakentaminen sijoittuu siten, että merkittävimmät näkymälinjat avoimille alueille säilyvät. Rakennettujen alueiden reunavyöhykkeet rajataan avoimista maisematiloista kasvillisuusvyöhykkeillä. Julkiset ulkotilat muodostavat sarjan, joka alkaa rakennetusta aukiosta ja jatkuu vaiheittain aktiiviseksi puistoksi ja luonnonmukaiseksi virkistysalueeksi. Vesitalouden hallintaa edistetään käsittelemällä hulevedet ennen Vantaanjokeen johtamista, ja peltouomia kehitetään veden laadun parantamiseksi ja virtaaman hidastamiseksi. Luonnon monimuotoisuutta edistetään kehittämällä puustoista yhteyttä Vantaanjoelta pohjoiseen mm. linnuston ja liito-oravien elinympäristöjen turvaamiseksi ja vahvistamiseksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.12.2024. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 18 kappaletta. Kaavaluonnoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 9.1.-9.2.2026 ja mielipiteitä aineistosta saatiin

16 kappaletta. Kaavatyötä esiteltiin asukastilaisuudessa 22.1.2025, ja Seutulan elojuhlilla 15.8.2025, Kivistön kyläjuhlissa 13.9.2025 ja asukastilaisuudessa 15.1.2026.

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

Sopimus
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä 14.4.2026 päivätty asemakaavaluonnos ja asemakaavamuutosluonnos 330400, 33 Seutula / Katrinebergin kaavaluonnos, noudatettavaksi tukena alueen asemakaavojen laadinnassa.

Liitteet:
- Asemakaavaluonnos 14.4.2026
- Asemakaavaluonnoksen selostus 14.4.2026
- Koonti mielipiteistä ja vastineista 14.4.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:
- Katrinebergin maankäytön viitesuunnitelma (Nomaji, Tommila, 2025). Linkki kaavan verkkosivulla.
- Katrinebergin alueen liikenteen yleissuunnitelma (WSP Finland Oy, 2025). Linkki kaavan verkkosivulla.
- Ilmastoviisas asemakaava -selvitys 9.1.2026. Linkki kaavan verkkosivulla.
- Vantaan Katriinan kylän asemakaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2023 ja 2025 (Faunatica, 2026). Linkki kaavan verkkosivulla.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.12.2024. Linkki kaavan verkkosivulla.
- Katrinebergin kehityskuvaraportti 14.11.2023. Linkki kehityskuvan verkkosivulla.
- Katrinebergin yleisen ideakilpailun arviointipöytäkirja 11.10.2024. Linkki kilpailun verkkosivulla.

Lisätiedot:
aluearkkitehti Tuomas Eskola, p. 040 547 1428,
asemakaava-arkkitehti Oona Länsisalmi, p. 040 1678305
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

330400

Päiväys
Datum

14.4.2026

Vantaan kaupunki

KATRINEBERG KAAVALUONNOS

Kaupunginosa 33, SEUTULA

Vanda stad

PLANUTKAST FÖR KATRINEBERG

Stadsdel 33, SJÖSKOG

Asemakaavaluonnos
Asuinkorttelit sekä katu-, aukio- ja virkistysalueet.

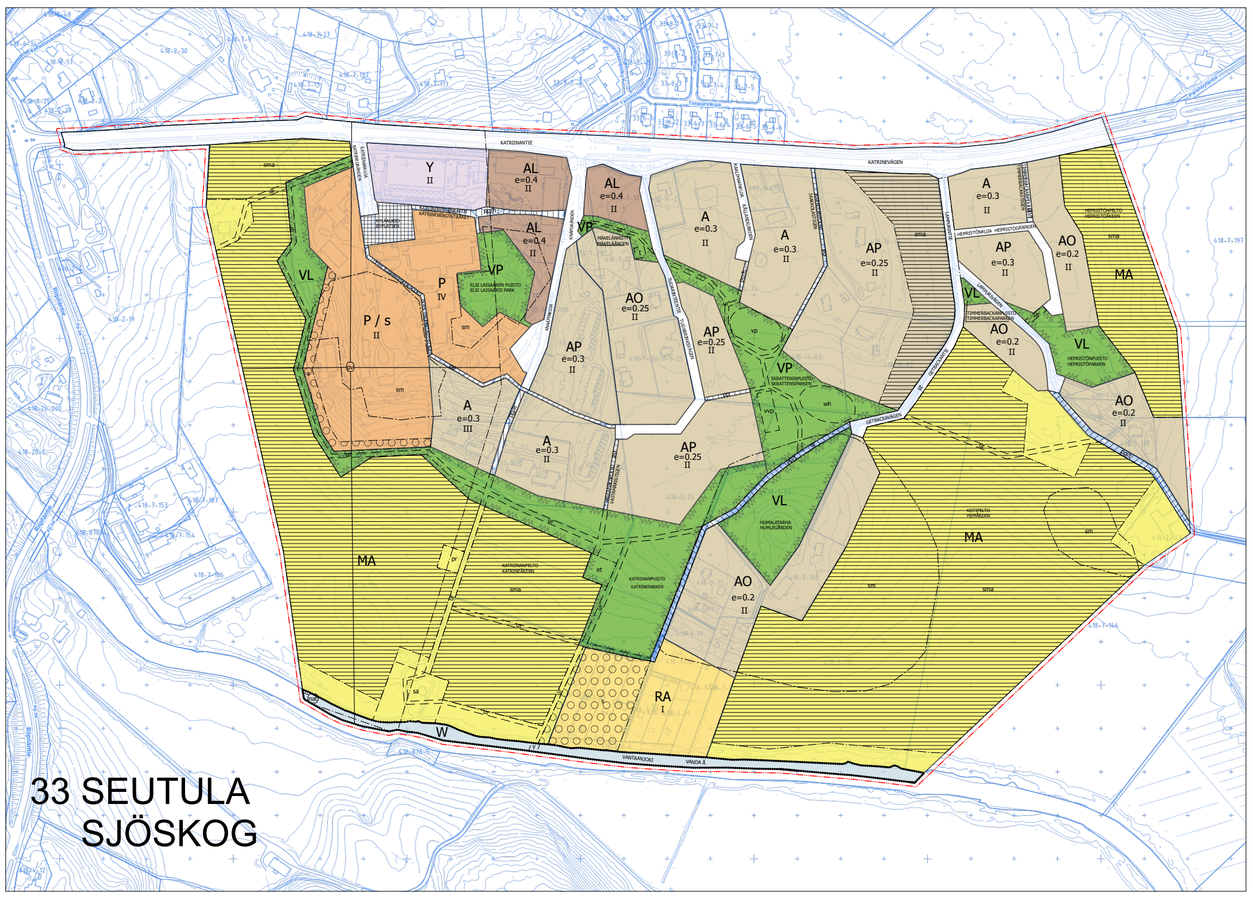
Asemakaavan muutosluonnos
Kortteli 33001 sekä katu- ja virkistysaluetta.

1:5000

Utkast till detaljplan
Bostadskvarteren samt gatu-, plats-, och rekreationsområden.

Utkast till detaljplaneändring
Kvarteren 33001 samt gatu- och rekreationsområdet.

1:5000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Koko kaava-aluetta koskevat määräykset

Bestämmelser som gäller hela planområdet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan Katrinebergin kulttuurihistorialliset arvot ja maaseutumainen identiteetti.

Korttelialueet rajataan avoimista maisematiloista kasvillisuusvyöhykkeillä.

Katrinebergs kulturella och historiska värden samt landsbygdsidentitet beaktas i planeringen och byggandet av området.

Kvartersområden skärms av från det öppna landskapet med växtlighetszoner.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Korttelialueelle muodostetaan kerrosluvun mukaan pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia ja/tai erillispientaloja sisältäviä vehreitä asuintontteja.

Korttelialueelle sijoittuu rakennusperintökohde, Katriinan sairaalan asuinrakennus, josta tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys, jonka perusteella määritellään suojeltavalle rakennukselle tarkoituksenmukaiset suojelumerkinnät määräyksineen.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on: 1pyöräpaikka / 30 k-m²

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärä on: asuminen 1,5 ap / asunto.

Kvartersområde för bostadshus.

Grönskande bostadstomter med låghus, radhus, sammanlänkade bostadshus och/eller fristående småhus bildas i kvartersområdet enligt våningstalet.

Inom kvartersområdet finns en kulturhistoriskt värdefull byggnad, Katrine sjukhusets bostadshus, för vilket en byggnadshistorisk utredning göras, utifrån vilka ändamålsenliga skyddsbeteckningar med bestämmelser fastställs för de byggnaden som skyddas.

Minimiantalet cykelplatser är: 1 cykelplats / 30 m²-vy

Minimiantalet bilplatser som byggs är: boende 1,5 bp / bostad.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Korttelialueelle muodostetaan rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia ja/tai erillispientaloja sisältäviä vehreitä asuintontteja.

Rakennukset on rakennettava kiinni Knaapinkujaan ja/tai Katrinebergin raittiin.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on: 1 pyöräpaikka / 30 k-m²

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärä on: asuminen 2 ap / asunto tai vähintään 10 asunnon pientalotonteilla, joilla on keskitetty pysäköinti, 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto.

Kvartersområde för småhus.

Grönskande bostadstomter med radhus, sammankopplade bostadshus och/eller fristående småhus bildas i kvartersområdet.

Byggnaderna ska byggas fast i Knapgränden och/eller Katrinebergsstråket.

Minimiantalet cykelplatser är: 1 cykelplats / 30 m²-vy

Minimiantalet bilplatser som byggs är: boende 2 bp / bostad eller 1 bp / 80 m²-vy på småhustomter med minst 10 bostäder med centraliserad parkering, dock minst 1,5 bp / bostad.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueelle muodostetaan erillispientaloja sisältäviä vehreitä asuintontteja.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on: 1 pyöräpaikka / 30 k-m²

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärä on: asuminen 2 ap / asunto.

Kvartersområde för fristående småhus.

Grönskande bostadstomter med fristående småhus bildas i kvartersområdet.

Minimiantalet cykelplatser är: 1 cykelplats / 30 m²-vy

Minimiantalet bilplatser som byggs är: boende 2 bp / bostad.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle muodostetaan kytkettyjä pientaloja sisältäviä vehreitä asuintontteja, jotka mahdollistavat työ- tai liiketilan asunnon yhteyteen.

Rakennukset on rakennettava kiinni Knaapinkujaan ja/tai Katrinebergin raittiin.

Korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on: 1 pyöräpaikka / 30 k-m²

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät on: asuminen 1,5 ap / asunto ja palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Grönskande bostadstomter med sammankopplade småhus bildas i kvartersområdet, vilka möjliggör en arbets- eller affärslokal i anslutning till bostaden.

Byggnaderna ska byggas fast i Knapgränden och/eller Katrinebergsstråket.

I kvartersområdet får en dagligvarubutik placeras.

Minimiantalet cykelplatser är: 1 cykelplats / 30 m²-vy

Minimiantalet bilplatser som byggs är: boende 1 bp / bostad och service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy

P/s

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Korttelialueella sijaitsee suojeltuja rakennuksia, joiden suojeluperusteet tulee tarkentaa ehdotusvaiheessa. Tarkentuvien suojelumääräysten laatimisen tueksi tehdään rakennushistoriaselvitykset.

Korttelialueelle sallitaan lisärakentamista. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tutkitaan ehdotusvaiheessa. Lisärakentamisen muotokieli ja mittakaava sovitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemaan.

Ehdotusvaiheessa korttelialueelle tehdään puustokartoitus. Korttelialueen arvopuut säilytetään.

Korttelialueella kehitetään puustoista ekologista yhteyttä.

Historiallista puutarhaa tulee hoitaa ja kehittää sen arvoja ja ominaispiirteitä vaalien.

Korttelialueella sijaitsee historiallinen puutarha, jonka suojeluperusteet tulee tarkentaa ehdotusvaiheessa. Tarkentuvien suojelumääräysten laatimisen tueksi tehdään selvitykset.

Kvarteromräde för servicebyggnader där miljön bevaras.

Inom kvartersområdet finns skyddade byggnader vars skyddsgrunder bör preciseras under förslagsfasen. Byggnadshistoriska utredningar göras som stöd för mer detaljerade skyddsbestämmelser.

Tilläggsbyggande tillåts i kvartersområdet. Omfattningen och placeringen av tilläggsbyggandet undersökas i förslagsfasen. Den nya bebyggelsens utformning och skala anpassas till det kulturhistoriskt värdefulla landskapet.

En kartläggning av trädbeståndet i kvartersområdet göras under förslagsfasen. Kvartersområdets värdeträd bevaras.

Den trädbevuxna ekologiska förbindelsen utvecklas i kvartersområdet.

Den historiska trädgården vårdas och utvecklas så att dess värden och särdrag värnas.

Inom kvartersområdet finns historiska trädgården vars skyddsgrunder bör preciseras under förslagsfasen. Utredningar göras som stöd för mer detaljerade skyddsbestämmelser.

P

Palvelurakennusten korttelialue.

Ehdotusvaiheessa korttelialueen rakennuksista tehdään rakennushistorialliset selvitykset, joiden perusteella määritellään suojeltaville rakennuksille tarkoituksenmukaiset suojelumerkinät määräyksineen.

Korttelialueen arvopuut säilytetään.

Kvartersområde för servicebyggnader.

Under förslagsfasen det göras byggnadshistoriska utredningar av kvartersområdets byggnader, utifrån vilka ändamålsenliga skyddsbeteckningar med bestämmelser fastställs för de byggnader som skyddas.

Kvartersområdets värdeträd bevaras.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa koulun ja päiväkodin sekä niiden piha-alueet.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

I kvartersområdet får man bygga en skola och ett daghem med gårdsområden.

VP

Puisto.

Korttelialueen arvopuut säilytetään.

Park.

Kvartersområdets värdeträd bevaras.

VL

Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Korttelialueelle sijoittuu vapaa-ajan viettoon tarkoitettuja kesämajoja.

Korttelialue säilytetään luonteeltaan puustoisena alueena osana ekologista yhteyttä.

Kvartersområde för fritidsbostäder.

I kvartersområdet placeras sommarstugor för fritidsändamål.

Kvartersområdets trädbevuxna karaktär bevaras som en del av den ekologiska förbindelsen.

MA

Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

W

Vesialue.

Vattenområde.

33

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

SEUTULA

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

KAALIMAANKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

II

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.

e = 0.20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Korttelialueelle sijoittuvaa sma-aluetta ei lasketa osaksi rakennusoikeutta tuottavaa korttelin pinta-alaa.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

Sma-område som är beläget inom kvartersområdet räknas inte in i den byggnadsrättsgivande kvartersarealen.

Katu.

Gata.

Katuaukio/tori.

Öppen plats/torg.

pp

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

pp/h

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

pp/t

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.

jk

Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

ur

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.

vp

Ohjeellinen pallokenttä.

Riktgivande bollplan.

wh

Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.

vvp

Ohjeellinen viljelypalsta-alue.

Riktgivande odlingslottområde.

pr

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen.

Riktgivande byggnadsyta där pumpverk får placeras.

sa

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

Riktgivande byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.

t

Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.

Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.

et

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.

Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.

y

Vesialueen ylittävä katu tai ulkoilureitti.

Gata eller friluftsled över vattenområde.

st

Suojeltava tie.

Getbackantien linjaus ja luonne säilytetään.

Väg som skall skyddas.

Getbackavägens sträckning och karaktär bevaras.

sma

Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.

Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.

s

Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

Alueelle istutettava puusto tukee puustoista ekologista yhteyttä.

Trädbeståndet som planteras på området stödjer den trädbevuxna ekologiska förbindelsen

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Mikäli kaavoituksen yhteydessä on tarpeen mahdollistaa rakentamista muinaisjäännöksen päälle, asiassa tulee menetellä muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti.

Del av område där det finns en fast fornlämning som fridlysts enligt lagen om fornminnen.

Om det är nödvändigt att tillåta exploatering på ett fornminne i samband med detaljplanering, ska ärendet behandlas enligt 13 § i lagen om fornminnen.

pv

Tärkeä pohjavesialue.

Viktigt grundvattenområde.

nat

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Sillan tai lautan rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

I anslutning till brobygge eller flotte måste man säkerställa att byggandet inte orsakar men för Vanda ås Naturavärden.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Tuomas Eskola, Aluearkkitehti, 31.3.2026 10.44

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

330400 - KATRINEBERG KAAVALUONNOS

SEUTULA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavaluonnoksen selostus, joka koskee 14.4.2026 päivättyä luonnosta nro 330400. Kaavoitus on tullut vireille 20.12.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan luonnos koskee asuinkortteleita sekä katu-, aukio- ja virkistysalueita kaupunginosassa 33 Seutula.

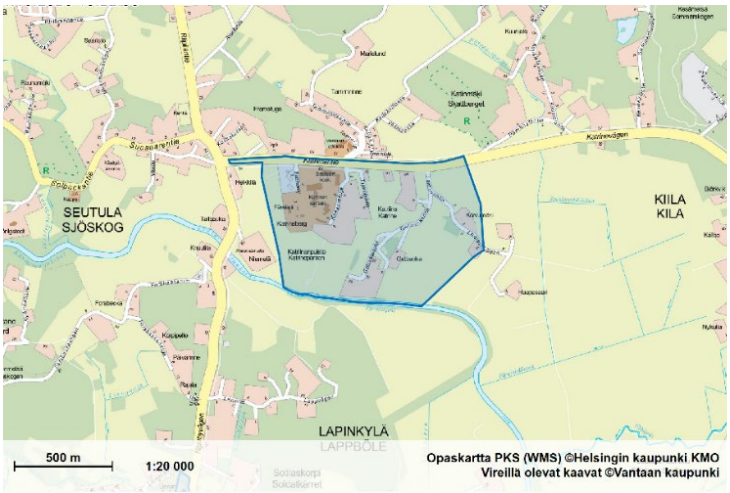
Asemakaavan muutosluonnos koskee asemakaavan 330100 korttelia 33001 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan luonnos ja muutosluonnos on Katrinebergin alueen maankäytön kokonaissuunnitelma, joka ohjaa tulevia asemakaavaehdotuksia. Luonnoksessa alueelle osoitetaan arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja historialliseen ympäristöön pientalovaltaisia asuinkortteleita 750 uudelle asukkaalle, palvelurakennusten korttelialueita, korttelialue uudelle koululle ja päiväkodille sekä katu-, pelto-, puisto- ja virkistysalueita.

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan eli kaupungin toimesta. Kaavaluonnokseen ei liity maankäyttösopimuksia.

Kaavan laatija: Länsisalmi Oona (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 40 167 8305

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Seutulan kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Katriinantien pohjoispuolisiin osittain jo rakennettuihin alueisiin. Alueen luoteisnurkassa alue rajautuu Riipiläntien risteykseen. Lännessä alueen rajaus sijoittuu laajalle peltoaukealle ja etelässä aluetta rajaa Vantaanjoki. Idässä alueen raja kiertää Koivumäen taloryhmän ja yhdistyy pohjoisessa Katriinantiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Katrinebergin kehityskuva hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 27.11.2023.
- Katrinebergin yleisen ideakilpailun tulokset julkistettiin 8.11.2024.
- Kaavoitus tuli vireille 20.12.2024 ja sai numeron 330400.
- Hankkeesta järjestettiin 22.1.2025 asukastilaisuus.
- Mielipiteet pyydettiin 2.2.2025 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 18 kappaletta.
- Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin mielipiteitä 9.1.2026-9.2.2026 välisenä aikana. Mielipiteitä saatiin 16 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 15.1.2026 asukastilaisuus, jossa esiteltiin kaavan valmisteluaineistoa.
- Kaavaa käsitellään 14.4.2026 kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa.

Kansikuva: Kylänraitti ideakilpailun voittaneesta ehdotuksesta ”Kotilaitumet”, tekijöinä Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland Oy ja Ethica.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 18
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 18
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 18
3.3. Asemakaavaluonnoksen tavoitteet 20
3.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 22
4. Asemakaavaluonnoksen kuvaus 25
4.1 Kaavaluonnoksen rakenne 25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 27
4.3 Aluevaraukset 30
4.4 Kaavan vaikutukset 33
4.5 Nimistö 38
5. Asemakaavan toteutus 40
5.1 Alustava vaiheistus 41
6. Kaavatyöhön osallistuneet 42
7. Asemakaavakartta ja -määräykset 44

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Kaavaluonnoskartta 14.4.2026
- Koonti mielipiteistä ja vastineista 14.4.2026
- Katrinebergin maankäytön viitesuunnitelma (Nomaji, Tommila, 2025)
- Katrinebergin alueen liikenteen yleissuunnitelma (WSP Finland Oy, 2025)
- Ilmastoviisas asemakaava -selvitys 9.1.2026
- Vantaan Katriinan kylän asemakaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2023 ja 2025 (Faunatica, 2026)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.12.2024
- Katrinebergin kehityskuvaraportti 14.11.2023
- Katrinebergin yleisen ideakilpailun arviointipöytäkirja 11.10.2024

1. TIIVISTELMÄ

Katrinebergin asemakaavaluonnos on Katrinebergin alueen maankäytön kokonaissuunnitelma, joka ohjaa alueen tulevia asemakaavaehdotuksia. Suunnittelualue sijaitsee Seutulassa Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemassa. Suunnitteluratkaisun tavoitteena on luoda elinvoimainen, kylämäinen asuinalue, joka tukee riittävien lähipalvelujen ja kestävän kaupunkirakenteen syntymistä sekä alueelle ominaista maaseutumaista identiteettiä. Asemakaavaluonnos edistää kaupungin strategisia linjauksia monipuolisesta asumisesta, luonnon hyvinvoinnin ja ilmastokestävän tulevaisuuden turvaamisesta sekä pientalorakentamisen lisäämisestä. Kaavaluonnoksen yhteydessä esitetään toteutuksen alustava vaiheistus ja järjestys. Maankäyttösopimukset laaditaan kaavaehdotusten yhteydessä. Kaavaluonnoksen maankäytön ratkaisu mahdollistaa koteja noin 750 uudelle asukkaalle, uuden koulun ja päiväkodin rakentamisen sekä muiden palveluiden kehittämisen.

Suunnitteluratkaisu perustuu yleisen ideakilpailun vuonna 2024 voittaneeseen ehdotukseen, jossa täydennysrakentaminen tukeutuu alueen maisemarakenteeseen ja jossa kyläkeskuksen ympärille muodostuu yhteisöllinen kyläaukio ja -raitti. Kilpailun voitti työryhmä, johon kuuluivat Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Tommila Oy, WSP Finland Oy ja Ethica. Kilpailun jälkeen yhteistyössä voittajien kanssa laaditussa maankäytön viitesuunnitelmassa ja liikenteen yleissuunnitelmassa (2025) tarkennettiin alueen yleissuunnitelmaa asemakaavoitusta varten. Kilpailuehdotuksessa esitettyä rakentamisen kokonaismäärää vähennettiin hieman tuomariston arvioinnin ja asukkaiden mielipiteiden pohjalta. Korttelirakennetta laajennettiin kilpailuvaiheesta itään yleiskaavan mahdollistamalle alueelle.

Kaavaluonnoksessa nykyisen asemakaavan mukaiset Y-korttelialueet on muutettu palvelurakennusten korttelialueiksi (P/s ja P), ja uutta asumista on lisätty A-, AP-, AO- ja AL-korttelialueille erityisesti alueen keskiseen ja itäiseen osaan. Rakentaminen sijoittuu saavutettavaksi joukkoliikenneyhteyksien ja kävely- ja pyöräilyreittien varrelle. Kaavaluonnos mahdollistaa monipuolisen asuinrakentamisen. Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä e=0,2–0,4. Korttelien suunnitteluratkaisut ja talotyypit tarkentuvat asemakaavaehdotuksissa. Katrinebergin kartanon ja Katriinan sairaalan rakennusten käyttötarkoituksia selvitetään tarkemmin asemakaavaehdotusvaiheessa.

Suunnitteluratkaisussa on huomioitu maiseman ominaispiirteet, ekologiset yhteydet ja kulttuurihistorialliset arvot. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet säilytetään avoimina, ja alueelle luodaan uusia virkistysyhteyksiä, kuten maisemareitti ja puistoja. Rakentaminen sijoittuu siten, että merkittävimmät näkymälinjat avoimille alueille säilyvät. Rakennettujen alueiden reunavyöhykkeet rajataan avoimista maisematiloista kasvillisuusvyöhykkeillä. Julkiset ulkotilat muodostavat sarjan, joka alkaa rakennetusta aukiosta ja jatkuu vaiheittain aktiiviseksi puistoksi ja luonnonmukaiseksi virkistysalueeksi. Vesitalouden hallintaa edistetään käsittelemällä hulevedet ennen Vantaanjokeen johtamista, ja peltouomia kehitetään veden laadun parantamiseksi ja virtaaman hidastamiseksi. Luonnon monimuotoisuutta edistetään kehittämällä puustoista yhteyttä Vantaanjoelta pohjoiseen mm. linnuston ja liito-oravien elinympäristöjen turvaamiseksi ja vahvistamiseksi.



Asemakaavaluonnoksen kaavakartta.

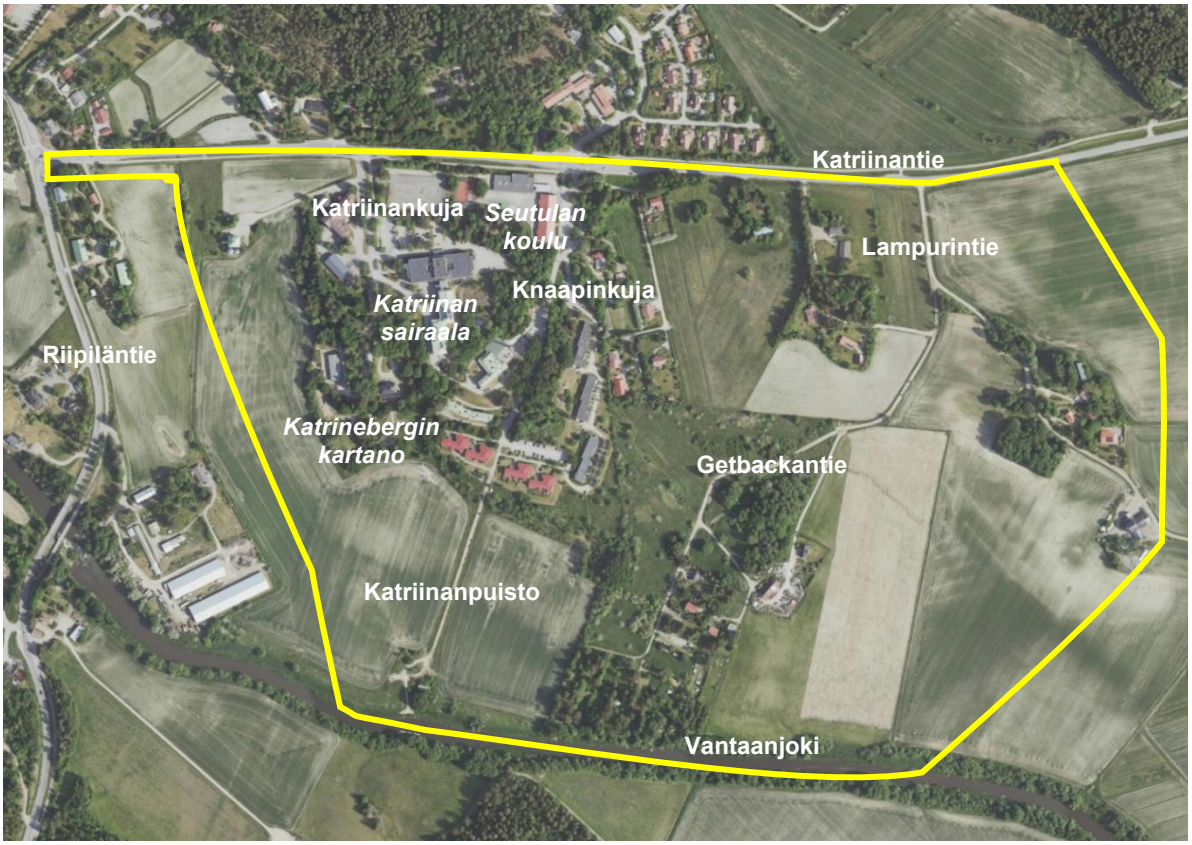
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Seutulan kaupunginosassa, Vantaanjokilaakson maaseutumaisessa kulttuurimaisemassa. Seutulan kylä on säilyttänyt pitkälti vanhan, keskiajalta periytyvän rakenteensa. Kyläkuvaa rytmittävät useat historiallisesti arvokkaat merkkirakennukset.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 72 ha.



Ortoilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2023. Alueen keskeinen nimistö valkoisella ja kaavarajaus keltaisella viivalla.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne



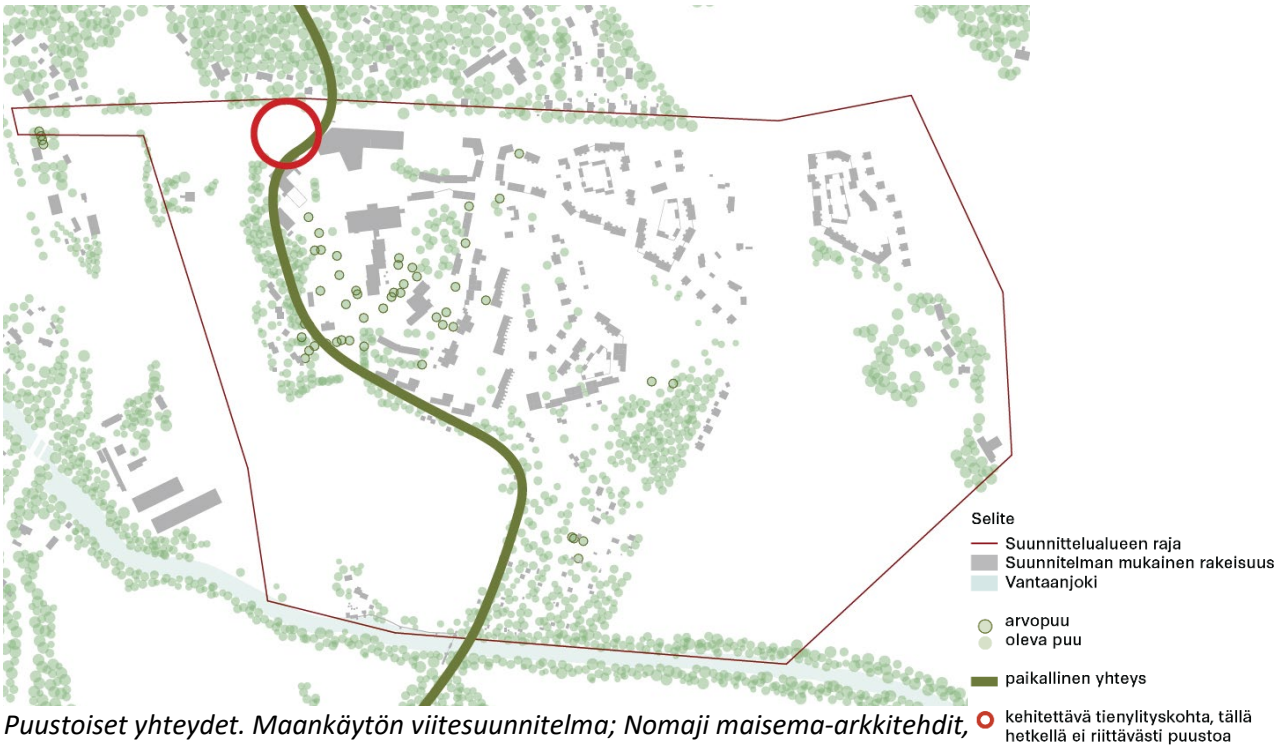
Maisematilojen rakenne. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

Suunnittelualueen maisemakuva muodostuu vaihtelevista avoimista ja puustoisista maisematiloista. Asutuksen alueet sekä Katrinebergin kartano ja sairaalan alue ovat puustoisia ja rakennettuja, kun taas Getbackan ja Lampurintien vanhat asutusalueet sijoittuvat metsäiseen ympäristöön. Vantaanjoki rajaa aluetta etelästä. Sen länsiosassa joen rannassa sijaitsee avointen biotooppien verkoston arvokkaita kohteita. Itäosassa rantavyöhykkeellä kasvillisuus on tiivistä ja se liittyy puustoiseen ekologiseen verkostoon. Avointen biotooppien arvokohteet jatkuvat Katriinanpuistosta pohjoiseen kartanon ja asutuksen rajalle, ja keskisellä alueella Tuijarinteentien ja Getbackantien välissä sijaitsee verkoston keskeisiä osia.

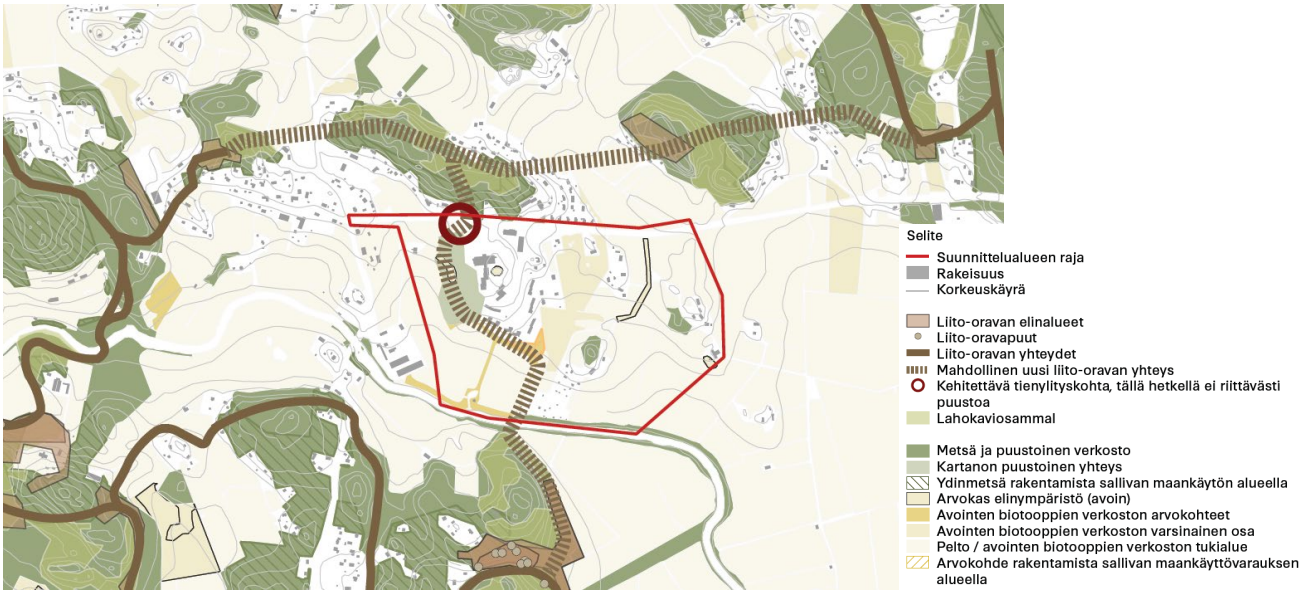
Katrinebergin kartanon navetan ja Seutulan päiväkodin väliin on merkitty Katriinan sairaalan kallioketo 1 ja sairaalan itäpuolella sijaitsevalle kumpareelle kallioketo 2. Lisäksi Getbackantien pohjoisosa on merkitty ketomaiseksi tienpientareeksi, joka käsittää edustavan näytteen Seutulan vanhojen tienpientareiden lajistosta.

Nykyiset pellot toimivat avoimien biotooppien tukialueina ja luovat maisemaan laajoja näkymiä. Avoimet näkymälinjat ovat erityisen merkittäviä Katrinebergin kartanon länsipuolella Katriinantieltä Vantaanjoelle, Katriinan koulun vierestä Knaapinkujalta kaakkoon sekä Getbackantien ja Katriinantien risteyksestä etelään joelle. Arvokkaita avoimia elinympäristöjä on kartanon ja navetan välissä, sairaalan itäpuolella kallioalueella sekä Lampurintien päässä.

Luontoarvot

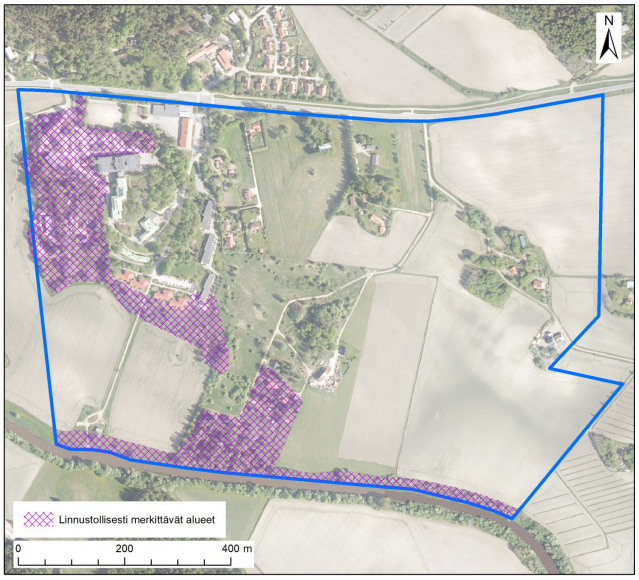


Puustoiset yhteydet. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland



Kartta luontoarvoista. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

Puustoiset alueet keskittyvät Vantaanjoen rantaan kesämajojen alueella, Getbackan vanhan asutuksen läheisyyteen, Lampurintielle sekä Katriinanpuiston pohjoispuolelle kartanon, sairaalan ja asutuksen tuntumaan. Arvopuita esiintyy erityisesti kartanon ja sairaalan ympäristössä. Paikallinen puustoinen yhteys katkeaa Katriinantien ja Katriinankujan risteyksessä, jossa puustoa on niukasti. Tämä yhteys voi toimia potentiaalisena liito-oravan kulkureittinä, sillä liito-oravan yhteyksiä esiintyy erityisesti suunnittelualueen ulkopuolella itäisillä metsäalueilla. Katinmäen luonnonsuojelualueen länsiosassa sijaitseva alue on todettu liito-oravalle hyvin soveltuvaksi elinympäristöksi (Ramboll 2018). Puuston säilyttäminen ja täydentäminen on tärkeää ekologisten yhteyksien turvaamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden vahvistamiseksi.



Katriinan kylän erityisen arvokkaat lintualueet. Vantaan Katriinan kylän asemakaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2023 ja 2025, Faunatica.

Vuosien 2023 ja 2025 luontoselvitysten mukaan alueella ei havaittu lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, vaikka vanhat rakennukset, kuten Katrinebergin kartano, tarjoavat niille potentiaalisia elinympäristöjä. Pesimälinnusto on poikkeuksellisen monimuotoinen ja runsas. Selvityksessä havaittiin useita uhanalaisia, silmälläpidettäviä ja EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja sekä muita erityisesti huomioitavia lajeja. Monimuotoisuus perustuu elinympäristöjen mosaiikkiin, jossa vanhat rakennukset, puistot, metsiköt, pensaikot ja jokivarren vyöhykkeet lomittuvat peltoalueiden kanssa. Arvokkaimpia osia ovat Katriinan sairaalan ympäristö, jokivarsi ja eteläreunan kesämajojen alue. Kaavaluonnoksessa arvokkaimmat lintualueet on otettu huomioon ja niille ei ole osoitettu rakentamista.

Vesistöt ja vesitalous

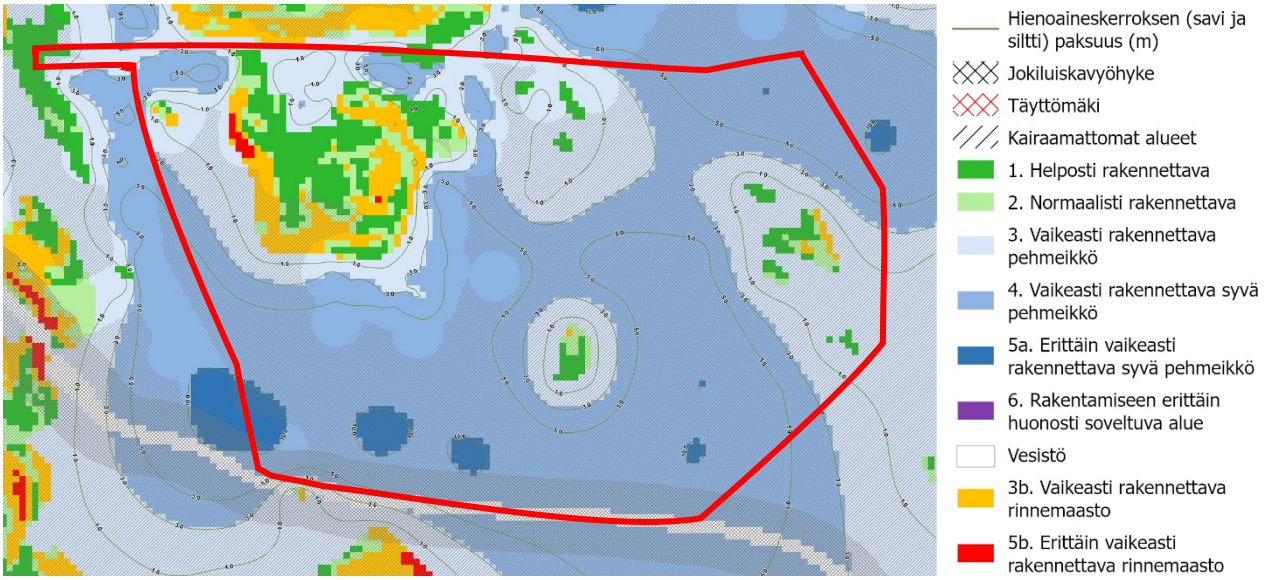


Siniverkoston nykytila. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

Vantaanjoen Natura 2000 -alueeseen kuuluu joen pääuoma 59 kilometrin matkalta, johon sisältyy koko jokiosuus Vantaan alueella. Vantaanjoessa elää kaksi unionin tiukasti suojelemaa lajia: saukko ja vuollejokisimpukka. Alueella hulevedet ja peltojen valumavedet johtuvat pääosin ojien kautta suoraan Vantaanjokeen, mikä heikentää veden laatua. Luonnollisia vesiuomia ei ole, ja suurin osa ojista on perustettu tai muokattu 1950–60-luvuilla. Ojien kautta kulkee erityisesti viljelyalueiden vesiä, joten veden laadun parantaminen, virtaaman hidastaminen ja kiintoaineksen laskeuttaminen ovat tärkeitä Vantaanjoen tilan kannalta. Ojat toimivat myös rakennetun alueen tulvareitteinä ja viivytysalueina.

Kartalla esitetään alueen 250 vuoden välein toistuva tulva-alue. Tulva-alue ei merkittävästi kasva suuremmissa tulvissa jokilaakson melko jyrkästi nousevan maaston ansiosta. Seutulan pohjavesialue on merkittävä pohjavesimuodostuma.

Maaperä



Rakennettavuuskartta Katrinebergin alueelta vuodelta 2025. Kaavarajaus punaisella viivalla.

Pintamaalajikartan mukaan suunnittelualueesta suurin osa sijoittuu siltti- ja savialueelle. Maisemassa harjanteina ja kumpareina erottuvat alueet, joille asutus ja rakentaminen on vanhastaan keskittynyt, ovat hiekkaa, moreenia ja kalliota. Rakennettavuuskartan mukaan rakentamattomat alueet ovat pääosin vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä tai vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä.

Topografia

Korkeuseroa on alueen korkeimman ja matalimman pisteen välillä on noin 32,8 m. Etelässä suunnittelualue rajautuu Vantaanjokeen, jota reunustavat pellot ovat alueen alimmalla tasolla +27.0. Alueen korkein kohta kalloinen kumpare, sijaitsee sairaalarakennusten itäpuoleisessa kainalossa. Kalliokumpareen huippu on tasolla +59.8.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Seutulan alueella asui vuoden 2024 alussa 759 henkeä. Alueen väkiluku on laskenut 2010-luvun loppupuolella. Vuonna 2014 asukkaita oli 900. Seutulassa on vähän lapsia ja nuoria, ja yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Kivistön suuralueen asukasluku oli 19 050 henkeä, missä on kasvua 3687 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana. Seutulan alueen väestönmuutokset ovat olleet maltillisia viime vuosina.

Asuminen

Vuonna 2024 Seutulan alueella asuntokuntia oli yhteensä 320 ja asuntokunnan keskikoko oli 2,37. Kahden hengen asuntokuntia oli eniten (118 kpl). Asuntoja vuonna 2024 Seutulassa oli yhteensä 392. Katrinebergin kaavaluonnoksen alueella asuntoja vuonna 2025 on yhteensä 122: asuinkerrostalossa 30 asuntoa, pienkerrostaloissa 40 asuntoa, rivitaloissa 35 asuntoa, omakotitaloissa 17 asuntoa.

Palvelut ja työpaikat

Kaavaluonnoksen alueella toimii tällä hetkellä Katriinan sairaala, Seutulan päiväkoti ja Seutulan koulu. Katrinebergin kartanon tilat ovat varattavissa syksystä kevääseen järjestöille, yhteisöille ja asukkaille. Kartanon pihassa toimii 4H-järjestön ylläpitämä kotieläinpiha sekä kartanolla on toiminut kesäisin kahvila. Urheilu- ja ulkoilupalveluja alueella edustavat koulun leikkipiha ja hiekkakenttä sekä talvisin Katriinanpuiston läheisiä peltoja kiertävä hiihtolatu.

Seutulan alueella työpaikkoja oli vuonna 2020 kaikilla toimialoilla yhteensä 390. Kaavaluonnoksen alueella sijaitseva Katriinan sairaala on seudun suurin työpaikka yli 200 työpaikallaan.

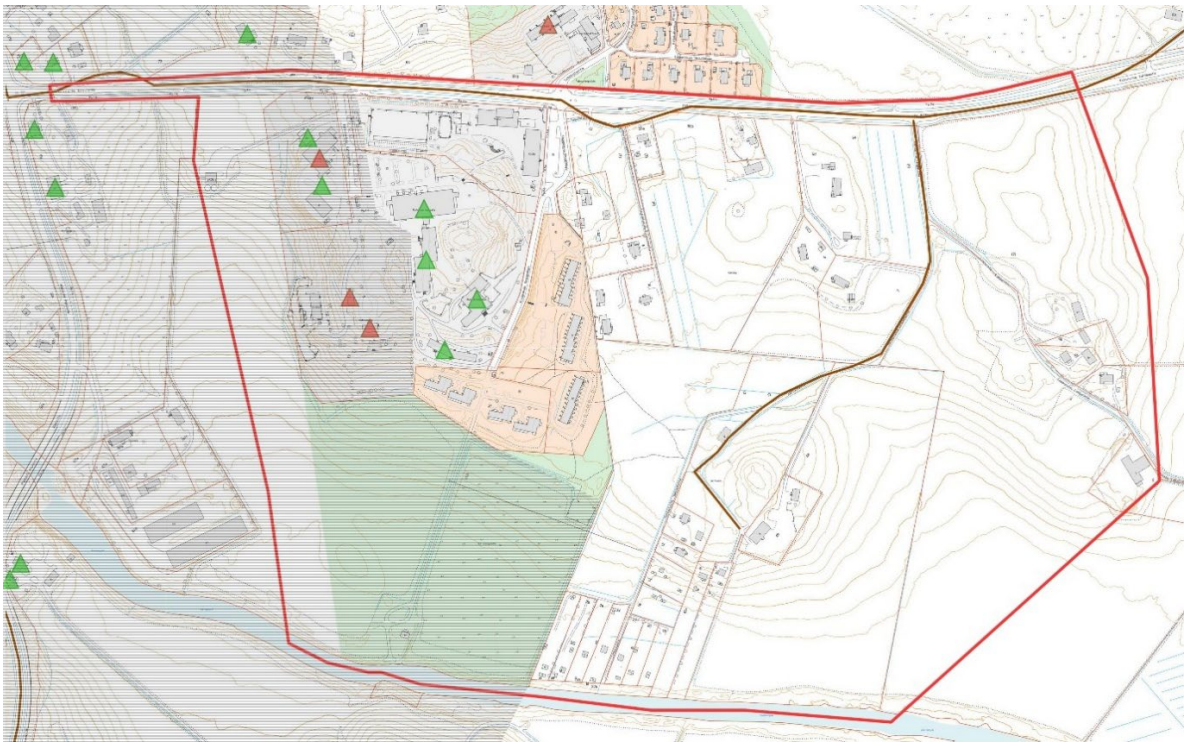
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Seutulassa, Kivistön suuralueella, jossa lähimmät kaupalliset palvelut ovat Kivistön keskustassa. Alueen pohjoisosassa kulkee Katriinantie, joka on valtion ylläpitämä tie ja joka toimii tärkeänä yhteytenä ympäröivään tieverkkoon. Suunnittelualueen maisemaa hallitsevat laajat peltoalueet, jotka muodostavat avoimen ja maaseutumaisen ympäristön. Sairaalaympäristöä lukuun ottamatta yhdyskuntarakenne on maaseutumaisen harvaa.

Kyläkuva

Katrinebergin kyläkuvaa luonnehtii säilynyt kylämäinen rakenne, jossa rakennukset sijoittuvat väljästi ja ympäristö on pientalovaltaista. Alueen ilmeeseen vaikuttavat vahvasti vihreys ja suuret puut, jotka kehystävät pihoja ja katuja. Avoimet peltonäkymät ja vehreät reunavyöhykkeet korostavat maaseutumaisuutta ja luovat alueelle rauhallisen ja luonnonläheisen ilmeen.

Merkittävät kulttuuriympäristöt



Kaaviokuvassa esitettynä kaava-alueen rakennusperintökohteet (vihreä kolmio), suojellut rakennukset (punainen kolmio) sekä historialliset tiet (ruskea viiva). Yleiskaavan kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema on merkitty tiheällä vaakarasterilla oikealla. Kaavaluonnosalueen itäosa lukeutuu kokonaisuudessaan maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.
Kaavaluonnosalue on osa Seutulan kylää, jonka tunnettu historia palautuu 1500-luvulle asti. Seutulan kylän keskuspaikkana voidaan pitää Katriinantien ja Riipiläntien risteyksen ympäristöä. Kaavaluonnosalue sijaitsee risteyksen itäpuolella. Vantaan yleiskaavan (2020) oikeusvaikutteisella liitekartalla (Arvokas kulttuuriympäristö) kaavaluonnosalueen läntinen osa lähellä Seutulan kyläkeskusta kuuluu kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaseen kylämaisemaan ja alueen itäosa kuuluu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen, jonka rajat noudattelevat Vantaanjokilaakson arvokasta maisema-aluetta. Alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen.

<u>Rakennusperintö</u>
Kaavaluonnosalueella on tunnistettu useita rakennusperintökohteita eri aikakausilta. Asemakaavalla on suojeltu vanhin, kartanoon liittyvä kerrostuma: Katrinebergin kartano (n. 1800), sen aittarakennus (1836) ja navetta (1932). Vantaan kaupunginmuseo on tunnistanut Katriinan sairaalan A-osa (1979); sairaalan B-osa (1959); Sairaalan huoltorakennus (1959); Sairaalan henkilökunnan

asuinrakennus (1959). Alueella on myös Katrinebergin kartanon kellari, jossa inventointi on kesken. Näiden arvot on tarkemmin yksilöitävä rakennushistoriaselvityksen avulla. Seutulan koulu (1969) ja päiväkoti (1971) on varustettu merkinnällä V, vaatimattomat suojeluarvot.

Alueelle navetan läheisyyteen on merkitty rakennusperintökohteeksi Katrinebergin kartanon maakellari vuosisadan alusta, mutta sen säilyneisyys maastossa on selvitettävä kaavaprosessin jatkovaiheessa.

Historiallinen tie

Kaavaluonnosalueella on kaksi historiallista tielinjauskokonaisuutta: Katriinantie sekä Getbackantie-Lampurintie. Molemmat on arvotettu paikallisesti arvokkaiksi teiksi (R2) Vantaan yleiskaavaa varten laaditussa Vantaan historiallisen tiestön inventoinnissa (2019).

Katriinantien tielinjaus on peräisin viimeistään 1700-luvun lopulta ja se yhdisti Seutulan Helsingin pitäjän kirkonkylään. Tietä on vuosikymmenten saatossa oiottu ja Myllykyläntien risteyksestä kaakkoon päin sen vanha linjaus on käytännössä kokonaan kadonnut lentokentän rakentamisen myötä.

Lampurintie ja Getbackantie ovat tilusteitä Katriinantieltä Koivumäkeen ja Getbackaan. Lampurintie haarautuu kaakkoon ja Getbackantie lounaaseen kohti Getbackan kylämäkeä. Tiet ovat tavallisia pellon keskellä kulkevia sorateitä. Teillä on alkuperäinen linjaus, funktio ja myös tiemaisema on pitkälti säilynyt.



Kaaviokuvassa esitettynä kaavaluonnosalueen muinaisjäännökset.

Muinaisjäännökset

Kaavaluonnosalueella on useita muinaisjäännöksiä, joista suurin osa on historiallisen ajan jäänteitä ja kylätontteja, kuten kartanon mäellä sijaitseva Meilby (Seutula) Knapbacka -niminen muinaisjäännös. Alueelta on tehty myös kivikautisia esinelöytöjä. Getbackassa on sekä keskiaikainen kylätontti että kivikautinen asuinpaikka, joka on päällekkäisistä rajauksista laajempi. Koivumäessä on tunnistettu kivikautinen asuinpaikka.

Virkistys

Alueella sijaitseva Katriinanpuisto toimii keskeisenä lähivirkistysalueena ja yhdistää asuinalueen ja kartanoympäristön Vantaanjoen ympäristöön. Lisäksi koulun ja päiväkodin pihat tukevat arjen

lähivirkistystä ja lasten leikkipaikkoja.

Liikenne

Suunnittelualueen pääliikenneyhteytenä toimii valtion hallinnoima Katriinantie (11459). Katriinantien varressa kulkee yhdistetty jalankulun- ja pyöräilynväylä, joka vaihtaa puolta Knaapinkujan risteyksen kohdalla.

Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat nykytilanteessa hyvät. Linjat 446 ja 576 liikennöivät Katriinantietä pitkin Kivistön asemalle. Lisäksi linjat 444 ja 445 kulkevat Kivistön asemalle Katriinan sairaala-alueen kautta. Suunnittelualueelta on noin 300 metrin kävelymatka sairaalalle. Joukkoliikenteen vuorotarjonta on arkipäivien aamu- ja iltapäiväliikenteessä noin 30 minuutin välein sekä muina aikoina päivällä, illalla ja viikonloppuisin noin 60 minuutin välein.

Vesihuolto

Vedenjakelu
Katrinebergin alue kuuluu olemassa olevan vesihuollon piiriin. Alueen tärkeimmät vesijohdot:
VJ 100 V, 1979, Katriinantieltä etelään Knaapinkujalle
VJ 125 V, 1979, Knaapinkujalta Katriinan sairaalaan
VJ 225/160 M, 1988, Katriinan puiston läpi koilliseen Katriinantielle
VJ 110 M, 2006, Katriinanpuiston läpi luoteeseen Katriinantielle

Jätevesiviemäröinti
Katrinebergin alue kuuluu olemassa olevan vesihuollon piiriin. Alueen tärkeimmät jätevesiviemärit:
Jätevedenpumppaamo, 1988
JV 315/250 M, 1988, pumppaamolta koilliseen Katriinantielle
JV 225 B/250 M, 1979, Katriinantieltä etelään Knaapinkujalle
JV 200 M, 1979, Katriinan sairaalalta itään Knaapinkujalle
JV 315 M, 2006, pumppaamolta luoteeseen Katriinantielle

Hulevesiviemäröinti



Kuvassa näkyy vihreällä väritetyt alueet (Katriinan sairaala ja sen lähialueet), jotka kuuluvat hulevedenviemäröintialueeseen
Alueen tärkeimmät hulevesiviemärit:
HV 500 B, Knaapinkujalta etelään
HV 300 B, 1979, Katriinan sairaalalta itään päin ojaan

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Sähköverkko

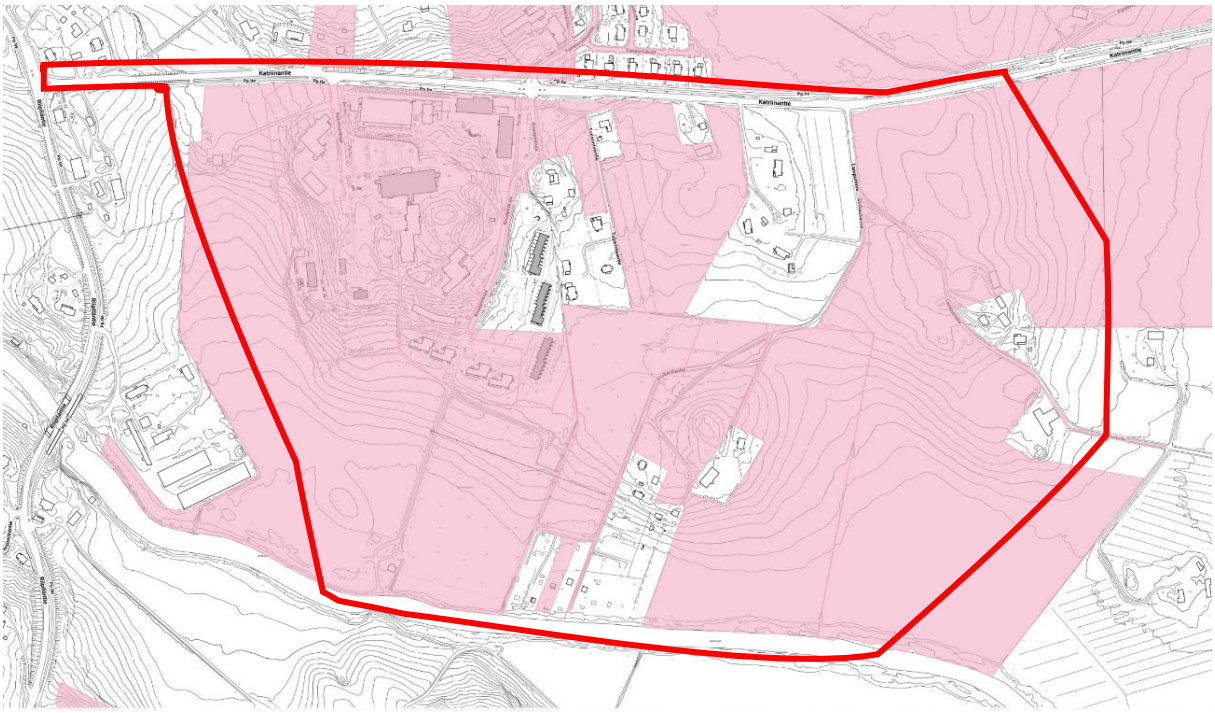
Alueelle sijoittuu sähköverkon muuntamo.

Ympäristöhäiriöt

Katriinantie on nykyisellään valtion hallinnoima yhdystie (11459). Vuonna 2025 toteutetussa liikennelaskennassa Katriinantie kavl oli 2730 ajoneuvoa, josta raskaanliikenteen osuus oli 8 %. Tiemelu alueen raja-arvot 45 db yöaikaan ylittyvät ainoastaan Katriinantien välittömässä läheisyydessä, ja valtaosa suunnittelualueesta sijoittuu melualueen ulkopuolelle.

2.1.4 Maanomistus

Kaupungilla on alueella huomattava maaomaisuus. Helsingin maalaiskunta hankki Katrinebergin kartanon 1940-luvun lopulla ja kartanon mukana maalaiskunnan omistukseen siirtyi laajoja maaomistuksia alueella. Alueella on myös yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä.



Karttakuvassa esitettynä vaaleanpunaisella värillä kaupungin maanomistus. Kaava-alueen rajaus on esitetty punaisella viivalla.

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.

Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

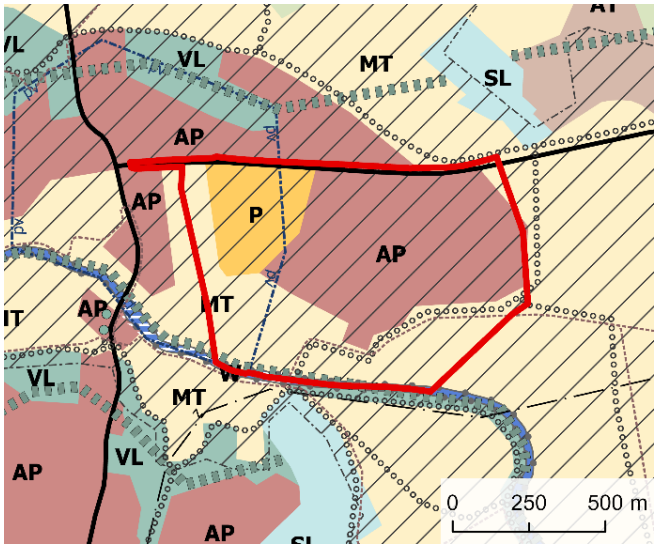
Maakuntakaava



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050:ssa kaavaluonnoksen suunnittelualue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (alueen peittävä vaakaviivoitus). Alueen läpi on osoitettu länsi-itäsuunnassa maakunnallinen viheryhteystarve (vihreä katkoviiva). Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle (sinisellä pistekatkoviivalla rajattu alue). Toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vantaanjoki on varustettu merkinnällä ”vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue” sekä Natura-alueen merkinnällä.

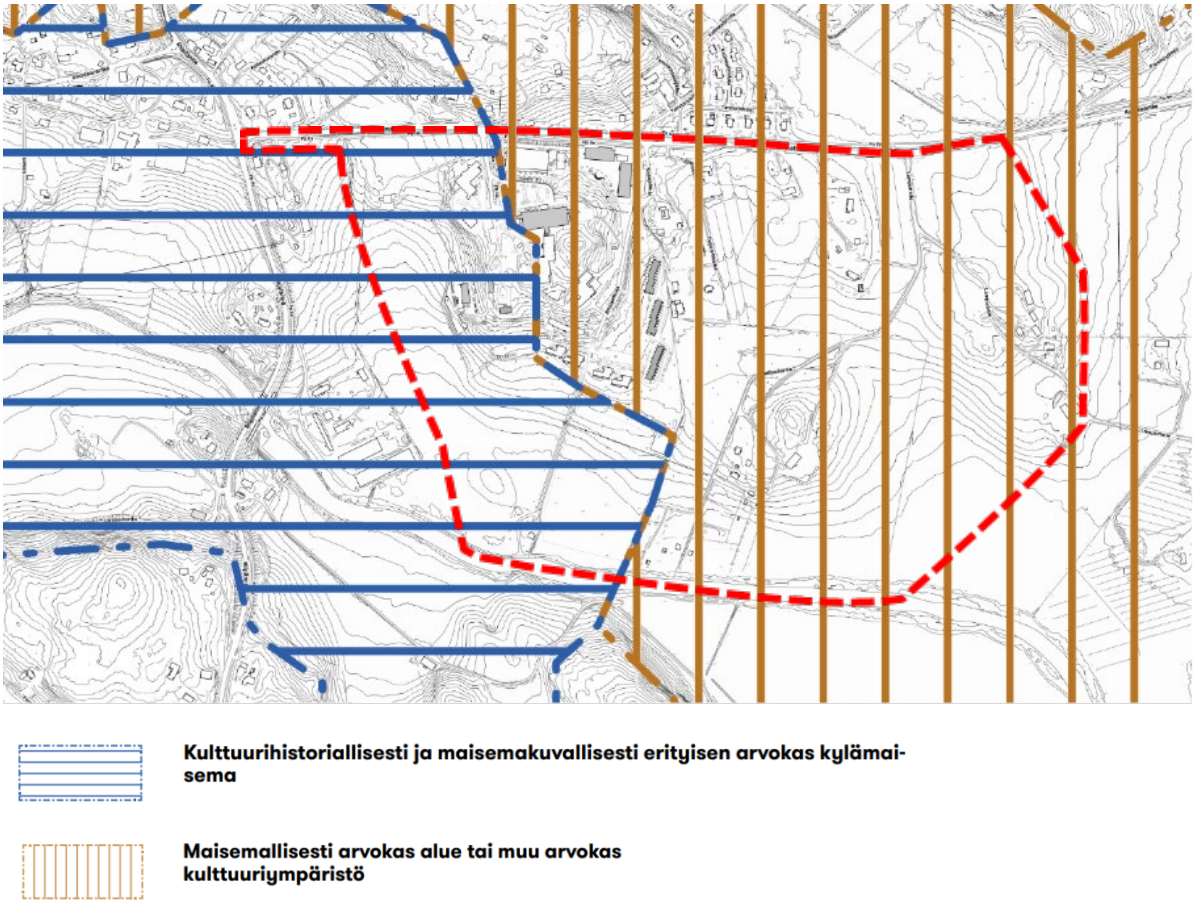
Yleiskaava



Ote Vantaan yleiskaavasta

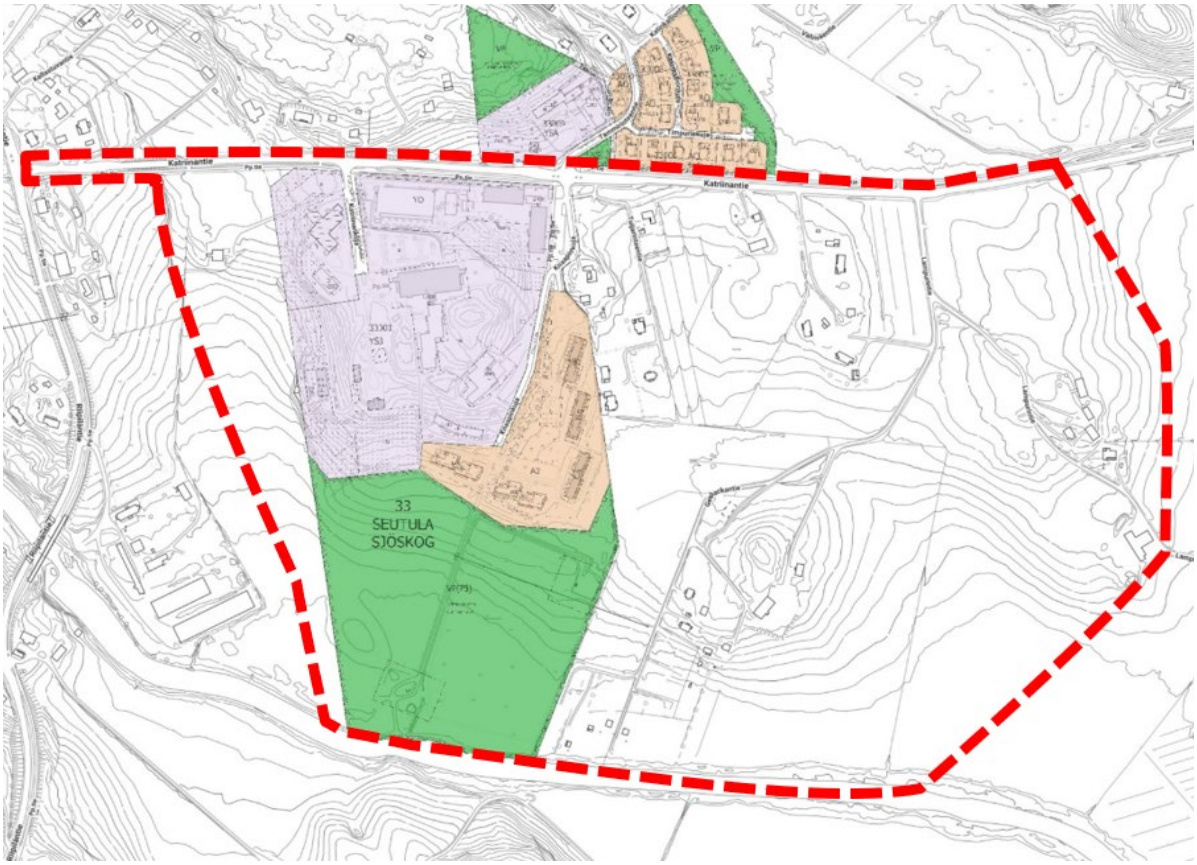
Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 2021) suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P) ja pientalovaltainen asuinalue (AP). Kaavamääräyksen mukaan AP-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Alueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Suunnittelualueen länsi- ja eteläreuna on osoitettu maatalousvaltaiseksi alueeksi (MT). Alueen kaakkoisosaan on osoitettu ohjeelliset ulkoilu- ja ratsastusreitit.

Suunnittelualueen länsiosan P- ja MT- alueet sijoittuvat osittain pohjavesialueelle (pv), joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueen eteläreunassa, noudattaen Vantaanjokea, kulkee ekologinen runkoyhteys. Suunnittelualue sekä sitä ympäröivät alueet on osoitettu arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (alueen peittävä vinoviivarasteri). Kaavamerkinnän mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät.



Ote Vantaan uuden yleiskaavan 2020 (voimaantulo 11.1.2023) oikeusvaikutteisesta liitekartasta 1, arvokas kulttuuriympäristö. Kaava-alueen rajaus punaisella katkoviivalla.

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueesta suurin osa on asemakaavoittamatonta. Alueen läntistä osaa koskee vuonna 1979 voimaan tullut Katriinan alue 330100 niminen asemakaava. Asemakaavoitetun alueen luoteis- ja pohjois-osa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja sairaaloiden ja muiden sosiaalisista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavoitetun alueen itäosassa on asuntorakennusten (A^2) korttelialue.

Kartanorakennuksen ja Vantaanjoen välinen alue on osoitettu asemakaavassa puistoksi (VP). Kaavamääräyksen mukaan puistoalueelle saa rakentaa kunnallisteknisiä rakennelmia, rakennuksia ja laitteita niille osoitetuille rakennusaloille. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kahteen voimassa olevaan asemakaavaan, pientalorakentamisen mahdollistamaan vuonna 1991 hyväksyttyyn Tammirinne (kaava 330300) nimiseen asemakaavaan ja vuonna 2008 voimaan tulleeseen Seutula kortteli 33009 tontti 1 (kaava 001969) nimiseen asemakaavaan.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Katrinebergin kulttuuriympäristöselvitys

Osana Katrinebergin kehityskuvaprosessia laadittiin alueesta kulttuuriympäristöselvitys (2023), joka toimi pohjana alueen historiallisten arvojen ja ominaispiirteiden yksilöinnissä. Selvityksessä tarkasteltiin Seutulan kylän historiaa kivikaudelta nykypäivään ja kylärakenteen kehitystä 1700-luvulta alkaen. Tavoitteena oli myös tunnistaa alueen maisemarakenteen ja keskeisten näkymien avainkohdat arvokkaan maisema-alueen laidalla. Selvityksen osana inventoitiin yleispiirteisesti myös Katrinebergin alueen keskeinen rakennuskanta.

Selvityksen johtopäätöksissä todettiin, että Seutulan keskiajalta periytyvä kylärakenne on edelleen

luettavissa ja kylän kupeesta avautuvat Vantaanjokilaakson avarat viljelymaisemat ovat säilyneet erittäin hyvin vailla merkittäviä muutoksia tai merkkejä nykyajasta. Vantaalaisten viljelymaisemien joukossa Seutulan ja Katrinebergin alueen havaittiin olevan yksi parhaiten säilyneistä. Siinä missä Seutulan kylän (tarkastelualueen länsipuolella) rakennuskanta on keskimäärin vanhempaa, Katrinebergissä on merkittävä modernin rakentamisen kerrostuma, johon kuuluvat niin Katriinan sairaala, Tammirinteen lastenkoti kuin 1900-luvun jälkipuoliskon asuinrakennukset, joita on rakennettu erityisesti sairaalan henkilökunnan tarpeisiin.

Katrinebergin kehityskuva



Ote Katrinebergin kehityskuvan (Vantaan kaupunki, 2023) raportista.

Suunnittelualueelle on laadittu vuosina 2022–2023 kehityskuva, jossa esitetään alueen nykytilanne sekä visio ja kehitysehdotuksia alueen elinvoimaisuuden tukemiseksi. Kehityskuvan tavoitteena on luoda Katrinebergistä vehreä, kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kestävä kylä, jossa täydennysrakentaminen tukee lähipalveluita. Kehityskuvassa alueella toimivan sairaalan ja kartanon ympäristöä esitetään kehitettäväksi alueen uudeksi kyläkeskukseksi. Kehityskuva sisältää osa-alueittain esitettyjä kehittämisperiaatteita tulevan kaavoituksen suuntaviivoiksi. Kehityskuva on hyväksytty kaupunginhallituksessa 27.11.2023 noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa.

Katrinebergin ideakilpailu



Viistoilmakuva ideakilpailun voittaneesta ehdotuksesta ”Kotilaitumet”, tekijöinä Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland Oy ja Ethica.

Alueen maankäytön suunnittelun ja asemakaavoituksen pohjaksi järjestettiin vuoden 2024 aikana kansainvälinen avoin ideakilpailu Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa. Kilpailulle asetetut tavoitteet muodostavat pohjan asemakaavatyön tavoitteille. Kilpailuehdotuksia esiteltiin asukastilaisuudessa ja verkkogalleriassa.

Kilpailun tulokset julkistettiin 8.11.2024. Palkitut kilpailuehdotukset ovat osa asemakaavatyön lähtöaineistoa. Voittajaehdotus ”Kotilaitumet” mukailee historiallista kylärakennetta sijoittamalla uudet rakennukset kyläkeskuksen ympärille ja säilyttämällä laajat peltoalueet avoimina. Alueen ytimeen muodostuu kyläaukio ja kylänraitti palveluineen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavoitukseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Kaavatyö on hyväksytty asemakaavoituksen työohjelmaan 2023 nimellä Katriinan kylä. Samalla nimellä kaavatyö on ollut mukana myös kaavoituskatsauksessa 2024, joka on jaettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 330400 ja kaavoitus tuli vireille 20.12.2024 nimellä Katrineberg. Asemakaavan muutosluonnos on nimeltään Katrinebergin kaavaluonnos.

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: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus), kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Lupa- ja valvontavirasto, Uudenmaan elinvoimakeskus, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitos.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana (20.12.2024–2.2.2025) saatiin yhteensä 18 mielipidettä, joista yhtä täydennettiin nähtävilläolon aikana ja yksi jätettiin määräajan jälkeen. Mielipiteet koskivat pääosin rakentamisen laajuutta, alueen luonto- ja maisema-arvojen säilyttämistä sekä kulttuurihistoriallisten kohteiden turvaamista. Useat asukkaat toivoivat, että rakentaminen keskittyisi sairaalan ja kartanon ympäristöön ja että peltoalueet säilyisivät avoimina. Huolta esitettiin myös luonnon monimuotoisuuden, linnuston ja muinaisjäännösten turvaamisesta sekä kaavan vaikutuksista alueen rauhalliseen luonteeseen.

Mielipiteissä korostettiin tarvetta väljiin pientalotontteihin, riittävään pysäköintiin ja joukkoliikenneyhteyksien säilyttämiseen. Osa maanomistajista toi esiin huolen kiinteistöjen mahdollisesta lunastamisesta ja osa toivoi joustavia kaavamääräyksiä kiinteistöjensä kehittämiseksi. Lisäksi nostettiin esiin kulttuuritoimintojen ja yhteisöllisten tilojen merkitys alueen vetovoiman lisäämisessä. Kaupunginmuseo painotti rakennushistoriaselvitysten ja muinaisjäännösten huomioimista kaavassa. Viranomaisilta saatiin kommentteja vesihuollon, sähkö- ja kaukolämpöverkkojen sekä liikennejärjestelyjen huomioimisesta jatkosuunnittelussa.

Kaavaluonnoksen jatkovalmistelussa otetaan huomioon esitetyt näkökohdat: maiseman ja luontoarvojen säilyttäminen, kulttuuriperinnön turvaaminen, liikenteen ja pysäköinnin ratkaisut sekä yhteisöllisyyttä tukevat toiminnot. Yksityiskohtaiset vastineet on esitetty liitteessä.

Yleisötilaisuudet

- 2.12.2024 on järjestetty maanomistajatapaaminen, johon on kutsuttu kaava-alueen maanomistajat.
- 22.1.2025 on järjestetty asukastilaisuus, jossa on esitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sen nähtävilläolon aikana.
- Suunnittelija on ollut tavattavissa 15.8.2025 Seutulan elojuhlilla ja 13.9.2025 Kivistön kyläjuhlissa.

Valmisteluaineiston nähtävilläolo ja mielipiteiden pyytäminen. Mielipiteiden huomioiminen

Kaavaluonnoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 9.1.2026-9.2.2026. Mielipiteitä saatiin 16 kpl. Yhtä mielipidettä täydennettiin nähtävilläoloaikana, joten vastaanotettuja dokumentteja oli yhteensä 17 kpl.

Valmisteluaineistosta saaduissa mielipiteissä korostuivat erityisesti maisema- ja kulttuuriympäristön suojelu, luontoarvot, liikenne- ja katuympäristön järjestelyt, koulu- ja päiväkotiratkaisujen vaikutukset, yksityisten kiinteistöjen asema sekä palveluiden ja yhteisöllisten toimintojen kehittämistarpeet. Useat mielipiteet koskivat Vantaanjokilaakson maaseutumaisen ja valtakunnallisesti arvokkaan maiseman säilyttämistä, avoimien näkymien turvaamista sekä rakentamisen sovittamista ympäristöön. Luontoarvoihin liittyen tuotiin esiin erityisesti niittyalueiden, ekologisten yhteyksien, linnuston ja Natura 2000 -alueen huomioiminen. Koulun ja päiväkodin osalta esitettiin huolta pihan ja lähimetsän pienentymisestä sekä saattoliikenteen järjestelyistä. Liikenteen osalta nostettiin esiin Katriinantien rooli, reittien turvallisuus ja ulkoilureittien sijainti siten, etteivät ne kulje yksityisten tonttien kautta. Yksityiset maanomistajat toivat esille rakentamisen, tielinjausten ja aluevarausten vaikutuksia omaan maankäyttöönsä sekä toivoivat vuoropuhelua.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

- Tarkennettu kaavakartalla Tuijarinteentien linjausta huomioiden maanomistajien toiveet.
- Lisätty muinaisjäännökset sm-alueen merkinnällä kaavakartalle ja -määräyksiin.
- Lisätty Vantaanjoen Natura-alueen merkintä kaavakartalle ja -määräyksiin.
- Lisätty pohjavesialue kaavakartalle ja -määräyksiin.
- Lisätty kaavamääräys vesien laadullisesta käsittelystä ennen Vantaanjokeen johtamista.
- Korjattu kaavamääräys *”Alueelle istutettava puusto tukee puustoista ekologista yhteyttä.”* oikean määräyksen alle *(Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy).*
- Tarkennettu kaavamääräyksiin historiallisen puutarhan selvitys- ja suojelutarve.
- Tarkennettu kaavakartalla Kylänraitin ja Kyläaukion jäsentelyä.

3.3. ASEMAKAAVALUONNOKSEN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2026–2029 strategia (Kv 26.1.2026):

Katrinebergin kaavahanke tukee Vantaan strategiaa kehittämällä viihtyisän, turvallisen ja yhteisöllisen kylämäisen asuinalueen, jossa arjen palvelut, uusi koulu, päiväkoti ja lähikauppa, ovat helposti saavutettavissa. Ratkaisu vahvistaa *Hyvän elämän Vantaata* luomalla sujuvat ja turvalliset kävely- ja pyöräily-yhteydet sekä laadukkaat puisto- ja virkistysalueet.

Hanke toteuttaa *Vetovoimaisen Vantaan* tavoitteita monipuolistamalla asumista pientalovaltaisilla kortteleilla, jotka kunnioittavat Seutulan kulttuurihistoriallisia arvoja ja maisemarakennetta. Kyläkeskus ja yhteisölliset tilat vahvistavat alueen identiteettiä ja tukevat elinvoimaa.

Strategian mukainen *tasapainoinen ja ilmastokestävä kasvu* näkyy ratkaisuina, joilla vahvistetaan ekologisia yhteyksiä, vihertehokkuutta ja hulevesien luonnonmukaista hallintaa. Puurakentamisen edistäminen ja maisemallisesti arvokkaiden peltojen säilyttäminen tukevat kaupungin hiilineutraaliustavoitteita.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2025 (Kv 15.12.2025):

Vantaan arkkitehtuuriohjelma linjaa suunnittelemaan ja toteuttamaan kaupunkia, jossa korostuu paikalliset tilat ja pitkäikäiset talot. Keskeisiä tavoitteita kaavan osalta ovat:

- Edistetään kollektiivisten tarinoiden kaupunkia eli vahvistetaan alueellisia erityispiirteitä.
- Tuetaan kävelijän vauhdilla koettavaa kaupunkia eli luodaan liikenteeltään hidastettuja paikkoja.
- Suunnitellaan rakennuksia ja kortteleita, jotka tuovat “silmiä kadulle” – eli mahdollistavat kohtaamisia, luonnollista valvontaa ihmisten läsnäolon kautta sekä moninaista toimintaa, joka synnyttää liikettä ja näkyy kadulle.
- Edistetään ihmisen mittakaavaista kaupunkia eli luodaan visuaalista ja toiminnallista vaihtelua.
- Luodaan joustavuutta taloihin ja tiloihin eli huomioidaan rakennusten ja kaupunkitilojen jatkuva käyttö ja muuttuvat tarpeet.
- Huomioidaan kaupunkiympäristössä käytön jäljet eli korostetaan kerroksellista kaupunkia.
- Suunnitellaan ilmastonmuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta.
- Huomioidaan villiintyvä kaupunkiluonto eli luodaan kaupunkiympäristössä edellytyksiä hyvinvoiville lajeille ja ihmisille.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.

- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Tavoitteiden jäsentyminen Katrinebergin kaavaluonnoksessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asetetut kaupungin tavoitteet:

Vetovoimaisuus ja toiminnallisen monipuolisuuden kehittäminen
- Kehitetään alueen lähipalveluita, kuten uusi koulu- ja päiväkotirakennus.
- Luodaan puitteet Katriinantien läheisyyteen vetovoimaisen kyläkeskuksen rakentumiselle.
- Mahdollistetaan eri toiminnallisuuksien hyvä saavutettavuus.

Katrinebergin historiallisten arvojen ja ominaispiirteiden vahvistaminen ja esiin nostaminen
- Varmistetaan suunnitteluratkaisujen sopivuus alueen kulttuurimaisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.
- Mahdollistetaan Katrinebergin kartanon alueen kehittäminen historiallisten arvojen ehdoilla.
- Mahdollistetaan ja tuetaan eläinten pitämistä ja hoitamista.

Luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen ja ekologisesti kestävän alueen rakentaminen
- Edistetään monimuotoista luonnonympäristöä maisemaan sovitetulla rakentamisella.
- Saavutetaan vihertehokkuuden tavoitetaso.
- Käsitellään alueen hulevedet kaupungin ohjeistuksen mukaan.
- Tuetaan viherrakenteella ekologisia yhteyksiä.

Hiilineutraali, resurssiviisas ja kestävän elämäntavan mahdollistava alue
- Huomioidaan suunnittelussa ja toteutuksessa Vantaan resurssiviisauden tiekartassa asetettuja tavoitteita mahdollisuuksien mukaan.
- Edistetään puu- ja perinnerakentamista.
- Hyödynnetään olemassa olevia rakennuksia uusien toiminnallisuuksien sijoittamisessa.
- Edistetään kiertotalouden toteuttamista esimerkiksi optimoimalla maarakentamisen massataloutta.
- Viheralueiden mitoituksen ja saavutettavuuden ohjeen minimiarvot täyttyvät.

Monipuolisen pientaloasumisen kehittäminen
- Luodaan alueelle monipuolisia pientaloasumisen muotoja mahdollistavia kortteleita.
- Huomioidaan tonttien mitoituksessa se, että ne mahdollistavat riittävän yksityisyyden ja valoisuuden piha-alueella.
- Luodaan alueelle kaupunkiviljelyä mahdollistavia kortteleita.

Liikkumisen, liikenteen ja pysäköinnin sujuvuus
- Suunnitellaan alueen sisäiset reitit jalankulkija edellä.
- Muodostetaan alueen toiminnallisia kohteita yhdistävä kylänraitti ja maisemareitti.
- Kehitetään Katriinantiestä katu, joka hillitsee ajonopeuksia ja parantaa turvallisuutta.
- Mahdollistetaan alueen nykyisten joukkoliikenneyhteyksien säilyttäminen tai niiden kehittäminen.
- Sujuvoitetaan pyöräilyä Kivistön ja Lapinkylän suuntaan.
- Tarkastellaan Katriinantien roolia seudullisessa liikenneverkossa.

3.4. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Alueen suunnittelua edistettiin ideakilpailun voittaneen työryhmän kanssa. Kevään 2025 aikana laaditussa Katrinebergin maankäytön viitesuunnitelmassa tarkennetaan alueen yleissuunnitelmaa asemakaavoitusta varten ideakilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Suunnitelma toimii lähtökohtana ja inspiraationa asemakaavojen jatkosuunnittelulle sekä tarjoaa ideoita ja suuntaviivoja alueen maankäytölle. Se on ohjeellinen työkalu, joka tukee asemakaavojen laatimista. Suunnitelma laadittiin tiiviissä yhteistyössä maisema-arkkitehtien, arkkitehtien ja liikennesuunnittelijoiden kesken Vantaan kaupungin ohjauksessa. Samanaikaisesti valmistui liikenteen yleissuunnitelma (WSP Finland 2025).



Katrinebergin ideakilpailun voittanut ehdotus 'Kotilaitumet'. Tekijät Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland ja Ethica.

Suunnittelun perustana oli kilpailuehdotuksen maisemarakenteeseen pohjautuva kokonaiskonsepti: täydennysrakentaminen kumpareisiin tukeutuen ja julkisten ulkotilojen sarja, joka muuntui rakennetusta aukiosta aktiiviseksi puistoksi ja viljelypalstoiksi. Viitesuunnitelmassa huomioitiin kilpailuvaiheen jälkeen saadut tiedot, kuten kaupungin toiveet, yksityisten tonttien rakentamismahdollisuudet sekä liikenne- ja ekologisen verkoston tarkentuneet selvitykset. Lisäksi otettiin huomioon osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt mielipiteet, asukastilaisuuden (22.1.2025) kommentit sekä kevään 2025 maanomistajatapaamisten palaute.



Katriinantien kaarivaihtoehdon tarkastelut. Katrinebergin alueen liikenteen yleissuunnitelma, WSP Finland Oy.

Liikenneselvityksen alussa tutkittiin ideakilpailun arviointipöytäkirjan suositusten mukaisesti Katriinantien kaarevaa linjausta. Vaihtoehto olisi mahdollistanut kiertoliittymät sekä länsi- että itäpäätyyn, mikä olisi hyödyttänyt erityisesti joukkoliikenteen järjestelyjä. Tarkastelussa todettiin kuitenkin merkittäviä haittoja: kaarteen kohdalla tasoero nykyiseen maanpintaan olisi noin neljä metriä, linjaus katkaisisi alueen ja vähentäisi maankäyttöpotentiaalia, eikä kaarteeseen olisi mahdollista toteuttaa tonttikatua, mikä lisäisi liittymien määrää muualle Katriinantielle. Historiallisen tielinjan pohjaa voisi hyödyntää koulun saattoliikenteessä, mutta kokonaisuutena kaarivaihtoehto todettiin epätarkoituksenmukaiseksi. Suunnittelua päätettiin jatkaa nykyisellä Katriinantien linjauksella.

Korttelirakenteen kehittäminen



Kilpailuvaiheen asemapiirroksessa esitettynä näkymälinjojen, viherverkoston ja maanomistuksen vaikutukset korttelirakenteeseen ja AP-alueen laajenemiseen itään. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

Kilpailuehdotuksen korttelirakenne perustui vanhoihin kylänpaikkoihin ja maisemarakenteeseen, ja tavoitteena oli säilyttää perusrakenne jatkotyössä samalla tutkien olemassa olevien kiinteistöjen rakentamismahdollisuuksia ja volyymiä.

Kilpailuehdotuksessa esitetty suurkorttelin konsepti sisälsi talokohtaisten puutarhapihojen lisäksi yhteisen pihan, niin sanotun yhteislaitumen, jota reunustivat yhteistilat kuten saunat, etätyötilat, varastot, verstaat ja kasvihuoneet. Yhteispihojen ja yhteistilojen keskittäminen korttelin keskelle säilyi tavoitteena jatkosuunnittelussa, mutta samalla tutkittiin omapihaisten ja -tonttisten ratkaisujen lisäämistä.

Kilpailuehdotuksessa alueen itäosa oli jätetty rakentamatta maisemarakenteen ja avoimien näkymien vuoksi, ja rakentaminen oli keskitetty alueen keskiseen osaan. Mm. alueen maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta viitesuunnitelmassa rakentamista väljennettiin keskisessä osassa ja suunnittelussa tarkasteltiin uusien korttelialueiden sijoittamista myös yleiskaavassa alueen itäosaan osoitetulle pientaloalueelle. Tavoitteena oli pysyä lähellä yleiskaavassa hahmoteltua rakentamisen kokonaismäärää.

Asuinkorttelien sisäistä rakennetta tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelussa kaavaehdotusvaiheessa.

Koulun ja päiväkodin sijoittuminen



Kyläkeskus



Puiston laidalla



Raitti ja puiston laidalla



Kyläkeskus ja raitti



Raitti ja hallintorakennus



Kyläkeskus ja nykyinen sijainti

Koulun sijoittumisen tutkielmat. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

Koulun ja päiväkodin sijoittumisen osalta tutkittiin useita vaihtoehtoja. *Kyläkeskukseen* sijoittaminen vahvistaisi kyläkeskusta, mutta pihoilla voisi olla liikennemelua ja etäisyys alueen puistoista olisi pitkä. *Puiston laidalla* sijainti toisi koulun lähelle asuinkortteleita ja liikuntakenttää, mutta heikkoutena olisi syrjäisyys joukkoliikenteestä ja kyläkeskuksesta. *Raitin ja puiston laidalla* päiväkoti olisi lähellä kyläkeskusta ja koulu puiston vieressä, mutta rakennukset jäisivät erilleen. *Hallintorakennuksen* hyödyntäminen tukisi kiertotaloutta ja säästäisi tonttimaata, mutta lisäisi liikennettä Knaapinkujalla. *Päiväkodin säilyttäminen nykyisellä paikalla* säilyttäisi tutut yhteydet, mutta sijainti olisi kaukana uusista asuinalueista.



Valitut sijainnit koululle ja päiväkodille. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

Viitesuunnitelmassa päädyttiin tutkimaan ratkaisua, jossa päiväkoti sijoittuu sairaalan huoltorakennukseen ja koulu kyläkeskukseen Katriinantien yhteyteen.

Samalla luovuttiin kilpailuvaiheessa esitettyjen yli 2-kerroksisten kerrostalojen sijoittamisesta nykyisen koulun alueelle Katriinantien yhteyteen.



Havainnekuva maankäytön viitesuunnitelmasta. Tekijät Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland.

4. ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

4.1 KAAVALUONNOKSEN RAKENNE

Asemakaavaluonnos esittää kokonaisratkaisun Katrinebergin kaavoitetulle länsiosalle sekä kaavoittamattomalle itäosalle. Luonnoksessa nykyiset Y-korttelialueet muutetaan palvelurakennusten P/s- ja P-korttelialueiksi, ja asuinrakentamista lisätään A-, AP-, AO- ja AL-korttelialueille erityisesti alueen keskiseen ja itäiseen osaan. Kaavaluonnos määrittelee rakennettavat alueet ja niiden tehokkuudet, joiden pohjalta tavoiteltava asukasluku on noin 750 uutta asukasta. Suunnitelmassa on tutkittu uudesta rakentamisesta muodostuva kyläkuvaa, alueen pysäköinti- ja liikenneratkaisuja, viheryhteyksien verkostoa sekä määritelty palveluiden, koulun ja päiväkodin koko ja sijainti.



Rakeisuuskaavio. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

4.1.1 Mitoitus

A, asuinrakennusten korttelialueet

- Pinta-ala yhteensä 5,2 ha
- Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tonttiin/rakennuspaikkaan on e=0,30
- Uusien asukkaiden arvioitu määrä 210
- Uusien asuntojen arvioitu määrä 95
- Kerrosluku vaihtelee välillä 2–3
- Pyöräpaikkamitoitus: 1 pyöräpaikka/30 k-m2
- Autopaikkamitoitus: 1,5 ap / asunto

AP, asuinpientalojen korttelialueet

- Pinta-ala yhteensä 7,9 ha
- Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tonttiin/rakennuspaikkaan vaihtelee välillä e=0,25–0,30
- Uusien asukkaiden arvioitu määrä 250
- Uusien asuntojen arvioitu määrä 85
- Kerrosluku on 2
- Pyöräpaikkamitoitus: 1 pyöräpaikka/30 k-m2
- Autopaikkamitoitus 2 ap / asunto tai vähintään 10 asunnon pientalotonteilla, joilla on keskitetty pysäköinti, 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto.

AO, erillispientalojen korttelialueet

- Pinta-ala yhteensä 6,2 ha
- Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tonttiin/rakennuspaikkaan vaihtelee välillä e=0,20–0,25
- Uusien asukkaiden arvioitu määrä 180
- Uusien asuntojen arvioitu määrä 60
- Kerrosluku on 2
- Pyöräpaikkamitoitus: 1 pyöräpaikka/30 k-m2
- Autopaikkamitoitus 2 ap / asunto

AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

- Pinta-ala yhteensä 1,5 ha
- Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tonttiin/rakennuspaikkaan on e=0,40
- Uusien asukkaiden arvioitu määrä 110
- Uusien asuntojen arvioitu määrä 45
- Kerrosluku on 2
- Päivittäistavarakauppa noin 400 k-m^2
- Pyöräpaikkamitoitus: 1 pyöräpaikka/30 k-m2
- Autopaikkamitoitus asuminen 1,5 ap / asunto ja palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²

P/s, palvelurakennusten korttelialueet

- Pinta-ala yhteensä 3,2 ha
- Kerrosluku on 2

P, palvelurakennusten korttelialueet

- Pinta-ala yhteensä 1,6 ha
- Kerrosluku on 4

Y, yleisten rakennusten korttelialueet

- Pinta-ala yhteensä 0,9 ha
- Kerrosluku on 2

RA, loma-asuntojen korttelialue

- Pinta-ala yhteensä 2,1 ha

VL, lähivirkistysalue

- Pinta-ala yhteensä 5,5 ha

VP, puisto

- Pinta-ala yhteensä 2,3 ha

MA, maisemallisesti arvokas peltoalue

- Pinta-ala yhteensä 28,5 ha

W, vesialue

- Pinta-ala yhteensä 0,8 ha

Katualueet

- Pinta-ala yhteensä 6,2 ha

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet rakennukset noudattavat ympäröivän yhdyskuntarakenteen mittakaavaa ja tukevat sen kylämäistä ilmettä. Kortteleihin muodostuu monipuolisia pientaloasumisen alueita. Kortteleiden suunnitteluratkaisut tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa. Jatkosuunnittelussa varmistetaan tonttien mitoitus siten, että pihoille jää riittävästi yksityisyyttä ja valoisuutta. Rakennusten arkkitehtuuria ja julkisivumateriaaleja koskevat tarkemmat laatuvaatimukset määritellään kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu alueelle yhteneväiset alustavat suunnitteluperiaatteet julkisivuväreihin ja materiaaleihin. Julkisivuvärityksessä kylänraitilla ja Knaapinkujalla suositaan voimakkaita keittomaalisävyjä, kun taas Katrinebergin keskiosissa käytetään vaaleita perinnesävyjä. Puistojen ja peltojen reunoilla värimaailma pohjautuu maiseman pääsävyihin: peltoihin, metsään ja taivaaseen. Julkisivu- ja kattomateriaaleissa suositaan hirsien ja erilaisten puulaudoitusten yhdistelmiä, ja kylmissä apurakennuksissa tai muureissa voidaan käyttää iskossavea tai savirappausta. Katot toteutetaan sinkityillä peltikatoilla tai maisemaan sulautuvilla väreillä, kuten oksidivihreällä.

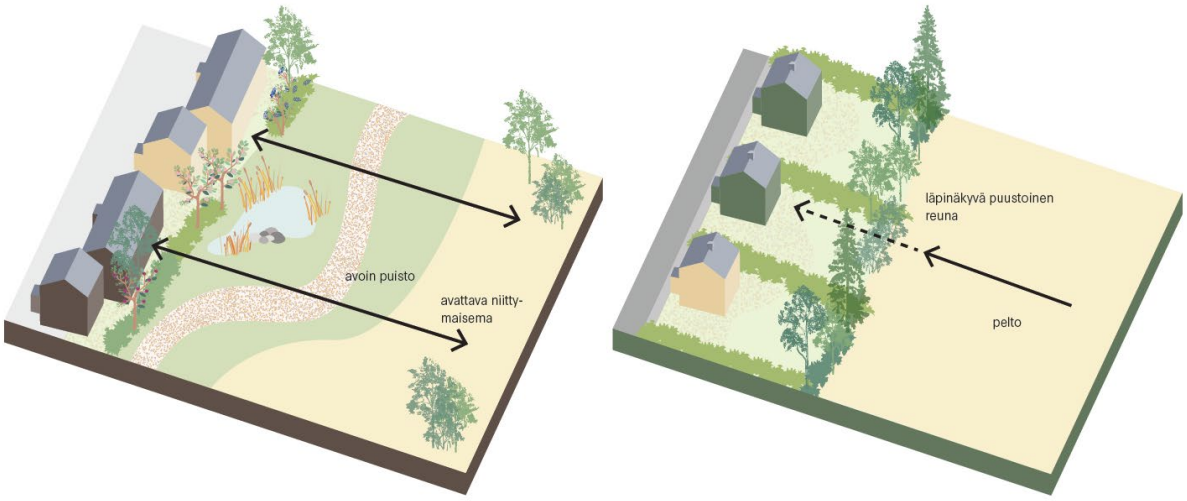
Aukioiden ja katujen pintamateriaaleissa kylänraitilla ja Knaapinkujalla käytetään maatiiltä ja kiveystä kävelyalueilla sekä huoltoajon alueilla. Pihakadut ovat sorapäällysteisiä, mutta niiden reunat ja hulevesiä ohjaavat painanteet voidaan toteuttaa maatiili- tai luonnonkivipintaisina. Näillä ratkaisuilla luodaan yhtenäinen ja laadukas ympäristö, joka tukee alueen maaseutumaista identiteettiä ja maiseman ominaispiirteitä.



Vasemmalla julkisivuvärit ja oikealla referenssikuvat rakennusten ja julkisten tilojen materiaaleille. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

Maisemarakenne toimii suunnittelun lähtökohtana. Kaavaluonnos pohjautuu ideakilpailun voittajaehdotukseen, jossa täydennysrakentaminen tukeutuu alueen kumpareisiin ja maiseman muotoihin. Rakentaminen sijoittuu siten, että näkymälinjat avoimille alueille säilyvät, ja julkiset ulkotilat muodostavat sarjan, joka alkaa rakennetusta aukiosta ja jatkuu vaiheittain aktiiviseksi puistoksi ja luonnonmukaisiksi virkistysalueiksi.

Rakennettujen alueiden reunavyöhykkeet suunnitellaan maisemaa kunnioittaen: avoimilla reunoilla pihapiirit avautuvat puistoakselin varrelle ja mm. laiduntamalla avattavaan niittymaisemaan. Näillä reunoilla asuntokohtaiset pihat ovat pieniä ja ne rajataan matalilla istutuksilla. Korttelin yhteiset, toiminnalliset pihat sijoittuvat korttelin keskelle, sisäpihojen puolelle. Puoliavoimilla reunoilla, jotka rajautuvat viljelymaisemaan, pihapiirit erotetaan pelloista kapeilla puustoisilla vyöhykkeillä. Puoliläpinäkyvät reunat ovat alueelle tyypillisiä ja jatkavat nykyistä maisemarakennetta, jossa puustoiset vyöhykkeet rajaavat maaseutumaisia pihoja ja katuja, kuten Lampurintietä.



Vasemmalla havainnekuvassa avoin reuna ja oikealla puoliavoin reuna. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

Kaava-alueelle sijoittuu useita muinaismuistoalueita. Kaavaluonnoksessa Getbackan ja Knapbackan muinaismuistoalueille sijoittuu rakentamista. Mikäli kaavoituksen yhteydessä on tarpeen mahdollistaa rakentamista muinaisjäännöksen päälle, asiassa menetellään muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti eli järjestetään neuvottelu, jossa keskustellaan mahdollisuudesta poistaa osa muinaisjäännöksestä riittävien tutkimusten jälkeen. Neuvottelussa ovat mukana Museovirasto, kunta ja maanomistaja.

Kajoamisen mahdollisesti vaatimat arkeologiset tutkimukset tulisi ensisijaisesti toteuttaa kohdealueilla kaavaprosessin aikana eli kaavaehdotuksen yhteydessä. Mikäli muinaisjäännökset tutkitaan pois jo kaavahankkeen kuluessa, ei niitä merkitä kaavaan lainkaan tai ne merkitään ainoastaan niiltä osin kuin ne on säilytetty.

Rakennetun alueen hulevedet käsitellään laadullisesti ennen niiden johtamista Vantaanjokeen, ensisijaisesti tonteilla ja osin toiminnallisilla puistoalueilla. Vesien käsittelystä tulee antaa tarkemmat kaavamääräykset asemakaavaehdotuksissa. Puistoon sijoittuvien viivytys- ja kosteikkoalueiden tarkemmat tilavaatimukset määritellään kaavoituksen edetessä. Peltouomia kehitetään siten, että veden laatu paranee ja virtaama hidastuu.

Hulevesien luonnonmukaisemman käsittelyn toimenpiteisiin kuuluu olemassa olevan puuston säilyttäminen, uomien muokkaaminen kasvillisuutta säästäen, mutkittelevien pohjauomien lisääminen sekä purkupisteiden leventäminen suistomaisiksi virtausten hajauttamiseksi. Eroosion ja kiintoaineksen kulkeutumista vähennetään sitovalla kasvillisuudella, kivillä ja pienillä puilla. Uomiin lisätään luonnonkivistä koottuja pohjapatoja ja risukkopatoja, jotka hidastavat virtausta ja luovat elinympäristöjä. Paikoin uoman pohjaa sorastetaan veden laadun parantamiseksi.

Muutamat uudet rakennukset sijoittuvat pohjavesialueelle. Näiden rakennusten puhtaat hulevedet, käytännössä siis kattovedet, on tärkeää imeyttää takaisin maaperään, jottei pohjaveden pinnan korkoon synny suuria muutoksia. Pohjavesialueelle sijoittuvissa asemakaavaehdotuksissa pohjavesi tulee tarkoin huomioida kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä.



Kehitettävät peltouomat ja toimenpiteiden sijainnit. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet



Sisäpiha ideakilpailun voittaneesta ehdotuksesta ”Kotilaitumet”, tekijöinä Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland Oy ja Ethica.

A, asuinrakennusten korttelialueet

Alueelle sijoittuu pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia ja erillispientaloja. Korttelit suunnitellaan vehreiksi niin, että niissä mahdollistuu vihertehokkuuden tavoitetaso. Rakentaminen tukee maaseutumaista mittakaavaa ja tarjoaa monipuolisia asumisratkaisuja. Jatkosuunnittelussa tonteilla varmistetaan riittävä valoisuus ja yksityisyys.

AP, asuinpientalojen korttelialueet

Korttelialueet muodostuvat rivitaloista, kytketyistä asuinrakennuksista ja erillispientaloista. Rakentaminen on vehreää, ja pihat rajautuvat maisemaan luontevasti. Jatkosuunnittelussa tutkitaan yksityisen, puolijulkisen ja julkisen tilan rajautumista.

AO, erillispientalojen korttelialueet

Korttelialueet varataan erillispientaloille, jotka sijoittuvat maisemaan väljästi. Pihapiirit ovat yksityisiä ja rajautuvat vihreisiin reunavyöhykkeisiin, mikä säilyttää alueen maaseutumaisen ilmeen.

AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle muodostetaan vehreitä asuintontteja, joihin voidaan liittää työ- tai liiketiloja asunnon yhteyteen. Rakennukset sijoittuvat kiinni Knaapinkujaan ja Katrinebergin raittiin, mikä luo aktiivisen ja kylämäisen katutilan. Pientalojen pääsisäänkäynnit sekä etupihoja avautuu suoraan kylänraitille. Rakennukset asemoidaan raitin varteen polveillen, jolloin ne eivät muodosta yhtenäisiä rivejä, vaan rakennusten päätyjä erottuu vanhojen kyläteiden tapaan näkymälinjoilla. Alueelle voidaan sijoittaa myös päivittäistavarakauppa, mikä vahvistaa palveluiden saavutettavuutta.

P/s, palvelurakennusten korttelialueet

Korttelialueella sijaitsee Katrinebergin kartanon päärakennus, aitta, navetta ja kellarit sekä kaupungin päiväkotirakennus. Kartanoon liittyvien rakennusten suojeluperusteet tarkennetaan ehdotusvaiheessa rakennushistoriaselvitysten pohjalta. Kartanon alueen kehittäminen tapahtuu historiallisia arvoja kunnioittaen. Alueelle sallitaan lisärakentamista, jonka määrä ja sijoittuminen määritellään käyttötarkoituksen mukaan. Erityisesti nykyisen päiväkodin rakennusalaa ja piha-aluetta voidaan tutkia lisärakentamiselle tai muulle toiminnalliselle kehittämiselle.

Ehdotusvaiheessa kartoitetaan alueen puuston ja historiallisen puutarhan suojelutavat sekä ekologisten yhteyksien kehittäminen. Nykyisen päiväkodin ja eläinpihan kohdalla puustoa on vähän ja maastossa on suuria pengerryksiä. Aluetta täydennetään puuistutuksilla. Kartanon historiallista puutarhaa tulee hoitaa ja kehittää sen arvoja ja ominaispiirteitä vaalien. Alueella on tehty puutarhataiteellinen ja historiallinen inventointi ja kasvillisuusselvitys vuonna 2011. Selvitys päivitetään ehdotusvaiheessa siten, että siinä huomioidaan lähivuosina tehdyt muutostyöt. Puutarhassa sijaitsee terassointeja, portaita ja historiallisia istutusalueita, joiden suojeleminen asemakaavassa on tarpeellista. Selvityksen perusteella määritellään puutarhan suojeltavat rakenteet ja istutukset.

P, palvelurakennusten korttelialueet

Alueella sijaitsevat Katriinan sairaalan A- ja B-osat sekä huoltorakennus. Ehdotusvaiheessa tehdään rakennushistoriaselvitykset, joiden perusteella määritellään suojelumerkinnät. Sairaalatoiminnan aikanaan päättyessä rakennuksille tulee löytää uusi käyttötarkoitus, joka tukee alueen kylärakennetta.

Y, yleisten rakennusten korttelialueet

Korttelialue mahdollistaa koulun ja päiväkodin rakentamisen sekä niiden piha-alueet. Sijainti Katriinantien ja Katriinankujan risteyksessä tukee kyläkeskuksen vetovoimaisuutta ja parantaa näiden lähipalveluiden saavutettavuutta myös ympäröiviltä alueilta. Rakentamisen aikana nykyisen koulun pihan toiminnot, lukuun ottamatta juoksusuoraa ja pallokenttää, voidaan pitää käytössä. Uudisrakennus sijoitetaan siten, että lasten leikkipiha jää pääosin Kylänraitin puolelle. Muuntojoustava salitila pyritään sijoittamaan Katriinankujan ja Kyläaukion kulmaan, jolloin sali voi avautua aukiolle ja mahdollistaa tapahtumien järjestämisen. Ratkaisu tukee rakennuksen monikäyttöisyyttä ja kyläkeskuksen elävyyttä.

RA, loma-asuntojen korttelialue

Korttelialueelle sijoittuu kesämajoja, ja maltillinen lisärakentaminen sallitaan. Alueella säilytetään ja vahvistetaan puustoista ekologista yhteyttä pohjoiseteläsuunnassa Vantaanjoelta pohjoiseen.

4.3.2 Muut alueet

VP, puisto

Skratteninpuisto ja Mäkelänniitty muodostavat korttelialueiden väliin jäävän alueen keskeisen viherrakenteen, joka tukee hulevesien luonnonmukaista hallintaa, esimerkiksi sinne sijoitettavan tulvapuiston ja sadepuutarhan avulla. Puistossa mahdollistetaan kaikille avoin pallokenttä, joka voi palvella mm. koululaisia ja harrasteryhmiä. Kaavaehdotus- ja puistosuunnitteluvaiheessa määritellään tarkemmin toimintojen toteutuksen ja huollon vastuut. Puistoon mahdollistetaan myös yhteisöllisiä toimintoja, kuten viljelyalueita ja mehustamo. Puistossa kulkeva maisemareitti yhdistää kyläaukion Vantaanjoen rantaan, siirtyen rakennetusta ympäristöstä kohti luonnonmukaisempaa puistoa. Puustoisessa ja kallioisessa Elsi Laisaaren puistossa kulkee sairaalan toimintoja tukeva puistokumpareen kiertävä kävelyreitti.

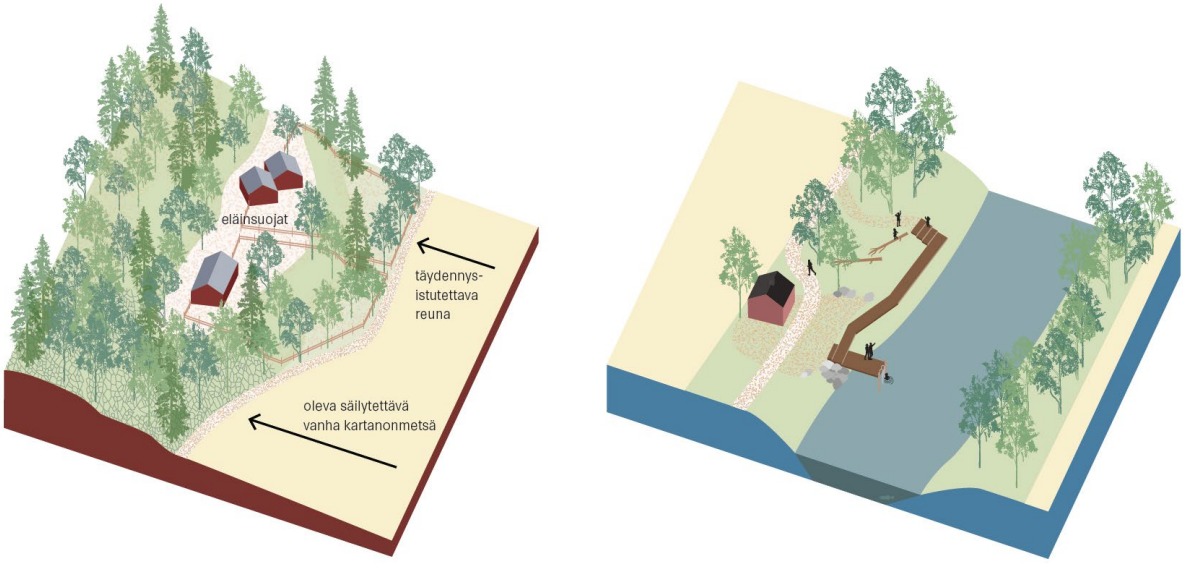
VL, lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueet tukevat luonnonmonimuotoisuutta ja ekologisia yhteyksiä. Alueilla mahdollistetaan eläinten pitämistä ja hoitamista. Kortteleiden eteläpuolella VL-alueiden maisematilaa voidaan avata laiduntamalla. Ekologista verkostoa vahvistetaan säilyttämällä olemassa olevat puustoiset yhteydet, täydentämällä katkoskohtia ja luomalla uusia yhteyksiä korvaamaan rakentamisen myötä häviäviä. Kaavaluonnoksessa osoitetaan kartalla istutettavat ja puustoisena kehitettävät alueet, erityisesti

pohjoiseteläsuuntaiset yhteydet Vantaanjoelta pohjoiseen. Maisemareitti jatkuu VP-alueelta Vantaanjoen rantaan ja kartanon länsipuolelta pohjoiseen. Kartanometsän olevat puustoiset reunat säilytetään ja reunaa täydennetään puuistutuksilla. Useammalle VL-alueen osalle on annettu kaavaluonnoksessa nimi.

MA, maisemallisesti arvokas peltoalue

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet säilytetään avoimina ja virkistyskäyttöä kehitetään mm. mahdollistamalla Vantaanjoen rantaan saunakylä sekä uusi rantareitti, joka kulkee avoimen maiseman ja olemassa olevan rantapuuston rajalla. Rantavyöhykettä kehitetään niittynä, ja rantapuuston sekaan voidaan lisätä pitkospuureittejä jyrkän törmän sallimissa kohdissa ilman puuston poistamista. Ulkoilureitit kulkevat peltojen läpi siten, että viljely on edelleen mahdollista. Peltoalueilla tulee pääosin säilyttää avoimina maiseman arvojen turvaamiseksi.



Vasemmalla havainnekuvassa kartanometsän reuna ja oikealla jokiranta. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

W, vesialue

Vantaanjoen voi sijoittaa laiturirakenteita ja joen yli mahdollistetaan lautta- tai siltayhteys, joka parantaa yhteyksiä etelän virkistysalueille ja tukee alueen saavutettavuutta.

Katualueet

Katuverkko luo puitteet kyläkeskuksen rakentumiselle Katriinantien varteen ja varmistaa eri toimintojen hyvän saavutettavuuden. Uudet jalankulku- ja pyöräilyreitit yhdistävät alueen Riipiläntielle ja tarjoavat turvalliset yhteydet erityisesti länsi–itäsuunnassa asuinalueilta kyläkeskukseen, kouluun ja päiväkotiin. Katualueiden mitoituksessa huomioidaan maatalouskoneiden liikkuminen.

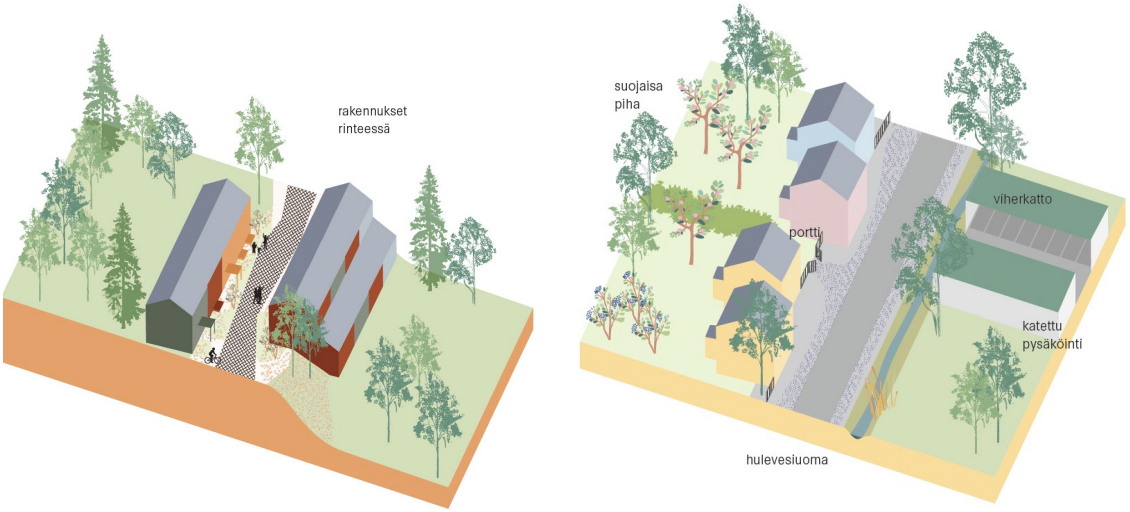
Katriinantie muutetaan suunnittelualueen osalla kaduksi. Katriinantien ajonopeuksien hillitsemiseksi ja turvallisuuden parantamiseksi on tutkittu erilaisia suunnitteluratkaisuja. Joukkoliikenteen pysäkit sijoitetaan turvallisesti saavutettaviin kohtiin Katriinantien varteen. Katuosuus välillä Knaapinkuja-Katriinankuja on korotettu. Katriinantien eteläpuolelle esitetään yhtenäistä erotettua jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä Riipiläntieltä alueen itäisen osan kiertoliittymään asti. Myös Kaalimaankujan ja Katriinantien risteysalue on korotettu. Kiertoliittymä Katriinantien ja Lampurintien risteyksessä mahdollistaa bussien kääntymisen ja toimii porttina alueelle saapuessa Kiilasta päin.

Alueesta on laadittu liikenteen yleissuunnitelma (WSP Finland, 16.6.2025). Suunnittelun edetessä Katriinantien kiertoliittymä on siirretty Lampurintien ja Katriinantien risteykseen. Ajoyhteys Hepristönkujan asuinkortteleihin kulkee Lampurintien kautta, mikä vähentää ajoliittymien tarvetta Katriinantieltä.

Getbackantien historiallinen tielinjaus säilytetään. Jatkosuunnittelussa huomioidaan tien historiallisen luonteen säilyttäminen. Katusuunnitelmasta pyydetään Vantaan kaupunginmuseon lausunto.

Katriinankujan päähän muodostuva Kyläaukio mitoitetaan kylätapahtumille ja varustetaan riittävillä istutuksilla ja teknisillä ratkaisuilla tapahtumatekniikkaa varten. Tapahtumien aikaista pysäköintiä tulee tutkia kävellen saavutettavilla alueilla ehdotusvaiheessa. Läpiajo kartanon alueelle ja sairaalalle tapahtuu Kyläaukion kautta ja edellyttää tarkempaa jatkosuunnittelua.

Kylänraitti on pääosin jalankululle varattu katutila, jota reunustavat tiiviit, kytketyt pientalorivit. Pihakadut rajautuvat asuinkortteleihin, ja rakennukset sekä puuaidat muodostavat tiiviin reunan katutilalle. Rakennusten polveileva sijoittelu luo vaihtelevan ja kylämäisen ilmeen.



Vasemmalla havainnekuvassa kylänraitti ja oikealla pihakatu. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke täydentää jo rakennettua aluetta. Se sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kokonaiskestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavaluonnos täydentää Seutulan pientaloaluetta ja tukee alueen hallittua kasvua. Väestönkasvulla tavoitellaan joukkoliikenteen säilymistä ja lähipalveluiden turvaamista, mikä edistää kestävää yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien varrelle, ja bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä, mikä parantaa saavutettavuutta ja lisää liikkumisvaihtoehtoja yksityisautoilun rinnalle.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava edistää Seutulan väestönkasvua ja lisää erityisesti lapsiperheiden määrää. Alueelle suunnitellaan koteja noin 750 uudelle asukkaalle. Uudet päiväkoti- ja koulupalvelut parantavat lapsiperheiden arkea ja tukevat elinvoimaisen Katrinebergin kylän tavoitteita.

Kyläkuva

Uusi rakentaminen sovitetaan valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen sijoittamalla uudisrakentaminen niin, että näkymälinjat avoimille alueille säilyvät ja että rakennettujen alueiden reunavyöhykkeet suunnitellaan maisemaa kunnioittaen. Korttelialueet rajataan avoimista maisematiloista kasvillisuusvyöhykkeillä. Jatkosuunnittelussa tutkitaan valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen reuna-alueille sijoittuviin kortteleihin yksityiskohtaisemmat määräykset, joilla

toteutetaan tavoitetta tärkeimpien näkymälinjojen vaalimisesta, myös rakennettavan alueen ulkopuolelta nähtynä.

Suunniteltu kyläkuva perustuu pienimittakaavaiseen ja yksityiskohtia korostavaan ympäristöön, joka tukee psykologisesti miellyttävää ja viihtyisää kaupunkia. Ihmisen mittakaavaan suunnitellut kadut, vaihtelevat näkymät ja polveilevat rakennusrivit luovat tiloja, joissa liikkuminen tuntuu turvalliselta ja kodikkaalta. Yksityiskohtien, kuten julkisivujen materiaalien, värien ja viherrakenteiden, harkittu käyttö lisää ympäristön esteettistä laatua ja vahvistaa paikan identiteettiä. Nykyiset, eri aikakausina rakennetut rakennukset tuovat alueelle historiallista syvyyttä ja kerroksellisuutta.

Uudisrakennusten suunnittelussa painotetaan puu- ja perinnerakentamista, mikä tuo materiaalien avulla lämpöä ja luonnonläheisyyttä rakennettuun ympäristöön sekä tukee kestävää kaupunkia. Yhtenäinen ilme varmistetaan julkisivuväriperiaatteilla, materiaalivalinnoilla sekä aukioiden ja katujen laadukkailla pintamateriaaleilla. Värimaailma ja materiaalit on valittu niin, että ne sulautuvat maisemaan ja luovat harmonisen kokonaisuuden. Julkisten tilojen vihreys, suuret puut ja istutukset lisäävät viihtyisyyttä ja tarjoavat suojaa, mikä tukee hyvinvointia ja vähentää stressiä.

Kyläkuva vaikuttaa esteettisyyden lisäksi myös sosiaaliseen ympäristöön ja yhteisöllisyyteen. Selkeästi rajatut julkiset ja yksityiset tilat, kylämäinen rakenne ja yhteisölliset aukioalueet luovat paikkoja kohtaamisille ja vahvistavat yhteisön identiteettiä.

Asuminen

Kaava-alueelle on suunniteltu noin 280 uutta asuntoa, joista 130 on erillispientaloasuntoa ja 150 rivi- tai pienkerrostaloasuntoa. Kaavaehdotusvaiheessa ja tontinluovutuksessa tutkitaan innovatiivisia ja kestävyyttä edistäviä ratkaisuja, jotka voivat toimia esimerkkinä Vantaan rakentamisessa. Hanke tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa.

Palvelut ja työpaikat

Asukasmäärän kasvu lisää palvelutarvetta. Katriinan sairaalan toiminnan päättyessä 2030-luvulla alue menettää työpaikkoja, mutta P/s- ja P-korttelialueet mahdollistavat uutta palvelutoimintaa ja työpaikkoja. Päivittäistavarakauppa ja AL-korttelialueiden yhdistetty asuminen ja liiketilat tukevat kyläkeskuksen elinvoimaa. Päivä- ja iltakäyttöön suunniteltuna uusi koulu ja päiväkoti monipuolistavat alueen palveluita. Asukasluvun kasvu vahvistaa Seutulan palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Lisäksi Kivistön ja Aviapoliksen työpaikat ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja pyörämatkan päässä, mikä tukee VAT:n tavoitteita.

Kaavatalous

Alueen kaavataloudellisuutta on arvioitu Yleiskaava 2020:n kaavatalousselvityksessä (FCG, 2024). Selvityksessä tarkasteltiin maankäytön investointien ja niiden seurauksena syntyvien tulovirtojen arviointia valikoiduilla kohdealueilla. Vaikutuserinä huomioitiin mm. infra- ja palvelurakenneinvestoinnit sekä tulojen osalta maankäyttö- ja verotulot. Toteutettavuuden osalta huomioitiin myös alueiden maanomistus ja rakennettavuus. Selvityksessä käytettiin mitoituksena yleiskaavavarannon syksyn 2023 tietoja, joissa pientalorakentamisen arvioitu määrä oli 36 850 k-m2 ja palvelurakentamisen määrä 1 844 k-m2. Selvityksen oletuksilla Katrinebergin alueen kaavataloudellisen kannattavuuden arvioitiin olevan lähellä yleiskaavan pientaloaluevarausten keskiarvoa. Selvityksen mukaan alueen toteuttaminen ei ole välittömästi kaupungille kannattavaa, mutta pitkällä aikajänteellä (50 vuotta) tarkasteltuna alueen tuottojen arvioidaan lähes kattavan alueen investoinnit ja elinkaarikustannukset (hyötysuhdeluku 0,9).

Katrinebergin asemakaavaluonnoksen mukaisen maankäyttöratkaisun kaavataloutta on vuonna 2025 selvitetty myös kaupungin sisäisenä työnä osana yleiskaavan toteuttamisen ohjaustyötä. Tarkastelussa on hyödynnetty Kadut ja puistot -palvelualueen kehittämää infrarakentamisen kustannusarviointityökalua. Lisäksi kaavataloutta on arvioitu asemakaavoituksen kaavatalousarviointityökalulla. Kaupungin sisäisten selvitysten tulokset ovat linjassa Yleiskaavan 2020:n kaavatalousselvityksen tulosten kanssa, joskin alueen kannattavuus näyttäytyy lievästi heikompana maltillistetun

kerrosalamäärän vuoksi. Toisaalta maltillisemmalla kerrosalalla voi olla rakennusoikeuden arvoon myös sellaisia positiivisia ulkoisvaikutuksia, jotka eivät ilmene kaavatalouslaskelmassa.

Alueen toteuttamista voidaan perustella myös elinvoimatekijöillä, jotka eivät liity suoraan kaavataloudellisuuteen. Alue voi houkutella etenkin Vantaan sisältä kerrostaloista pientaloihin muuttavia työssäkäyviä asukkaita, jotka saattaisivat muutoin valita asuinpaikakseen jonkin lähialueen naapurikunnan (Pääkaupunkiseudun pientaloalueiden taloudellisten vaikutusten arviointi -selvitys, FCG/MDI, 2025). Laadukas pientaloasuntotarjonta voi osaltaan ehkäistä hyvätuloisten kuntalaisten poismuuttoa kaupungin alueelta ja ehkäistä segregaatiokehitystä koko kaupungin tasolla.

Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Luonnoksessa esitetään suojellut rakennukset säilytettäväksi ja alueen käyttötarkoituksen muutos nykyisestä Y-käyttötarkoituksesta uuteen P/s-käyttötarkoitukseen, joka mahdollistaisi nykyistä monipuolisemmat rakennusten käyttömahdollisuudet. Rakennusperintökohteiksi listattujen ja suojeltujen rakennusten mahdollista käyttöä on kartoitettu laaja-alaisessa yhteistyössä.

Kaava-alueen aiemmin suojellut rakennukset (korttelialueella P/s) suojelu määrätään täsmennettäväksi rakennushistoriallisten selvitysten pohjalta. Inventoitujen, mutta ei vielä suojeltujen, rakennusperintökohteiden suojeluperusteet on esitetty selvitettäväksi korttelialueilla P ja A. Jos suojeluperusteet todetaan riittäviksi asemakaavasuojeluun, niin kohteille laaditaan tarkoituksenmukaiset suojelumerkinnät ja määräykset. Katrinebergin kartanon puutarhaan on kohdistettu suojelutavoitteita ja kartano- sekä sairaala-alueen mahdolliselle täydennysrakentamiselle on asetettu määrällisiä ja laadullisia tavoitteita, joita jatkoselvitetään kaavan edetessä ehdotusvaiheeseen. Getbackan tielinjaus suojellaan. Alueen nimistö pohjautuu historiallisiin paikkoihin. Muinaisjäännösalueet merkitään kaavakartalle, niihin liittyvine määräyksineen.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnitteluratkaisu mahdollistaa kylämäisen, turvallisen asuinympäristön, jossa on toimivat lähipalvelut erityisesti lapsiperheille. Asuntojen kokojen vaihtelu mahdollistaa kuitenkin kodin monenlaisiin tarpeisiin ja elämänvaiheisiin. Ikääntyville mahdollistetaan esteettömiä ja huolettomia asumisratkaisuja. Monipuoliset rakennus- ja asuntotyypit tukevat ehjän ja sosiaalisesti kestävän aluekokonaisuuden muodostumista.

Lapsivaikutukset

Asemakaavaluonnoksella on merkittäviä myönteisiä vaikutuksia lasten ja lapsiperheiden arkeen, turvallisuuteen, hyvinvointiin ja kehitykseen. Uusi koulu- ja päiväkotikortteli sijoittuu keskeiselle ja turvallisesti saavutettavalle paikalle kyläkeskukseen. Asemakaava turvaa vehreän ja terveyttä tukevan pihan vaatimalla tontille vihertehokkuutta ja ohjaamalla rakentamista siten, että olemassa oleva puusto ja kasvillisuus säilyvät. Pihojen läheisyydessä sijaitsevat metsäiset puisto- ja virkistysalueet rikastavat lasten päivittäisiä leikki-, oppimis- ja luontokokemuksia. Tutkimuksissa on osoitettu metsämäisten ja monimuotoisten piha-alueiden tukevan lasten immuunijärjestelmän kehittymistä ja hyvinvointia, mikä korostaa monipuolisen viherpohjan merkitystä varhaiskasvatus- ja kouluympäristöissä.

Kaavaluonnos mahdollistaa turvalliset ja itsenäiset koulumatkat, sillä kävely- ja pyöräily-yhteydet suunnitellaan lasten näkökulmasta ja autoliikennettä rauhoitetaan erityisesti kyläkeskuksessa. Uudet puisto- ja virkistysalueet sijoittuvat turvallisesti saavutettaviksi koulun ja päiväkodin läheisyyteen, mikä lisää lasten mahdollisuuksia leikkiin, liikkumiseen ja ulkoiluun arjen yhteyksissä. Kyläaukio ja yhteisölliset tilat tukevat vähäistä mutta monipuolista harrastustarjontaa ja mahdollistavat eri-ikäisten ja eri taustoista tulevien lasten ja perheiden kohtaamisia.

Lapset korostavat Vantaan lapsivuorovaikutuksissa erityisesti kolmea asiaa: värikkäitä ja kiinnostavia rakennuksia, runsasta vihreyttä ja tekemisen paikkoja. Nämä toiveet näkyvät asemakaavassa: koulun ja päiväkodin ympäristöihin ohjataan leikkisää ja värikästä rakentamista, ja asuinalueilla edellytetään vihertehokkuuden tavoitetasoa sekä monilajisen kasvillisuuden lisäämistä. Laajat peltoalueet ja

niittymäiset puistot tukevat luonnon monimuotoisuutta ja tarjoavat lapsille tilaa seikkailuun ja rauhaan. Kartanonpuiston ekologinen yhteys ja sen puuston säilyttäminen turvaavat luonnon jatkuvuutta ja luontokokemusten saavutettavuutta.

Nuoria (13–17 v.) hyödyttävät erityisesti hyvät joukkoliikenneyhteydet, pyöräilyreitit ja kyläkeskuksen monikäyttöiset tilat, jotka tarjoavat paikkoja omalle tekemiselle ja ystävien tapaamiselle. Kaava tukee myös nuorten mahdollisuuksia turvalliseen liikkumiseen ja koulupolun jatkuvuuteen. Pienten lasten vanhemmille kaava tuo arjen sujuvuutta yhdistämällä päiväkodin, koulun, lähikaupan ja lähiliikuntayhteydet lähekkäin. Alue tarjoaa myös vaihtoehtoja muuttaa asumismuotoa elämäntilanteen muuttuessa, mikä tukee perheiden pysyvyyttä alueella.

Kokonaisuutena asemakaavaluonnos edistää lasten yhdenvertaisuutta tarjoamalla laadukkaita päiväkoti- ja koulutiloja, turvallisen liikkumisympäristön ja monipuolisia lähivirkistysmahdollisuuksia. Haavoittuvassa asemassa olevien lasten, kuten pienituloisten perheiden ja ilman autoa liikkuvien lasten, asema paranee, kun arjen palvelut ja harrastuspaikat ovat saavutettavissa kävellen. Ainoa selkeä riski liittyy yksityisautoilun suhteellisen suureen määrään Seutulan alueella, mikä vaatii jatkosuunnittelussa entistä vahvempaa panostusta kevyen liikenteen turvallisuuteen ja saattoliikenteen hallintaan.

Virkistys

Uudet asukkaat lisäävät keskeisten virkistysalueiden käyttöä. Näitä ovat mm. Skratteninpuisto, koulun piha-alueet, historiallinen kartanomiljöö ja Vantaanjoen ranta sekä näitä yhdistävät reitit. Käyttäjiä ovat sekä alueen asukkaat että alueelle saapuvat päiväkävijät. Viheralueiden saavutettavuus on varmistettu SAAVU-analyysillä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, ja Katriinan sairaala-alue on tunnistettu Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa. Tämän vuoksi alueen hyvä saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla on tärkeää.

Kaavaluonnoksen liikenteen yleissuunnitelman lähtökohtana on, että nykyinen valtion hallinnoima maantie, Katriinantie, muutetaan suunnittelualueen osalta kaduksi. Liikennejärjestelyt suunnitellaan kaupunkimaisiksi ja joukkoliikenteen pysäkkien laatua parannetaan.

Yleissuunnitelmassa on tarkasteltu myös uuden jalankulku- ja pyöräily-yhteyden toteuttamista suunnittelualueelta Riipiläntielle. Katriinantie on nykytilanteessa vähäliikenteinen maantie, eikä alueelle suunniteltu uusi maankäyttö aiheuta merkittäviä liikenteen sujuvuuteen liittyviä ongelmia. Lisäksi Katriinantien yleissuunnitelmassa on huomioitu raskaan liikenteen seudulliset kuljetustarpeet.

Vesihuolto

Uutta yleistä vesihuoltoa täytyy rakentaa ja nykyistä vesihuoltoa joudutaan mahdollisesti siirtämään. HSY:n esisuunnitelmassa arvioidaan, ettei saneeraustarvetta ole, mutta asia täytyy tarkistaa myöhemmässä suunnittelun vaiheessa. Siirtoja ja uuden rakentamista varten tulee tehdä kustannuslaskelmat myöhemmässä suunnittelun vaiheessa.

Vantaanjoen varressa sijaitseva jätevedenpumppaamo siirretään pohjoisemmaksi pois tulva-alueelta.

Alueelta muodostuvia hulevesiä täytyy imeyttää ja/tai viivyttää tonteilla Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti. Lisäksi alueelle suunnitellaan ojien luonnonmukaistamista ja muita hulevesien hallintarakenteita yleisille alueille.

Ympäristöhäiriöt

Katriinantien hallinnollinen muutos kaduksi mahdollistaa katuympäristön suunnittelun siten, että raskas liikenne ohjautuu ensisijaisesti vaihtoehtoisille reiteille, mikä parantaa alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Yleissuunnitelmassa on tarkasteltu liikenteen rauhoittamiseen tähtääviä toimenpiteitä,

kuten nopeuksien hillitsemistä sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden parantamista, kuitenkin niin, että raskaan liikenteen seudulliset kuljetustarpeet on huomioitu. Tulevaisuudessa mahdollisesti toteutuvan maantie 152:n (Hämeenlinnanväylä–Tuusulanväylä, Kehä IV) yleissuunnitelmassa arvioidaan, ettei uusi maantieyhteys lisää merkittävästi raskasta liikennettä suunnittelualueella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava tukee luonnon monimuotoisuutta ja lajien liikkumismahdollisuuksia. Liito-oravan, linnuston ja muiden lajien kulkuyhteydet turvataan puustoisilla ekologisilla yhteyksillä, joita vahvistetaan istutuksilla. Luonnon monimuotoisuus lisääntyy, kun alueelle lisätään puustoa, monipuolistetaan kasvillisuutta ja vaihdellaan hoitotapoja.

Vesistöt ja vesitalous

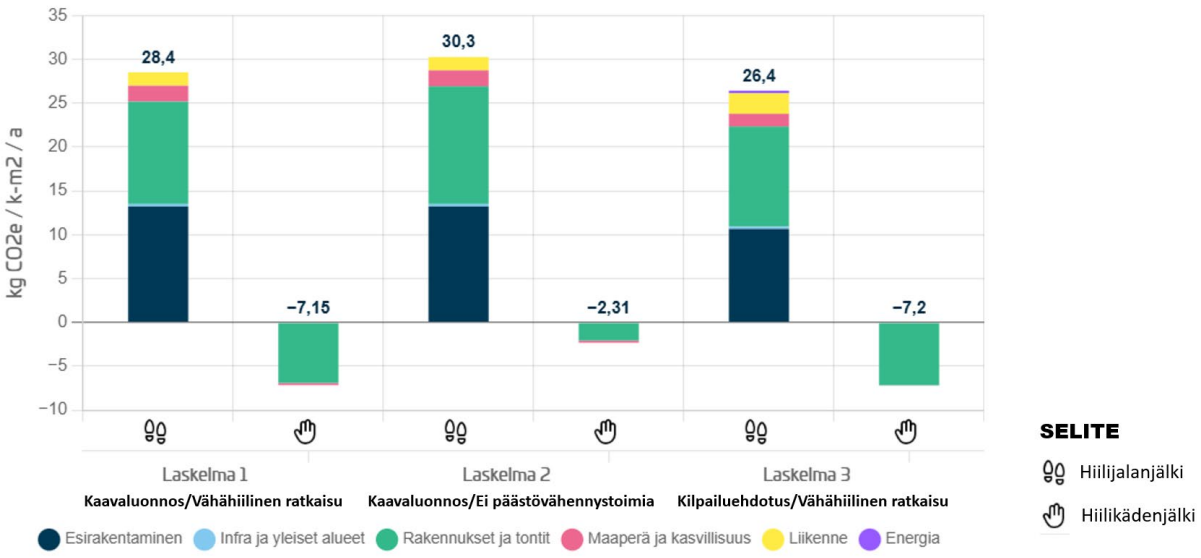
Nykytilassa alueen hulevedet ja peltojen valumavedet johtuvat ojia pitkin suoraan Vantaanjokeen, mikä heikentää veden laatua ja lisää kiintoaineksen kulkeutumista. Luonnollisia vesiuomia ei ole, ja ojat toimivat myös tulvareitteinä. Suunnitteluratkaisun myötä hulevesien hallinta paranee merkittävästi: vedet käsitellään laadullisesti ennen Vantaanjokeen johtamista, ensisijaisesti tonteilla ja osin puistoalueilla. Tämä vähentää ravinnekuormitusta ja kiintoaineksen kulkeutumista jokeen, mikä parantaa Vantaanjoen tilaa. Asemakaavaehdotusvaiheessa tehdään arviointia joen rannan toimintojen ja kevyen rakentamisen vaikutuksista Vantaanjoen Natura-alueen suojeluperusteisille luonnonarvoille, erityisesti vuollejokisimpukalle.

Peltouomien kehittäminen – kuten mutkittelevien pohjauomien lisääminen, purkupisteiden leventäminen ja pohjapatojen rakentaminen – hidastaa virtaamaa, vähentää eroosiota ja luo uusia elinympäristöjä. Lisäksi kasvillisuuden ja puuston lisääminen vahvistaa ekologisia yhteyksiä ja tukee luonnon monimuotoisuutta. Pohjavesialueelle sijoittuvien rakennusten kattovedet imeytetään maaperään, mikä ehkäisee pohjaveden pinnan muutoksia. Kokonaisuutena ratkaisu vähentää tulvariskiä, parantaa veden laatua ja tukee kestävää vesitaloutta.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavan mukaisen rakentamisen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä on arvioitu Planect-laskentatyökalulla 50 vuoden ajanjaksolle. Arviointi perustuu elinkaariarviointiin ja kattaa tuote- ja rakentamisvaiheen, käyttövaiheen sekä elinkaaren lopun. Tarkastelussa vertailtiin kolmea suunnitteluratkaisua: 1. Vähähiilinen kaavaluonnosratkaisu, 2. Kaavaluonnos ilman päästövähennystoimia ja 3. Kilpailuehdotuksen vähähiilinen ratkaisu.

Tulosten perusteella merkittävimmät päästöjä tuottavat osa-alueet ovat esirakentaminen, rakennukset ja tontit, jotka muodostavat yhdessä yli 80 % kaava-alueen kokonaispäästöistä. Esirakentamisen päästöjä lisäävät alueen heikot perustusolosuhteet (siltti- ja savialueet), kun taas rakennusten päästöt liittyvät erityisesti rakennusmateriaalien valmistukseen. Vähähiilisissä ratkaisuissa päästöjä on pyritty vähentämään kaavamääräyksillä, kuten puurakentamisen velvoitteella, aurinkoenergian tuotannon mahdollistamisella ja energiatehokkuusvaatimuksilla (E-luku 30 % kansallisesta raja-arvosta julkisissa rakennuksissa). Kaikissa laskelmissa on oletettu, että sairaalarakennukset sekä kartano ja siihen liittyvät rakennukset säilytetään toisessa käyttötarkoituksessa rakennusten purkamisen sijaan, mikä kasvattaa hiilikädenjälkeä. Laskelmissa on oletettu, että nykyinen päiväkoti ja koulu puretaan.



Tulosten yhteenveto. Ilmastoviisas asemakaava -selvitys, 330400 Katrineberg kaavaluonnos, Vantaan kaupunki 2026

Kilpailuehdotus, jossa rakentaminen keskittyy tiiviimmälle alueelle, tuottaa pienimmän hiilijalanjäljen, koska esirakentamisen tarve on vähäisempi. Merkittävä ero päästövaikutuksissa saadaan aikaan myös päästövähennystoimilla: vähähiilinen kaavaratkaisu (laskelma 1) vähentää päästöjä ja lisää hiilikädenjälkeä verrattuna ratkaisuun, jossa näitä toimia ei ole (laskelma 2).

Laskelmassa 1 huomion otetut vähähiilisyyttä edistävät toimenpiteet:
- Puurakentamisen velvoite ja vähähiilisten materiaalien käyttö.
- Aurinkoenergian tuotannon mahdollistaminen.
- Energiatehokkuusvaatimukset julkisille rakennuksille.
- Rakennusten uudelleenkäyttö ja kiertotalousratkaisut.
- Vihertehokkuuden edistäminen ja puuston säilyttäminen.

Jatkosuunnittelussa tarkennettavat toimet:
- Vähähiiliset pohjanvahvistusmenetelmät ja massatasapainon huomioiminen esirakentamisessa.
- Rakennusmateriaalien kierrätettävyys ja muuntojoustavuus.
- Energiaratkaisujen tarkempi ohjaus (mm. valmius hyödyntää matalampilämpötilaista lämmönjakelua ja uusiutuvan energian tuotanto).
- Liikenteen päästöjen hillitseminen joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytyksiä parantamalla.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta alueen keskeiset haavoittuvuudet liittyvät tulvariskeihin ja lämpösaarekeilmiöön. Kaavassa on varauduttu näihin riskeihin hulevesien hallinnalla, vettä läpäisevillä pinnoitteilla ja viivytysrakenteilla sekä viherkattojen ja kasvillisuuden lisäämisellä. Korttelimuotoja ja rakennustapaa ohjataan siten, että varjostavat rakenteet ja passiiviset aurinkosuojat vähentävät lämpökuormaa. Näillä ratkaisuilla parannetaan alueen ilmastokestävyyttä ja vähennetään sään ääri-ilmiöiden haittoja.

4.5 NIMISTÖ

Kaupunkiympäristölautakunnan alainen nimistöryhmä on käsitellyt kaavaluonnosalueen nimiä kokouksessaan 9.12.2025. Esityksen mukaan:

Käyttöön jäävät, alueella jo olemassa olevat, nimet

Getbackantie, Getbackavägen. 1984. Opaskarttaan nimi ilmestyy vuonna 1984. On epäselvää, onko nimeä käsitelty sen aikaisessa nimistöryhmässä tai lautakunnassa. Katu johtaa Getbackan tilalle ja sen ohitse Vantaanjoen rantaan. Kadun linjaus pysynyt kutakuinkin ennallaan 1800-luvun lopusta. Kadunnimi on annettu vanhan talonnimen perusteella, joka vuorostaan lienee perua mäen nimestä (*Getbacka* 'Vuohimäki).

Katriinanpuisto, Katrineparken. 1979. Nykyisellään Katrinebergin kartanon ja Van-taan-joen välinen puistoksi kaavoitettu pelto. Kyseessä olevassa kaavassa Katriinanpuiston koko ja sijainti muuttuvat.

Katriinantie, Katrinevägen. 1976. Seutulan kyläkeskuksesta lentokentän länsipuolelta Kehä III:lle johtava tie. Vanhoja nimiä ja nimityksiä tielle ovat esimerkiksi vuoden 1749 *Kyrkas wäg* / *Sjö-skogs wäg*, 1758 *wäg åt Helsinge Kyrckia*, 1929–31 *till Sjöskog* / *till kyrkan*, 1931, 1938 *Yl. kylätie Seutula - Ruskea-santa*, 1954 *Seu-tu-lan kylätie*, *Sjö-skog-vägen*, 1955 *Seutu-la-Ruskeasannan tie, Seutula-Lento-kent-tä*. Seutulan kylässä tien linjaus on pysynyt pääosin muuttumattomana 1900-luvulla. Aiemmin tie teki mutkan nykyisen Pärehöyläntien mukaisesti, mutta 1930- ja 1950-lukujen välissä linjaus suoristettiin. Nykyinen nimi annettiin Katrinebergin kartanon mukaan vuonna 1976.

Knaapinkuja, Knapgränden. 1978. Nimi on peräisin Katrinebergin tilan entisestä nimestä, *Knapas* (~*Knapbacka*). Ruotsin *knape* tarkoitti 1500-luvun alussa sotilaspalvelusta suorittavaa alempaa rälssimiestä eli aatelista. Knapaksen talo on jo viimeistään 1500-luvulta ollut rälssiin kuuluneiden isäntien hallussa. Katu lähtee Katriinantieltä kohti Vantaanjokea. Knaapinkujan katulinjaus on ollut olemassa jo viimeistään 1800-luvun lopulta.

Lampurintie, Lampurivägen. 1982. Viimeistään 1800-luvun lopulta olemassa ollut katulinjaus. Katu lähtee Getbackantieltä kohti koillista.Nimi johtuu vanhasta pellon nimestä, *Lampuri* (1891). Tämä on sijainnut noin 500 metrin päässä lännessä Getbackan- ja Lampurintien risteyksestä. Nimi voi tulla sanasta lampuri eli lammaspaimen. Todennäköisemmin se kuitenkin juontaa juurensa ruotsin sanasta *landbo*, ’itsenäinen vuokratilallinen’.

Tuijarinteentie, Tuijabrinksvägen. 1993. Katriinantieltä uudelle kiin-teis-töl-le johtava tie. Asukas ehdotti nimeä Tuijarinteentie, koska tietä reunusti tuijarivistö. Tosin paikka ei ole erityisemmin rinnettä.

Uudet nimet

Elsi Laisaaren puisto, Elsi Laisaaris park. Puisto. Katriinan sairaalan B-osan suunnitelleen arkkitehdin mukaan. Alun perin vanhainkodiksi tarkoitettu rakennus valmistui vuonna 1959. Laisaaren toimisto suunnitteli useita vastaavia kohteita, kunnalliskoteja ja sairaanhoidon rakennuksia, ympäri Suomen 1950- ja 1960-luvuilla. Katriinan sairaala oli ensimmäinen Helsingin maalaiskunnan rakennuttama sairaalarakennus suuren alueliitoksen 1946 jälkeen (vanha sairaala jäi Malmille rajan toiselle puolen). Laisaari ja Katriinan sairaala edustavat siis sotien jälkeisen hyvinvointivaltion rakentamista hyvin konkreettisella tavalla.

Hepristönkuja, Hepristögränden. Vanhasta pellonnimestä (1735: *Häpräs åkren,* 1772: *Häpristö åkern,* 1891: *Hebritta* åkern). Kotimaisten kielten keskuksen nimiarkistosta löytyy Tuusulan Rusutjärveltä maininta pellonnimestä *Hepristö.* On vaikea sanoa, mitä *Hepristö* on tarkoittanut. Nimi voisi olla peräisin *hepo*-sanasta. Alueen suomalaismurteissa (esim. Tuusulassa) on tunnettu sana *häpä* (Suomen murteiden sanakirja: ’eläimen (etenkin hevosen t. lehmän) selän korkein kohta, säkä, häväs’). Pelto on sijainnut mäellä.

Hepristönpelto, Hepristööåkern. Peltoalue kaava-alueen itälaidassa. Vanhasta pellonnimestä. Kts. yltä tarkempi selitys.

Hepristönpuisto, Hepristöparken. Puisto. Vanhasta pellonnimestä. Kts. yltä tarkempi selitys.

Humalatarha, Humlegården. Viheralue, jonka vieressä sijainnut vuonna 1772 Getbackan talon humalatarha.

Jaakkolanpolku, Jaakkolastigen. Kävely- ja pyöräkatu. Vanhasta torpan nimestä *Jaakkola*. Tällaisesta asutusnimestä todisteita ovat esimerkiksi nimet *Jakola Skrattåkern* (1772) ja *Jaakkola torp tomt* (1891).

Kaalimaankuja, Kållandsgränden. Kujasta hieman länteen sijainneen viljelysnimen *Mäckilä Kållandet* (1772) mukaan. Kyseessä on Meilbyn puustellin *Mäkelä*-nimisen torpan kaalimaa (vrt. *Mäkelä torp* (1891)).

Katrineberginraitti, Katrinebergsstråket. Alueen halkova kävely- ja pyöräkatu. On luontevaa nimetä alueen nimityksen mukaan. Kadulle ei pitäisi tulla osoitteita, joten vaikeammin käytettävä nimi ei ole ongelma.

Katriinanpelto, Katrineåkern. Peltoalue kaava-alueen lounaiskulmassa. Nykyisessä kaavassa Katriinanpelto-niminen peltolohko on Tuijarinteentien ja Getbackantien välissä. Peltoalue poistunee uudessa kaavassa, joten nimen voi siirtää Katribergin kartanon viereiselle peltolohkolle.

Katriinanpuisto, Katrineparken. Pääosin peltona oleva puistoalue. Puisto on jo olemassa, mutta sen koko ja sijainti muuttuvat. Nimi esiintyy ensimmäisen kerran vuoden 1978 kaavassa.

Kotipelto, Hemåkern. Peltoalue kaavaluonnosalueen kaakkoiskulmassa. Paikalla sijainnut vanhojen karttojen mukaan Getbackan talon *Hemåker*-nimisiä peltolohkoja: esimerkiksi vuonna 1772 *uti Hemåkern*.

Kyläaukio, Byplatsen. Alueen keskeisin aukio. Katrinebergin ideakilpailussa ja suunnittelussa alueen ”kylämäisyyttä” on korostettu. Täten *Kyläaukio* on luonteva nimi.

Lyyli Tuomikosken polku, Lyyli Tuomikoskis stig. Kävely- ja pyöräkatu. Lyyli Tuomikoski oli Katrinebergin kartanon viimeinen yksityinen omistaja. Hän omisti kartanon ensin miehensä Aleksanteri Tuomikosken kanssa yhdessä vuosina 1931–35 ja Aleksanterin kuoltua yksin vuosina 1935–49. Lyyli Tuomikoski myi kartanon Helsingin maalaiskunnalle vuonna 1949. Lyyli Tuomikoski toimi ravintoloitsijana sekä itsenäisesti että miehensä kanssa. Lyylin toimeliaasta luonteesta todistaa se, että hän oli Helsingin ravintola- ja kahvilaliikkeenharjoittajain yhdistyksen perustajia. Kadulle ei pitäisi tulla osoitteita, joten vaikeammin käytettävä nimi ei ole ongelma.

Mäkelänniitty, Mäkeläängen. Puisto. Vieressä sijainneen vanhan niityn ja torpan nimestä. Esimerkiksi vuodelta 1772 löytyy viljelysnimi *Mäckiläängen*. Vuoden 1891 kartassa on vuorostaan nimi *Mäkelä torp*.

Skratteninpuisto, Skrattensparken. *Skratten* on esiintynyt vanhoissa viljelysnimissä: esim. *Skrattåker* (1772) ja *Skrattans ödes åker* (1772). Vuoden 1891 kartassa on hieman vuoden 1772 nimistä pohjoisemapana peltolohko nimeltä *Skattåkern*, joka voisi olla johtunut *Skratt*-nimestä. Toisaalta vuoden 1772 kartassa *Skattåkernin* paikalla on pelto nimeltä *Skitu åkern*. Vuoden 1891 nimi voisi olla myös johdettu tästä. Myös nimi *Katrineberg* voisi alkujaan olla peräisin *Skratten*-nimestä. Joka tapauksessa vuoden 1772 *Skratten*-nimet ovat todennäköisesti peräisin hävinneen talon tai torpan nimestä. Tämä vuorostaan lienee peräisin talon asukin lisänimestä (ruotsin *skratte* ’aave, metsän henki, peikko, tonttu jne.; suomenruotsin ’paholainen’).

Timmerbackanpolku, Timmerbackastigen. Kävely- ja pyöräkatu. Vanhasta paikannimestä *Timmerbacken* (*timmer* ’tukki, hirsi’, *backen* ’mäki’). Esimerkiksi 1772 nimet *Timmerbacka kyan* ja *Timmerbacka åkern*. Katriinantien pohjoispuolella on tähän liittyvä nimi *Timpurinkuja, Timmermansgränden*.

Timmerbackanpuisto, Timmerbackaparken. Puisto. Kts. yltä tarkempi selitys.

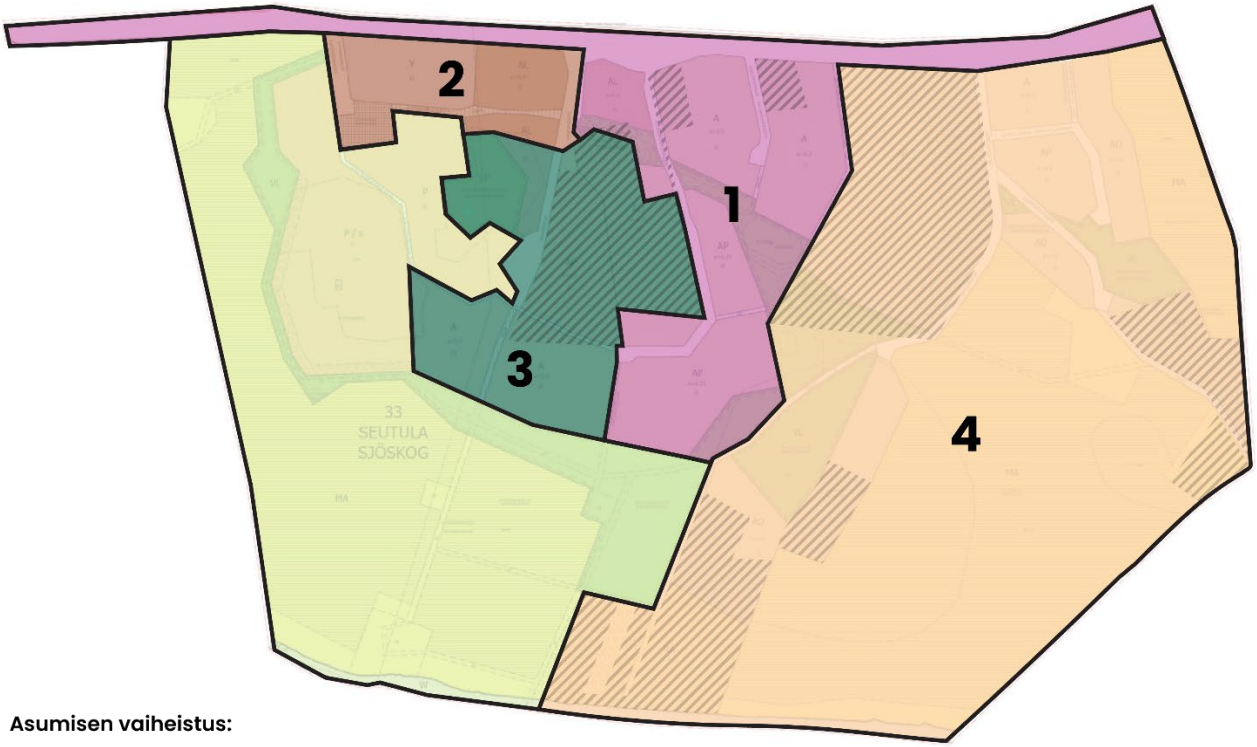
Vastamäenpolku, Vastamäkistigen. Kävely- ja pyöräkatu. Nimi paikalla olleesta vanhasta viljelysnimestä *Vastamäcki åkern* (1772).

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen ohjaamaan tulevia kaavaehdotuksia, jonka jälkeen käynnistetään luonnoksen pohjalta laadittavat ensimmäisten osa-alueiden asemakaavan muutokset. Näiden yhteydessä neuvotellaan mm. maankäyttösopimuksista yksityisten maanomistajien kanssa. Rakentaminen voi alkaa, kun ensimmäiset asemakaavat saavat lainvoiman.

5.1 ALUSTAVA VAIHEISTUS

Kaavoitus etenee vaiheittain kaavaluonnoksen pohjalta laadittavien kaavaehdotusten kautta. Alla on esitetty alustavat alueet ja niiden sisältö sekä arvioitu toteutusjärjestys, joka tarkentuu tarpeiden ja rakentamisen etenemisen mukaan.



Asumisen vaiheistus:

- **1 Kaalimaankuja**: 120 uutta asuntoa
- **2 Katrinebergin raitti**: 20 uutta asuntoa
- **3 Knaapinkuja**: 50 uutta asuntoa
- **4 Getbacka**: 90 uutta asuntoa
- Yksityinen maanomistus
- **Katrinebergin kartanon ja Katriinan sairaalan vaiheistus tarkentuu**, kun kiinteistöjen tulevaisuuden suunnitelmat tarkentuvat.

Kaaviokuvassa alustavat kaavaehdotusten alueet sekä alustava vaiheistuksen järjestys.

1. Kaalimaankuja asemakaavaehdotus

Ensimmäisessä vaiheessa kaavoitetaan Kaalimaankujan alue, johon sijoittuu asumista AL-, A-, AO- ja AP-korttelialueille. Kaava-alue mahdollistaa noin 320 uutta asukasta ja noin 120 uutta asuntoa, joista reilu puolet on erillispientaloja ja alle puolet kaksikerroksisia rivi- tai pienkerrostaloja. Puistoalueista kaavoitetaan Mäkelänniityn puisto ja Skratteninpuisto. Katriinantie ja Tuijarinteentie muutetaan kaduksi, ja katuverkkoon lisätään uusi Kaalimaankuja sekä Jaakkolanpolku.

2. Katrinebergin raitti asemakaavaehdotus

Toisessa vaiheessa kaavoitetaan koulun ja päiväkodin korttelialue (Y). Koulu sijoittuu kenttäalueelle ja nykyisen koulun muut piha-alueet säilyvät käytössä rakentamisen aikana. Kaava-alueelle sijoittuu myös asumisen AL-korttelialueita ja mahdollisuus pienelle päivittäistavarakaupalle. Alue mahdollistaa noin 50 uutta asukasta ja noin 20 uutta asuntoa rivitaloissa. Katualueista kaavoitetaan Knaapinkujan alku, Kyläaukio, Katrinebergin raitti ja Katriinankujan muutokset. Välivaiheessa varmistetaan riittävä pysäköinti sairaalan työntekijöille ja vieraille.

3. Knaapinkuja asemakaavaehdotus

Kolmannessa vaiheessa kaavoitetaan asumista AL-, AP- ja A-korttelialueille. Kaava-alue mahdollistaa noin 120 uutta asukasta ja noin 50 uutta asuntoa. Katualueista kaavoitetaan osa Knaapinkujaa ja Lyyli Tuomikosken polkua. Puistoalueista kaavoitetaan Elsi Laisaaren puisto.

4. Getbacka asemakaavaehdotus

Viidennessä vaiheessa kaavoitetaan asumista A-, AP- ja AO-korttelialueilla, mikä mahdollistaa alueelle noin 270 uutta asukasta ja noin 90 uutta asuntoa. Kesämajojen RA-alueen täydentyminen mahdollistetaan. Puistoalueista kaavoitetaan osa Skratteninpuistoa, Humalatarha, Timmerbackanpuisto ja Hepristönpuisto. Getbackanpelto ja Hepristönpelto kaavoitetaan. Katuverkkoon kuuluvat Getbackantie, Lampurintie, Hepristönkuja ja Timmerbackanpolku.

Katrinebergin kartanon ja Katriinan sairaalan asemakaavaehdotukset

Alueet kaavoitetaan, kun kiinteistöjen tulevaisuuden suunnitelmat tarkentuvat. P/s-korttelialueelle kuuluu suojeltuja rakennuksia. Alustavasti kartanon alueelta olisi mahdollista purkaa nykyisen päiväkodin rakennus, ja alueelle mahdollistetaan lisärakentamista. Puistoalueista kaavoitetaan Lyyli Tuomikosken puisto ja osa Katriinanpuistoa sekä peltoalue Katriinanpelto. Sairaalan A-osan itäosan pysäköintialue voi säilyä välivaiheessa käytössä.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Tuomas Eskola	aluearkkitehti
	Oona Länsisalmi	asemakaava-arkkitehti
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Riikka Mattila	kaavatekninen koordinaattori
	Noora Laak	asemakaava-arkkitehti
	Panu-Petteri Kujala	asemakaava-arkkitehti
	Ville Leppänen	asemakaava-arkkitehti
	Kai Zukale	asemakaavainsinööri
Yleiskaavoitus:	Laura Muukka	johtava maisema-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Matti Sahlberg	yleiskaavasuunnittelija
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Rakennusvalvonta:	Petri Isokoski	lupakäsittelijä
	Johanna Ojanlatva	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Eira Linko	projektikoordinaattori
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
	Siiri Söyrinki	projektikoordinaattori
Mittaus- ja geopalvelut:	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
Kadut ja puistot:	Pirjo Salo	liikenteen alueinsinööri
	Aapeli Turunen	liikenteen alueinsinööri
	Laura Kilpeläinen	liikenteen alueinsinööri (17.12.2025 alkaen)
	Juuso Smolander	suunnitteluinsinööri
	Ville Hottola	alueinsinööri, kadut
	Annu Mustonen	maisema-arkkitehti, puistot
	Anni Vuorikari	maisema-arkkitehti, kadut (23.10.2025 saakka)
	Satu Onnela	maisema-arkkitehti, kadut

Kiinteistöt ja tilat:	Elisa Ranta	asumisasioiden päällikkö
	Hilma Ruoho	maankäyttöinsinööri
	Lauri Tölli	maankäyttöinsinööri
Viestintä- ja vuorovaikutus-palvelut:	Milja Inkeroinen	vuorovaikutusasiantuntija
Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi:	Anita Ovaska	asiantuntija
Museopalvelut:	Susanna Paavola	rakennustutkija
	Andreas Koivisto	arkeologi

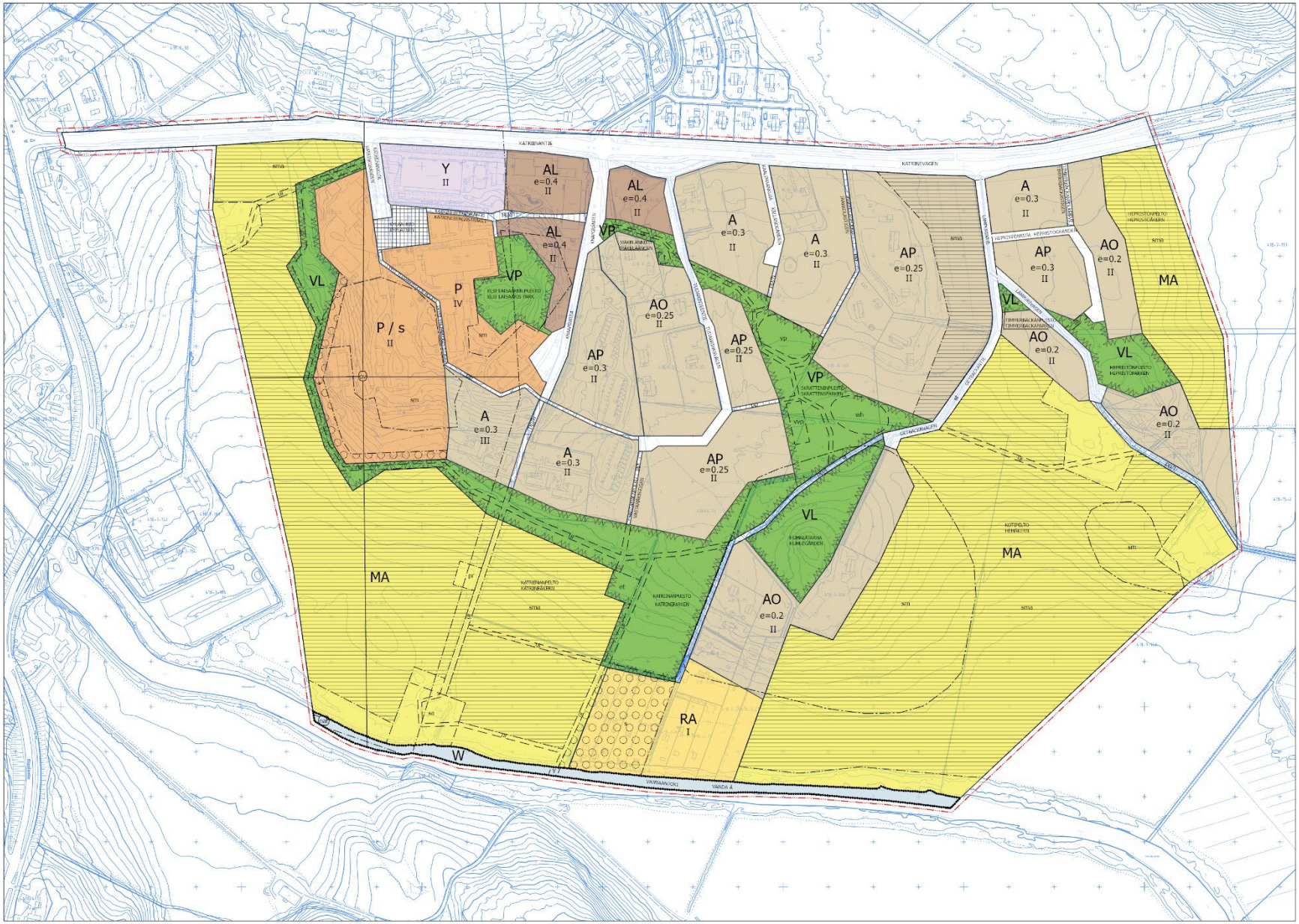
Muut tahot ja suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:

Anni Järvitalo	Nomaji maisema-arkkitehdit
Annika Pousi	Nomaji maisema-arkkitehdit
Pihla Jokinen	Nomaji maisema-arkkitehdit
Miia-Liina Tommila	Arkkitehdit Tommila
Ilkka Törmä	Arkkitehdit Tommila
Juho Kero	WSP Finland Oy
Aleksi Kankaanpää	WSP Finland Oy
Iida Karjalainen	WSP Finland Oy
Minna Ylikärppä	WSP Finland Oy
Mira Linna	WSP Finland Oy
Ollipekka Pakkanen	WSP Finland Oy
Antti Hartikainen	Vantaan Energia ja Vantaan sähköverkot
Matti Lehtoniemi	HSY

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä huhtikuuta 2026

Oona Länsisalmi	Tuomas Eskola
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti



ASEMAKAAVAMUUTOSLUONNOS
1:5000

0 125 250 500 m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
330400	14.4.2026

Vantaan kaupunki

KATRINEBERG KAAVALUONNOS

Kaupunginosa 33, SEUTULA

Vanda stad

PLANUTKAST FÖR KATRINEBERG

Stadsdel 33, SJÖSKOG

Asemakaavaluonnos
Asuinkorttelit sekä katu-, aukio- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutosluonnos
Kortteli 33001 sekä katu- ja virkistysaluetta.

1:5000

Utkast till detaljplan
Bostadskvarteren samt gatu-, plats-, och rekreationsområden.

Utkast till detaljplaneändring
Kvarteren 33001 samt gatu- och rekreationsområdet.

1:5000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Koko kaava-aluetta koskevat määräykset

Bestämmelser som gäller hela planområdet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan Katrinebergin kulttuurihistorialliset arvot ja maaseutumainen identiteetti.

Katrinebergs kulturella och historiska värden samt landsbygdsidentitet beaktas i planeringen och byggandet av området.

Korttelialueet rajataan avoimista maisematiloista kasvillisuusvyöhykkeillä.

Kvartersområden skärms av från det öppna landskapet med växtlighetszoner.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostadshus.

Korttelialueelle muodostetaan kerrosluvun mukaan pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia ja/tai erillispientaloja sisältäviä vehreitä asuintontteja.

Grönskande bostadstomter med låghus, radhus, sammanlänkade bostadshus och/eller fristående småhus bildas i kvartersområdet enligt våningstalet.

Korttelialueelle sijoittuu rakennusperintökohde, Katriinan sairaalan asuinrakennus, josta tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys, jonka perusteella määritellään suojeltavalle rakennukselle tarkoituksenmukaiset suojelumerkinnät määräyksineen.

Inom kvartersområdet finns en kulturhistoriskt värdefull byggnad, Katrine sjukhusets bostadshus, för vilket en byggnadshistorisk utredning göras, utifrån vilka ändamålsenliga skyddsbeteckningar med bestämmelser fastställs för de byggnaden som skyddas.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on: 1pyöräpaikka / 30 k-m²

Minimiantalet cykelplatser är: 1 cykelplats / 30 m²-vy

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärä on: asuminen 1,5 ap / asunto.

Minimiantalet bilplatser som byggs är: boende 1,5 bp / bostad.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.

Korttelialueelle muodostetaan rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia ja/tai erillispientaloja sisältäviä vehreitä asuintontteja.

Grönskande bostadstomter med radhus, sammankopplade bostadshus och/eller fristående småhus bildas i kvartersområdet.

Rakennukset on rakennettava kiinni Knaapinkujaan ja/tai Katrinebergin raittiin.

Byggnaderna ska byggas fast i Knapgränden och/eller Katrinebergsstråket.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on: 1 pyöräpaikka / 30 k-m²

Minimiantalet cykelplatser är: 1 cykelplats / 30 m²-vy

	Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärä on: asuminen 2 ap / asunto tai vähintään 10 asunnon pientalotonteilla, joilla on keskitetty pysäköinti, 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto.	Minimiantalet bilplatser som byggs är: boende 2 bp / bostad eller 1 bp / 80 m²-vy på småhustomter med minst 10 bostäder med centraliserad parkering, dock minst 1,5 bp / bostad.
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Korttelialueelle muodostetaan erillispientaloja sisältäviä vehreitä asuintontteja.	Grönskande bostadstomter med fristående småhus bildas i kvartersområdet.
	Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on: 1 pyöräpaikka / 30 k-m²	Minimiantalet cykelplatser är: 1 cykelplats / 30 m²-vy
	Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärä on: asuminen 2 ap / asunto.	Minimiantalet bilplatser som byggs är: boende 2 bp / bostad.
AL	**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.**
	Korttelialueelle muodostetaan kytkettyjä pientaloja sisältäviä vehreitä asuintontteja, jotka mahdollistavat työ- tai liiketilan asunnon yhteyteen.	Grönskande bostadstomter med sammankopplade småhus bildas i kvartersområdet, vilka möjliggör en arbets- eller affärslokal i anslutning till bostaden.
	Rakennukset on rakennettava kiinni Knaapinkujaan ja/tai Katrinebergin raittiin.	Byggnaderna ska byggas fast i Knapgränden och/eller Katrinebergsstråket.
	Korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan.	I kvartersområdet får en dagligvarubutik placeras.
	Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on: 1 pyöräpaikka / 30 k-m²	Minimiantalet cykelplatser är: 1 cykelplats / 30 m²-vy
	Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät on: asuminen 1,5 ap / asunto ja palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²	Minimiantalet bilplatser som byggs är: boende 1 bp / bostad och service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy
P/s	**Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**	**Kvarteromräde för servicebyggnader där miljön bevaras.**
	Korttelialueella sijaitsee suojeltuja rakennuksia, joiden suojeluperusteet tulee tarkentaa ehdotusvaiheessa. Tarkentuvien suojelumääräysten laatimisen tueksi tehdään rakennushistoriaselvitykset.	Inom kvartersområdet finns skyddade byggnader vars skyddsgrunder bör preciseras under förslagsfasen. Byggnadshistoriska utredningar göras som stöd för mer detaljerade skyddsbestämmelser.
	Korttelialueelle sallitaan lisärakentamista. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tutkitaan ehdotusvaiheessa. Lisärakentamisen muotokieli ja mittakaava sovitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemaan.	Tilläggsbyggande tillåts i kvartersområdet. Omfattningen och placeringen av tilläggsbyggandet undersökas i förslagsfasen. Den nya bebyggelsens utformning och skala anpassas till det kulturhistoriskt värdefulla landskapet.
	Ehdotusvaiheessa korttelialueelle tehdään puustokartoitus. Korttelialueen arvopuut säilytetään.	En kartläggning av trädbeståndet i kvartersområdet göras under förslagsfasen. Kvartersområdets värdeträd bevaras.
	Korttelialueella kehitetään puustoista ekologista yhteyttä.	Den trädbevuxna ekologiska förbindelsen utvecklas i kvartersområdet.
	Historiallista puutarhaa tulee hoitaa ja kehittää sen arvoja ja ominaispiirteitä vaalien.	Den historiska trädgården vårdas och utvecklas så att dess värden och särdrag värnas.
	Korttelialueella sijaitsee historiallinen puutarha, jonka suojeluperusteet tulee tarkentaa ehdotusvaiheessa. Tarkentuvien suojelumääräysten laatimisen tueksi tehdään selvitykset.	Inom kvartersområdet finns historiska trädgården vars skyddsgrunder bör preciseras under förslagsfasen. Utredningar göras som stöd för mer detaljerade skyddsbestämmelser.
P	**Palvelurakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för servicebyggnader.**
	Ehdotusvaiheessa korttelialueen rakennuksista tehdään rakennushistorialliset selvitykset, joiden perusteella määritellään suojeltaville rakennuksille tarkoituksenmukaiset suojelumerkinät määräyksineen.	Under förslagsfasen det göras byggnadshistoriska utredningar av kvartersområdets byggnader, utifrån vilka ändamålsenliga skyddsbeteckningar med bestämmelser fastställs för de byggnader som skyddas.
	Korttelialueen arvopuut säilytetään.	Kvartersområdets värdeträd bevaras.
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för allmänna byggnader.**
	Korttelialueelle saa rakentaa koulun ja päiväkodin sekä niiden piha-alueet.	I kvartersområdet får man bygga en skola och ett daghem med gårdsområden.
VP	**Puisto.**	**Park.**
	Korttelialueen arvopuut säilytetään.	Kvartersområdets värdeträd bevaras.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
RA	**Loma-asuntojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fritidsbostäder.**
	Korttelialueelle sijoittuu vapaa-ajan viettoon tarkoitettuja kesämajoja.	I kvartersområdet placeras sommarstugor för fritidsändamål.
	Korttelialue säilytetään luonteeltaan puustoisena alueena osana ekologista yhteyttä.	Kvartersområdets trädbevuxna karaktär bevaras som en del av den ekologiska förbindelsen.
MA	**Maisemallisesti arvokas peltoalue.**	**Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.**
W	**Vesialue.**	**Vattenområde.**

33	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
SEUTULA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
KAALIMAANKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
	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.**
e = 0.20	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.**	**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.**
	Korttelialueelle sijoittuvaa sma-aluetta ei lasketa osaksi rakennusoikeutta tuottavaa korttelin pinta-alaa.	Sma-område som är beläget inom kvartersområdet räknas inte in i den byggnadsrättsgivande kvartersarealen.
	Katu.	**Gata.**
	Katuaukio/tori.	**Öppen plats/torg.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
pp/h	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
pp/t	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.**
jk	**Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
	Ohjeellinen pallokenttä.	**Riktgivande bollplan.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
vvp	**Ohjeellinen viljelypalsta-alue.**	**Riktgivande odlingslottområde.**
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen.	**Riktgivande byggnadsyta där pumpverk får placeras.**
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.	**Riktgivande byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.**
t	**Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.**	**Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.**
et	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.**	**Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
	Vesialueen ylittävä katu tai ulkoilureitti.	**Gata eller friluftsled över vattenområde.**
st	**Suojeltava tie.**	**Väg som skall skyddas.**
	Getbackantien linjaus ja luonne säilytetään.	Getbackavägens sträckning och karaktär bevaras.
sma	**Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.**	**Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.**
s	**Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**	**Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
	Alueelle istutettava puusto tukee puustoista ekologista yhteyttä.	Trädbeståndet som planteras på området stödjer den trädbevuxna ekologiska förbindelsen
sm	**Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.**	**Del av område där det finns en fast fornlämning som fridlysts enligt lagen om fornminnen.**
	Mikäli kaavoituksen yhteydessä on tarpeen mahdollistaa rakentamista muinaisjäännöksen päälle, asiassa tulee menetellä muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti.	Om det är nödvändigt att tillåta exploatering på ett fornminne i samband med detaljplanering, ska ärendet behandlas enligt 13 § i lagen om fornminnen.



Tärkeä pohjavesialue.

Viktigt grundvattensområde.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Sillan tai lautan rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

I anslutning till brobygge eller flotte måste man säkerställa att byggandet inte orsakar men för Vanda ås Naturavärden.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering {Allekirjoitus aluearkkitehti}	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. {Allekirjoitus kaupungingeodeetti} Allekirjoitettu sähköisesti
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Asemakaavoitus / OLÄ, VPR, NLA, TES

Seutula

Liite sisältää:

- Mielipiteiden luettelo 20.12.2024 – 2.2.2025 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 330400 Katrineberg
- Mielipiteiden luettelo 9.1.2026 – 9.2.2026 / Asemakaavaluonnos valmisteluaineisto, Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 330400 Katrineberg

Mielipiteet kokonaisuudessaan sekä vastineet ovat luettavissa taulukon jälkeen. Mielipiteitä on yhteensä 34 kpl.

Mielipiteiden luettelo 20.12.2024 – 2.2.2025 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 330400 Katrineberg

Mielipiteitä saatiin 18 kpl. Yhtä mielipidettä täydennettiin nähtävilläoloaikana, joten vastaanotettuja dokumentteja on yhteensä 19 kpl. Yksi mielipide jätettiin nähtävilläoloajan päättymisen jälkeen, 3.2.2025. Se on kuitenkin sisällytetty mielipiteisiin.

Mielipiteen antaja	**Mielipiteen tiivistelmä**	**Vastine**
NRO 1 Fingrid 2.1.2025	Fingrid ei lausu asemakaavasta 330400 Katrineberg. Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.	-
NRO 2 Yksityishenkilö 13.1.2025 täydennetty 24.1.2025	Mielipiteen esittäjät ovat huolissaan, että kaavan mahdollistama lisärakentaminen merkitsee loppua alueen rauhallisuudelle ja luonnonläheisyydelle. Keskeisenä ongelmana nähdään hankkeen laajuus, joka muuttaa alueen luonteen. Lisäksi esitetään huoli alueen luonnon ja eläimistön monimuotoisuuden osalta. Mielipiteen esittäjät näkevät potentiaalia sairaalan ja kartanoalueen kehittämisessä, mutta yksityisten maanomistajien kanssa tulisi käydä vielä lisäkeskusteluja.	Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen laajuus on yleiskaavan mukaista. Alueen ominaispiirteiden vaalimiseen kiinnitetään erityistä huomiota asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Luontoarvojen säilyminen ja luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen varmistetaan kaavatyön edetessä yhteistyössä

		ympäristökeskuksen kanssa.
NRO 3 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 24.1.2025	Aluetta palveleva nykyinen yleinen vesihuolto viistää suunnittelualueen halki. Uuden yleisen vesihuollon tarve ja laajuus tarkentuu alueen jatkosuunnittelussa tonttijaon yhteydessä. Uusien kortteleiden ja täydennysrakentamisen kiinteistöjen kytkentä yleiseen vesihuoltoon tulee tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä. Vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleisille alueille. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että yleisen vesihuollon siirroille on tarvetta, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä.	Vesihuollon tarpeet huomioidaan kaavaehdotusten laadinnan yhteydessä.
NRO 4 Yksityishenkilö 26.1.2025	Mielipiteen esittäjä esittää kaava-alueen laajentamista Katriinantien pohjoispuolelle, jossa on kyläkuvan kannalta keskeisiä historiallisia rakennuksia, jotka tulisi suojella. Kaava-alueen laajentamisella myös varmistettaisiin yhtenäinen linja ja tyyli kylän täydennysrakentamiselle ja Katriinantien pohjoispuoleinen kukkula voitaisiin osoittaa lähivirkistysalueeksi.	Katrinebergin jo kehityskuvavaiheessa tunnistetut keskeiset kaavalliset tavoitteet ja pääasiallinen rakentamispotentiaali sijaitsevat Katriinantien eteläpuolella. Seutulan täydennysrakentamis-periaatteiden tutkiminen tulee ajankohtaiseksi Katrinebergin alueen kaavahankkeen jälkeen.
NRO 5 Konekauha Oy 29.1.2025	Mielipiteen esittäjä tuo esiin, että kaavasuunnitelma toteutuessaan vaikuttaa merkittävästi perheyrityksen toimintaan ja korvaavia tiloja on erittäin vaikeaa löytää. Mahdollinen uuden sijainnin etsiminen uhkaa yrityksessä edessä olevaa sukupolvenvaihdosta. Mielipiteen esittäjä tuo esiin, että hänen omistamansa kiinteistön ympäristöön on osoitettu suunnitelmassa ratsastusreittejä, mikä tukee ratsastusyrittäjiä ja on siten alueen yrittäjien epäyhdenvertaista	Asemakaava antaa mahdollisuuden kiinteistön kehittämiseen, mutta päätösvalta kaavan toteuttamisen osalta on kiinteistön omistajalla. Yleiskaavassa ko. kiinteistön alue on merkitty pientaloalueeksi osapuilleen nykyisessä laajuudessa jo 1990-luvulta asti.

	kohtelua. Mielipiteen esittäjä näkee, että suunnitelmassa hänen kiinteistönsä ympäristöön esitetty rakentaminen voitaisiin toteuttaa lähemmäs Katrinebergin kyläkeskustaa. Mikäli mielipiteen esittäjän omistama kiinteistö päätetään kaavoittaa, esittäjä toivoo tontille sallittavan joustavaa ja monipuolista käyttöä.	Kaavaluonnoksessa hahmotellut ulkoilureittien linjaukset perustuvat Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmaan (2021).
NRO 6 Yksityishenkilö 29.1.2025	Kirjoittaja näkee, että uudisrakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle on ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa ja peltoalueiden säilyttäminen rakentamattomana on ainoa tapa vaalia Seutulan arvokasta kulttuurimaisemaa ja täyttää alueen suunnittelulle kulttuuriympäristön osalta asetetut tavoitteet. Mielipiteen jättäjä pitää yhteisöllisen korttelialueen toteutumismahdollisuuksia epärealistisina. Kirjoittaja kysyy, miksi arvokkaan jokilaakson maisema pitää uhrata rakentamiselle. Hän näkee, että rakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain sekä valtakunnallisten alueidenkäyttö-tavoitteiden periaatteita.	Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen laajuus on yleiskaavan mukaista. Keskeisten näkymälinjojen säilymiseen sekä uudisrakentamisen rajautumiseen suurmaisemaan kiinnitetään erityistä huomiota asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Alueen tunnistetut historialliset ja maisemalliset arvot on mahdollista yhteensovittaa uudisrakentamisen kanssa. Kaava laaditaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ja arvokkaaseen ympäristöön sopiva rakentaminen varmistetaan kaavamääräyksin.
NRO 7 Yksityishenkilö 29.1.2025	Mielipiteen esittäjä huomauttaa, että suunnitelma, jonka mukaan perheen omistuksessa oleva koti sekä perheyrityksen toimitilat lunastettaisiin kaupungille, on kuntalaisten yhdenvertaisen toiminnan vastaista. Mielipiteen esittäjä tuo esiin, että hänen omistamalleen kiinteistölle osoitettu rakentaminen poikkeaa alueen muusta rakentamisesta asettaen	Asemakaava antaa mahdollisuuden kiinteistön kehittämiseen, mutta päätösvalta kaavan toteuttamisen osalta on kiinteistön omistajalla. Asemakaavaratkaisuun vaikuttavat useat tekijät, kuten luontoarvot, maisema ja

	hänet epäedulliseen asemaan maan mahdollisen myymisen kannalta. Mielipiteen esittäjä esittää toiveen, että jos hänen omistamansa kiinteistö kaavoitetaan, sille osoitettu kaava mahdollistaa monipuoliset toiminnot ja optimaalisen verran rakennusoikeutta.	kulttuurihistorialliset arvot, minkä takia eri alueille osoitettu rakentamisen määrä voi poiketa toisistaan. Ideakilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta tuotettu maankäyttöluonnos on lähtökohta alueen kaavoitukselle ja maanomistajat voivat vaikuttaa kaavaehdotuksen sisältöön kaavaprosessin kuluessa.
NRO 8 Seutulan VPK 30.1.2025	Sopimuspalokunnalla on lisätilan tarve, sillä nykyiset tilat eivät sovellu uudelle kalustolle. Palokunta esittää joko lisätilan järjestämistä Katrinebergin kartanon talousrakennuksista tai vaihtoehtoisesti kaava-alueen ulottamista Katriinantien pohjoispuolelle, jotta palokunnalle voitaisiin osoittaa rakennusoikeutta tontilleen.	Katrinebergin jo kehityskuvavaiheessa tunnistetut keskeiset kaavalliset tavoitteet ja pääasiallinen rakentamispotentiaali sijaitsevat Katriinantien eteläpuolella. Seutulan täydennysrakentamis-periaatteiden tutkiminen tulee ajankohtaiseksi Katrinebergin kaavahankkeen jälkeen.
NRO 9 Yksityishenkilö 31.1.2025	Mielipiteen jättäjä tuo esiin, että suunnitelmassa on osoitettu ulkoilutie kolmen yksityisen kiinteistön läpi joen rannassa. Mielipiteen jättäjä ei hyväksy eikä anna lupaa ko. reitin toteuttamiseen omistamalleen kiinteistölle. Ulkoilutien toteuttaminen kiinteistöjen läpi aiheuttaisi merkittävää haittaa niin yksityisyydelle kuin ympäristölle. Mielipiteen jättäjä tuo esiin, että lähistöllä on jo ulkoilureitti kaupungin omistamalla maalla.	Ideakilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta tuotettu maankäyttöluonnos on lähtökohta alueen kaavoitukselle ja maanomistajat voivat vaikuttaa kaavaehdotuksen sisältöön kaavaprosessin kuluessa. Katrinebergin aluetta kiertävä ulkoilureitti ei kulje kaavaluonnoksessa yksityisten kiinteistöjen läpi. Kaavaluonnoksessa

		esitetty ulkoilureitti kulkee puisto-, virkistys- ja peltoalueilla.
NRO 10 Vantaan kaupunginmuseo 31.1.2025	Museo edellyttää, että kartanon rakennuksista tehdään kaavaprosessin aikana rakennushistorialliset selvitykset, joilla selvitetään niiden arvot ja suojeluperusteet. Rakennuksille tulee laatia selvitysten perusteella rakennuskohtaiset suojelumääräykset todettujen ominaispiirteiden ja arvojen mukaisesti. Myös Kartanon puisto on historiallisesti merkittävä ja sen rakenteita tulee vaalia osana arvokasta kokonaisuutta. Alueella on tehty puutarhataiteellinen ja historiallinen inventointi ja kasvillisuusselvitys vuonna 2011, joka tulisi päivittää viime vuosina tehtyjen muutostöiden osalta. Selvityksen perusteella asemakaavaan tulee määritellä puutarhan suojeltavat rakenteet ja istutukset. Sairaalarakennuksen vanhan osan rakennushistoriaselvitystä tulee täydentää tehtyjen muutostöiden vaikutusten arvioinnilla. Rakennus-historiaselvityksissä todetut suojeluperusteet tulee siirtää asemakaavaan tarkoituksenmukaisin asemakaavamerkinnöin, sekä niihin sopivin asemakaavamääräyksin. Museo pitää hyvänä, jos asemakaavassa huomioidaan Katriinantien linjauksen säilyminen vanhalla paikallaan, mutta museo ei esitä linjaukselle suojelua, koska sen luonne on vahvasti muuttunut. Museo esittää Getbackantien linjauksen ja luonteen suojelua asemakaavassa.	Kaavaehdotuksia tullaan edistämään tiiviissä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Tarvittavat rakennushistoriaselvitykset ja niiden täydennykset laaditaan niitä vaativien kaavaehdotusten valmistelun tullessa ajankohtaisiksi. Kaavaselostukseen on liitetty maisemallisia tavoitteita koskeva osuus. Muinaisjäännökset tullaan huomioimaan kaavatyössä museon esittämällä tavalla.

	Kaavaselostukseen tulee liittää osuus, missä esitettyä kaavaratkaisua arvioidaan suhteessa yleiskaavan maisemallisiin tavoitteisiin riittävällä laajuudella. Muinaisjäännöskohteet tulee huomioida tulevassa kaavassa ja merkitä siihen asiankuuluvalla merkinnällä ja määräyksellä. Mikäli kaavoituksen yhteydessä on tarpeen mahdollistaa rakentamista muinaisjäännöksen päälle, asiassa tulee menetellä muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti. Kajoamisen mahdollisesti vaatimat tutkimukset tulee ensisijaisesti toteuttaa kohdealueilla jo kaavaprosessin aikana. Mikäli muinaisjäännökset tutkitaan kaavahankkeen kuluessa, ne merkitään kaavakartalle ainoastaan siltä osin kuin ne on säilytetty. Museo pitää hyvänä asemakaavan tavoitetta, jossa halutaan mahdollistaa alueen monipuolisempi käyttö sen rakennusperintö ja maisemalliset arvot huomioiden. Tavoitetta tulee museon näkökulmasta laajentaa vielä arkeologiseen kulttuuriperintöön, johon kuuluu rikas muinainen historia alueelle osuvine muinaisjäänteineen.	
NRO 11 Vantaan Energia ja Vantaan Energian Sähköverkot 31.1.2025	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Alueen sähkönjakeluverkko tulee mitoittaa tarpeita vastaavaksi. Uusia muuntamoita tullaan tarvitsemaan alueelle hajautetusti. Näiden sijoittelua tulee tarkastella, kun kaavatyö etenee ja tarkentaa edelleen, kun työ jatkuu pienempinä kaavaehdotuksina.	Maakaapelit sekä sähkönjakeluverkon suunnittelutarpeet huomioidaan kaavaehdotusten laadinnan yhteydessä.

	Vantaan Energia Oy haluaa, että kaavassa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.	
NRO 12 Kivistön ja Keimolan omakotiyhdistys ry, 2.2.2025	Yhdistys näkee, että ideakilpailun (voittanut) ehdotus huomioi Katriinan alueen luonto- ja maisema-arvot melko hyvin. Kartanoalueen ympäristöön voisi soveltua uusvanhaa rakentamista, joka loisi Fiskars-tyyppistä miljöötä. Yhdistys ei näe, että Katriinan sairaala soveltuisi koulukäyttöön, mieluummin vanhainkodiksi tai palvelulaitokseksi. Pientaloalueelta yhdistys toivoo perinteisiä omakotitalotontteja, jotka ovat riittävän väljiä. Palstaviljelyn huonojen kokemusten vuoksi ehdotetaan viljelyn mahdollistamista tonteilla. Lisäksi esitetään pysäköinnin mahdollistamista tonteilla ja mitoitusta kahdelle autolle per tontti. Yhdistys kiittää suunnitelmista järjestää kevyen liikenteen kulkureitti Vantaanjoen rantaan, mutta huomauttaa, että olisi tärkeää järjestää reittejä joenrantaan laajemminkin kuin vain Seutulassa. Seutulasta olisi hyvä päästä joenrantaa pitkin sujuvasti etelään. Esitetään, että kaupunki mahdollistaisi täydennysrakentamisen hallitulla tavalla myös muilla yleiskaava-alueilla.	Kartanon ympäristöä kehitetään historiallisten arvojen puitteissa, kuten mielipiteen jättäjä esittää. Katriinan sairaalan jatkokäytön mahdollisuuksia tutkitaan monialaisesti ennen sairaalakäytön päättymistä. Uusien pientalokortteleiden pysäköinnin mitoituksessa noudatetaan Vantaan pysäköintimitoitusohjetta (2024). Kaavaluonnoksessa Skratteninpuistoon on merkitty palstaviljelyä, mutta puiston toiminnot ratkaistaan aikanaan myöhemmässä suunnitteluvaiheessa asemakaavaan pohjautuvassa puistosuunnitelmassa. Alueelle suunnitellaan myös väljiä pientalotontteja, joiden pihamaalla pienimittakaavainen viljely on mahdollista. Vantaan kaupungin ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa on esitetty, että Vantaanjoen

		uomaa seuraisi ulkoilureitti Seutulasta etelään. Seutulan täydennysrakentamis-periaatteiden tutkiminen on ajankohtaista vasta Katrinebergin kaavahankkeiden jälkeen.
NRO 13 Lampurintien tiehoitokunnan jäseniä 2.2.2025	Mielipiteen esittäjä näkee, että kaavahankkeen tavoitteet ovat ristiriidassa luonto- ja maisema-arvojen kanssa ja esittää, että kaavatyössä keskitytään täydennysrakentamiseen Katrinebergin ydinalueella sen sijaan, että rakentamista ulotettaisiin peltoalueille. Suunnitelmissa on huomioitava myös lisääntyvän asutuksen lieveilmiöt, kuten lisääntyvä roskaaminen, valosaaste ja melu. Mielipiteen esittäjä peräänkuuluttaa alueen historiallisten ja maisemallisten arvojen sekä muinaismuistojen huomioimista suunnitelmissa ja Museoviraston konsultointia kaavahankkeessa. Mielipiteen esittäjä tuo esiin, että kaavahankkeen tavoitteet ovat ristiriidassa vuonna 2005 laaditun kulttuuriympäristöselvityksen tulosten kanssa. Kaavan painopisteen tulisi olla sairaala-alueen ja sen ympäristön kehittäminen. Lisärakentaminen ei sovi Katriinantien varteen. Maatalousliikenteen turvallinen ja sujuva kulku Lampurintiellä on turvattava jatkossakin. Mielipiteen esittäjä kysyy, onko varmistettu, että alueen kaavoitukseen osallistuvat päätöksentekijät eivät ole esteellisiä tai omaa taloudellisia sidoksia kaava-alueeseen. Kaavahankkeen suuruusluokkaa tulisi tarkistaa alaspäin alueen ominaispiirteiden ja	Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen laajuus on yleiskaavan mukaista. Keskeisten näkymälinjojen säilymiseen sekä uudisrakentamisen rajautumiseen suurmaisemaan kiinnitetään erityistä huomiota asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Alueen tunnistetut historialliset ja maisemalliset arvot on mahdollista yhteensovittaa uudisrakentamisen kanssa. Kaava laaditaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ja arvokkaaseen ympäristöön sopiva rakentaminen varmistetaan kaavamääräyksin. Vantaan alueella Vantaan kaupunginmuseo hoitaa alueensa kulttuuriympäristön vaalimisen, lausunnot ja neuvontatyön. Museovirasto valvoo valtion omistamien rakennusten, yliopistojen

	tunnustettujen maisemallisten ja historiallisten arvojen säilyttämiseksi.	ja kirkkorakennusten suojelua ja niiden korjauksia. Maatalousliikenteen turvallinen kulku huomioidaan Lampurintien jatkosuunnittelussa. Päätöksentekijöiden mahdollinen esteellisyys todetaan kaavojen tullessa päätettäväksi toimielimiin.
NRO 14 Yksityishenkilö 2.2.2025	Mielipiteen jättäjä asuu suunnittelualueella ja on kiinnostunut kaavan mahdollistamasta täydennysrakentamismahdollisuudesta. Kirjoittaja toivoo, että suunnitelmalle asetetut tavoitteet historiallisten arvojen, luonnon monimuotoisuuden ja ekologisuuden osalta toteutuvat. Kirjoittaja toivoo alueen uuden rakentamisen olevan väljää ja matalahkoa, maisemaan sovitettua. Kirjoittaja huomauttaa, että aluetta on kehitettävä jo sairaalatoimintojenkin poistumisen vuoksi. Kirjoittaja toivoo kartanon vanhojen puiden säilyttämistä ja kartanopuiston ennallistamista.	Alueen historialliset ja ekologiset arvot toimivat lähtökohtana asemakaavan jatkosuunnittelulle ja niiden asema varmistetaan kaavamääräyksin. Kartanoympäristö puistoineen ja vanhoine puineen on keskeinen osa alueen arvokasta kulttuuriperintöä.
NRO 15 Yksityishenkilö 2.2.2025	Mielipiteessä toivotaan alueen maisemallisten ja historiallisten arvojen kunnioittamista ja alueen toteuttamista riittävän väljänä pientaloalueena. Tuodaan esiin, että alueen liikenne perustuu henkilöautoiluun etäisestä sijainnista johtuen. Mielipiteessä painotetaan yhteistyötä ja toimivaa kommunikaatiota alueen yksityisten maanomistajien kanssa. Mielipiteessä epäillään, mahdollistaako kylän kasvava asukasmäärä yksityisiä palveluita. Mielipiteessä tuodaan esiin, että pysäköinnin järjestäminen kadun varsille tai etäälle asuinrakennuksista	Alueen historialliset ja ekologiset arvot toimivat lähtökohtana asemakaavan jatkosuunnittelulle ja niiden asema varmistetaan kaavamääräyksin. Alueen maanomistajiin on otettu kaavaluonnosprosessin aikana yhteyttä ja järjestetty tapaamisia suunnittelijoiden kanssa.

	on käytännön kannalta hankala järjestely. Toivotaan alueen rakentamiskiellon kumoamista, jotta alue voisi kehittyä myös kaavoituksen aikana. Lopuksi toivotaan asukkaiden tiiviimpää osallistamista alueen suunnitteluun, ei pelkästään valmiiden suunnitelmien kommentointiin.	Alueen liikenneratkaisu pohjautuu Vantaan liikennepoliittisen ohjelman linjauksiin, jossa arjen reitit ovat lyhyitä ja turvallisia kävellä ja pyöräillä. Joukkoliikenteellä pääsee suoraan kaupunkikeskukseen, tässä tapauksessa Kivistöön. Auton rooli liikkumisessa on suurempi kuin kaupunkikeskuksissa tai kestävän liikkumisen alueilla välimatkojen pituuden takia. Uusien pientalokortteleiden pysäköinnin mitoituksessa noudatetaan Vantaan pysäköintimitoitusohjetta (2024). Kaavaluonnosalueella tähdätään eri asumismuotojen tasapainoiseen hallintamuotojakaumaan Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten (2023) mukaisesti. Asemakaavaehdotusten suunnittelua jatketaan tiiviissä yhteistyössä alueen asukkaiden kanssa. Alueella ei ole rakentamiskieltoa, mutta lupaprosesseissa otetaan huomioon käynnissä

		olevan asemakaavoituksen tavoitteet.
NRO 16 Yksityishenkilö 2.2.2025	Mielipiteen jättäjä on kiinnostunut kiinteistönsä kehittämisestä, mutta ei ole halukas myymään osaa kiinteistöstään kaupungille.	Asemakaava antaa mahdollisuuden kiinteistön kehittämiseen, mutta päätösvalta kaavan toteuttamisen osalta on kiinteistön omistajalla.
NRO 17 Kartanopartio ry 2.2.2025	Yhdistys haluaa tuoda esiin partiotoiminnan merkityksen alueelle ja erityisesti lapsiperheille ja nuorille. Partiotoiminta lisää alueen vetovoimaa ja tukee alueen elinvoimaisuutta. Yhdistys toivoo, että partiotoiminta voi jatkua Katrinebergin kartanon viljamakasiinissa.	Partiotoiminnan jatkumisen edellytyksiä Katrinebergin kartanon aittarakennuksessa selvitetään jatkossa yhdessä partiolaisten kanssa. Kaupunkikulttuurin toimiala vuokraa rakennuksia tällä hetkellä. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa tiloja yhteisölliselle toiminnalle alueella myös jatkossa.
NRO 18 Yksityishenkilö 3.2.2025	Kirjoittajan mukaan Katrinebergin vetovoimatekijöinä on painotettava erityisesti taidetta, käsityöläisyyttä ja kotieläimiä Haltialan kartanon tyyliin, jos alueesta halutaan kehittää ”Vantaan Fiskars”. Kirjoittaja toivoo, että kulttuurikäyttöön tulevat tilat suunnitellaan yhteistyössä kulttuuritoimijoiden kanssa. Mielipiteen jättäjä tuo esiin, että Vantaalla ei ole yhtään ateljeeasuntoja sisältäviä taloyhteisöjä taiteilijoille ja toivoo, että alueelle voitaisiin suunnitella ammattitaiteilijoille suunnattuja asuntoja. Kirjoittaja tuo esiin, että Fiskarsin identiteetti ja yhteisöllisyys on rakennettu taiteilijoiden ja käsityöläisten voimin, mikä on luonut myös aktiivista toimintaa niin työpajojen, näyttelyiden kuin käsityöpuotien muodossa.	Osana kaavatyötä on perustettu kaupungin sisäinen yhteistyöryhmä Katrinebergin toimintojen kehittämiseksi. Työtä jatketaan kaavaprosessin rinnalla ja ryhmä käsittelee samoja teemoja, joita mielipiteen jättäjä on nostanut esiin. Katrinebergin kartanon ympäristöä on tarkoitus kehittää historiallisten arvojen puitteissa, kuten mielipiteen jättäjä esittää.

	Kirjoittaja nostaa esiin erilaisia esimerkkejä taidetoimijoista kuvanveiston ja taidegrafiikan piiristä, jotka voisivat sopia Katrinebergiin ja toivoo alueelle eri toimijoita yhdistävää, vieraiden helposti lähestyttävää kulttuuritilaa, esimerkiksi kartanon navettaan toteutettuna. Myös kuvataidekoulun ja aikuisopiston toimintaa voisi laajentaa Seutulaan ja alueelle muuttavat lapsiperheet arvostaisivat lähiharrastamisen mahdollisuutta. Mielipiteen jättäjä pitää tärkeänä, että palveluita - myös kulttuuripalveluita - ryhdyttäisiin suunnittelemaan etupainoisesti, ei vasta sitten kun asuinalueet ovat jo valmiina.	

Mielipiteiden luettelo 9.1.2026 – 9.2.2026 / Asemakaavaluonnos valmisteluaineisto, Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 330400 Katrineberg

Mielipiteitä saatiin 16 kpl. Yhtä mielipidettä täydennettiin nähtävilläoloaikana, joten vastaanotettuja dokumentteja on yhteensä 17 kpl.

Mielipiteen antaja	**Mielipiteen tiivistelmä**	**Vastine**
NRO 19 Yksityishenkilö 14.1.2026	Mielipiteen esittäjä vastustaa liikenteen yleissuunnitelmassa esitettyä jalankulkureittiä Katriinankujalta Riipiläntielle. Mielipiteen esittäjä toivoo lisärakentamista omistamalleen maalle.	Katrinebergin kaavaluonnoksen ulkopuolella olevat alueet ratkaistaan myöhempien asemakaavaehdotusten yhteydessä. Seutulan täydennysrakentamis-periaatteiden tutkiminen tulee ajankohtaiseksi Katrinebergin alueen kaavahankkeen jälkeen.

NRO 20 Yksityishenkilö 21.1.2026	Mielipiteen esittäjä vastustaa kaavaluonnoksessa Tuijarinteentien läheisyyteen esitettyä uutta tielinjausta, joka veisi tontilta käyttökelpoista pihapiiriä, kuten kasvimaan ja kasvihuoneen. Mielipiteessä tuodaan esille huoli tieyhteyden vaikutuksista juomavesikaivon turvallisuuteen, rakennusoikeuden riittävyyteen sekä valokuituyhteyden siirtotarpeeseen. Lisäksi mielipiteen esittäjä kokee, että suunniteltu rakentaminen heikentäisi merkittävästi näkymiä ja asuinympäristön laatua.	Viitesuunnitelmassa esitettyjä korttelien sisäisiä reittejä ei ole merkitty kaavakartalle. Kaavakartalla on tarkennettu Tuijarinteentien linjausta huomioiden maanomistajien toiveet.
NRO 21 Yksityishenkilö 3.2.2026	Mielipiteen esittäjä on huolissaan koulun ulkoilualueiden pienenemisestä suhteessa suunniteltuun oppilasmäärän kasvuun. Mielipiteen esittäjä katsoo, että tämä on ristiriidassa kestävän kehityksen tavoitteiden kanssa ja heikentää lasten mahdollisuuksia monipuoliseen liikkumiseen. Maaseutumaisen koulun laaja ja osin metsäinen piha nähdään tärkeänä lasten hyvinvoinnille ja liikunnallisen elämäntavan tukemiselle myös pitkällä aikavälillä.	Maankäyttö tiivistyy Katrinebergin alueella asemakaavan myötä. Myöhemmin laadittavassa koulun ja päiväkodin mahdollistavassa asemakaavaehdotuksessa tullaan suunnittelemaan vehreä piha ja ohjaamaan rakentamisen paikat siten, että tontin olemassa oleva kasvillisuus säilyy. Asemakaavaluonnoksessa koulun ja päiväkodin läheisyyteen esitetään turvallisesti saavutettavia puisto- ja virkistysalueita, jotka tukevat lasten lähiliikunta- ja leikkiympäristöä. Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia lapsivaikutusten näkökulmasta.
NRO 22 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 5.2.2026	HSY:llä ei ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annettuun kannanottoon (2.2.2025).	Ei vaikutusta kaavan sisältöön.

NRO 23 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 5.2.2026	Kaavatyössä tulee huomioida alueen maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit. Mahdolliset siirrot on toteutettava kaupungin ja yhtiön välisen yhteistyösopimuksen (20.7.1993) mukaisesti. Katriinan sairaalan toiminnan muutokset ja alueen täydennysrakentaminen tuovat muutostarpeita sähkönjakeluinfran tarpeisiin.	Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit sekä sähkönjakeluinfran muutostarpeet tarkastellaan yhteistyössä asemakaavaehdotusten yhteydessä.
NRO 24 Yksityishenkilö 5.2.2026	Mielipiteen esittäjä pitää rakentamisen määrää ja kokonaisuutta tasapainoisena ja alueen väljyyttä sekä vihreyttä onnistuneena. Mielipiteen esittäjä suhtautuu myönteisesti päiväkodin sijoittamiseen olemassa olevaan rakennukseen, mutta korostaa riittävän pihan ja metsäalueen säilyttämisen tärkeyttä. Huolta herättävät päiväkodin saattoliikenteen järjestelyt, koulun piha-alueen merkittävä pieneneminen sekä pihametsän poistuminen, mikä heikentäisi lasten liikkumismahdollisuuksia. Mielipiteessä pohditaan koulurakennuksen arkkitehtuurin sopivuutta alueelle ja esitetään pysäköintialueen ratkaisuksi pihakantta. Kylänraitin jyrkkä linjaus ja kyläkeskuksen kokonaisratkaisu koetaan epäluontevaksi, ja sen jatkokehittämistä toivotaan. Getbackantien tonttien osalta mielipiteen esittäjä pitää rakentamisen määrää sopivana, mutta toivoo tarkennuksia sma-alueen omistukseen ja joustoa tonttien sisäisten ratkaisujen suunnitteluun ennen kaavan vahvistamista.	Myöhemmin laadittavassa koulun ja päiväkodin mahdollistavassa asemakaavaehdotuksessa tullaan suunnittelemaan vehreä piha ja ohjaamaan rakentamisen paikat siten, että tontin olemassa oleva kasvillisuus säilyy. Asemakaavaluonnoksessa koulun ja päiväkodin läheisyyteen esitetään turvallisesti saavutettavia puisto- ja virkistysalueita, jotka tukevat lasten lähiliikunta- ja leikkiympäristöä. Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia lapsivaikutusten näkökulmasta. Katuympäristöt suunnitellaan kävelijän ehdoilla, jotta erityisesti lapset ja ikäihmiset voivat liikkua alueella turvallisesti. Kylänraitin, kyläkeskuksen ja Y-tontin sisäiset järjestelyt vaativat jäsentelyä jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelua

		tehdään asemakaava-ehdotusvaiheessa. Asemakaava-luonnoksessa esitetään aluevarauksina tunnistettu toiminnallisesti paras ratkaisu. Kyläaukion elävyyttä tukee Y-tontti Katriinantien ja Katriinankujan risteyksessä ja jalankululle varattu kylänraitti. Pysäköinnin rakenteelliset ratkaisut ovat kustannuksiltaan liian suuria ja kaupunkikuvallisesti raskaita kylämäiselle Katrinebergin alueelle. Tarkemmat korttelien sisäiset ratkaisut ja määräykset tarkennetaan asemakaavaehdotusten yhteydessä yhdessä maanomistajien kanssa. Kaavamerkintä *”sma: maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa”* osoittaa kartalla alueen, johon ei saa rakentaa rakennuksia tai istuttaa korkeaa kasvillisuutta. Korttelialueelle sijoittuvaa sma-aluetta ei lasketa osaksi rakennusoikeutta tuottavaa korttelin pinta-alaa. Katrineberg on valtakunnallisesti merkittävää maisema-

		aluetta. Määräyksen tavoitteena on säilyttää alueella tärkeimmät näkymälinjat myös rakennettavan alueen ulkopuolelta nähtynä.
NRO 25 Yksityishenkilö 6.2.2026	Mielipiteen esittäjä vastustaa kaavaluonnoksen ratkaisuja, joissa hänen omistamalleen kiinteistölle on sijoitettu uusia rakennuksia, tieyhteys ja pysäköintialue. Mielipiteen esittäjä katsoo, että ratkaisut heikentäisivät merkittävästi elinympäristön laatua ja aiheuttaisivat kohtuutonta haittaa maanomistajalle, vastoin maankäyttö- ja rakennuslain periaatteita. Esittäjä tuo esiin, että suurin osa suunnitellusta rakentamisesta voitaisiin sijoittaa viereiselle kaupungin omistamalle peltoalueelle, jolloin kohtuuttomat vaikutukset voitaisiin välttää. Mielipiteen esittäjä kokee, että suunnitelma romuttaisi alueen maaseutumaisen maiseman ja kohtelee kiinteistönomistajia epätasapuolisesti. Mielipiteen esittäjä toivoo asemakaavoittajien tulevan paikan päälle tutustumaan kiinteistön tilanteeseen.	Kaavakartalla on tarkennettu Tuijarinteentien linjausta huomioiden maanomistajien toiveet. Keskusteluja kaavoituksesta ja maankäytöstä on mahdollista käydä kaikissa kaavan vaiheissa.
NRO 26 Lupa- ja valvontavirasto 6.2.2026	Kaavaluonnoksen esitetty maankäyttö noudattaa pääosin yleiskaavan ratkaisuja, mutta kaavan jatkosuunnittelussa tulee tarkentaa määräyksiä erityisesti maiseman, kulttuuriympäristön ja suojelutarpeiden osalta. Virasto korostaa avoimen peltomaiseman turvaamista, sma-merkinnän täsmentämistä sekä rakennuskannan, mukaan lukien modernin rakennusperinnön, suojelutarpeiden selvittämistä. Lisäksi muinaisjäännökset on osoitettava	Tarkemmat korttelien sisäiset ratkaisut ja määräykset tarkennetaan asemakaavaehdotusten yhteydessä. Määräyksistä tullaan esittämään havainnollistavaa materiaalia asemakaavaehdotusten yhteydessä. Kaavakartalle ja -määräyksiin on tarkennettu

	asianmukaisin merkinnöin. Viitesuunnitelmassa tutkitut ratkaisut on hyvä koota rakentamistapaohjeiksi. Luonnonsuojelun osalta huomautetaan, että Vantaanjoen Natura-alueen merkintä puuttuu kaavakartalta, ja kaavaan tulee sisällyttää Natura-vaikutusten tarveharkinta erityisesti vuollejokisimpukan osalta. Pohjavesialueet ja hulevesien käsittely edellyttävät tarkempia merkintöjä ja kaavamääräyksiä. Mielipiteessä muistutetaan siitä, että Lupa- ja valvontaviraston tehtävät ovat uudistuneet, ja kaavassa tulee kuulla oikeita viranomaisia maantie-, vesienhallinta- ja vesihuoltokysymyksissä.	muinaisjäännökset sm-merkinnällä, Vantaanjoen Natura-alueen merkintä sekä pohjavesialue. Määräys *”Alueelle istutettava puusto tukee puustoista ekologista yhteyttä.”* on korjattu oikean määräyksen alle *(Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy).* Asemakaavaehdotus-vaiheessa tehdään arviointia joen rannan toimintojen ja kevyen rakentamisen vaikutuksista Vantaanjoen Natura-alueen suojeluperusteisille luonnonarvoille, erityisesti vuollejokisimpukalle. Vesien laadullisesta käsittelystä ennen Vantaanjokeen johtamista tullaan antamaan tarkempia määräyksiä asemakaavaehdotus-vaiheessa.
NRO 27 Yksityishenkilö 8.2.2026	Mielipiteen esittäjä vastustaa Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelman (2021) mukaista ulkoilureittilinjauksen sijoittamista yksityisille kiinteistöille joen läheisyyteen ja katsoo, että reitille on löydettävissä vaihtoehtoisia linjauksia ilman yksityisomaisuuden loukkaamista. Hän pitää	Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelman (2021) mukaiset ulkoilureittilinjaukset tarkentuvat asemakaavoissa. Kaavaluonnoksessa esitetty ulkoilureitti

	ulkoilureittilinjausta haitallisena yksityisyydelle, turvallisuudelle ja joenrantaluonnolle. Suunnitelman hyvänä puolena mielipiteen esittäjä näkee laajat viheralueet ja toivoo alueelle yhteisöllisiä, ympäristöön sopivia liikunta- ja leikkipaikkoja.	kulkee puisto-, virkistys- ja peltoalueilla. Kaavaluonnos mahdollistaa yleisten liikunta- ja leikkipaikkojen toteuttamisen puisto- ja virkistysalueille sekä yleisten rakennusten korttelialueelle.
NRO 28 Yksityishenkilö 8.2.2026	Mielipiteen esittäjät vastustavat kaavaluonnosta ja katsovat, että Katrinebergin asemakaavoitus tulee lopettaa. Mielipiteen esittäjien mukaan suunnitelma vaarantaa Vantaanjokilaakson kulttuurihistoriallisesti arvokkaan avoimen maiseman, heikentää asuinympäristön laatua ja näkymiä sekä alentaa kiinteistöjen arvoja. Mielipiteen esittäjät korostavat alueen poikkeuksellisia luontoarvoja, erityisesti monimuotoista linnustoa, ja katsovat, ettei kaavaluonnos sisällä riittäviä keinoja ekologisten yhteyksien, vesistöjen tai Natura-alueen suojelun turvaamiseksi. Mielipiteen esittäjien mielestä rakentaminen sijoittuisi herkälle jokiranta-alueelle ja vaikeasti rakennettavalle maaperälle, mikä lisäisi ilmastopäästöjä ja hulevesiriskejä.	Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen laajuus on yleiskaavan mukaista. Keskeisten näkymälinjojen säilymiseen sekä uudisrakentamisen rajautumiseen suurmaisemaan kiinnitetään erityistä huomiota asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Alueen tunnistetut historialliset ja maisemalliset arvot on mahdollista yhteensovittaa uudisrakentamisen kanssa. Kaava laaditaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ja arvokkaaseen ympäristöön sopiva rakentaminen varmistetaan kaavamääräyksin. Kaikissa kaavan vaiheissa on tehty yhteistyötä viranomaisten kanssa ja alueelle on laadittu luontoselvityksiä. Rakentaminen on sovitettu alueelle

		luontoselvitysten johtopäätösten mukaisesti. Rakentaminen tuottaa aina kasvihuonepäästöjä. Kaavaluonnoksen yhteydessä tehdyssä selvityksessä esitetään keinoja siitä, miten Katrinebergin alueella saadaan hiilijalanjälkeä pienennettyä ja toisaalta hiilikädenjälkeä kasvatettua, kun aluetta rakennetaan.
NRO 29 Yksityishenkilö 9.2.2026	Mielipiteen esittäjä vastustaa alueen kehittämistä ”Fiskars”-tyyppisesti ja katsoo suunnitelmien heikentävän maisemaa, luontoa ja eläinten elinalueita. Mielipiteen esittäjä on huolissaan vanhojen tammien ja kasvillisuuden säilymisestä sekä koulun siirtämisestä toimivalta paikaltaan pellolle. Mielipiteen esittäjä kokee suunnitelmassa esitetyn pysäköinnin riittämättömäksi, vastustaa hotellia ja toivoo Katriinan sairaalan asuinrakennuksen säilyttämistä asuinkäytössä. Mielipiteessä Katriinantie nähdään toimivana tienä, josta ei ole mahdollista muodostaa suunnitellun kaltaista kylänraittia.	Tarkemmat korttelien sisäiset ratkaisut ja määräykset, kuten arvopuut, tarkennetaan asemakaavaehdotusten yhteydessä. Asemakaavaehdotuksissa taataan korttelien vehreys edellyttämällä tontilla viherkerrointa ja/tai ohjaamalla rakentamisen paikat siten, että tonttien olemassa oleva kasvillisuus säilyy. Koulu ei siirry pellolle vaan Katriinantien ja Katriinankujan risteykseen tukemaan kyläaukion elävyyttä. Palveluiden ja tapahtumien aikaisen pysäköinnin ratkaisuja jatkotutkitaan suhteessa alueen vaiheittaiseen rakentumiseen. Palvelurakennusten korttelialueiden

		käyttötarkoitukset tarkentuvat asema-kaavaehdotusvaiheessa. Katriinan sairaalan asuinrakennus on esitetty kaavaluonnoksessa asuinrakennusten korttelialueelle. Katriinantie muutetaan kaduksi. Katriinantielle tullaan osoittamaan liikennettä hidastavia ja siten kadun turvallisuutta lisääviä ratkaisuja.
NRO 30 Yksityishenkilö 9.2.2026	Mielipiteen esittäjä pitää rakentamisen vähentämistä alkuperäiseen kilpailuehdotukseen verrattuna erittäin myönteisenä kehityksenä. Mielipiteen esittäjä toivoo oman kiinteistönsä osalta tarkempaa yhteistä tarkastelua erityisesti kulkureittien ja mahdollisten lisärakennuspaikkojen sijoittelusta. Mielipiteen esittäjä kaipaa selvennystä alueen itäreunaan sijoittuvan ”avoimeksi jätettävän alueen” tarkoitukseen ja ratkaisuun.	Tarkemmat korttelien sisäiset ratkaisut ja määräykset tarkennetaan asemakaavaehdotusten yhteydessä yhdessä maanomistajien kanssa. Kaavamerkintä *”sma: maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa”* osoittaa kartalla alueen, johon ei saa rakentaa rakennuksia tai istuttaa korkeaa kasvillisuutta. Korttelialueelle sijoittuvaa sma-aluetta ei lasketa osaksi rakennusoikeutta tuottavaa korttelin pinta-alaa. Katrineberg on valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta. Määräyksen tavoitteena on säilyttää alueella tärkeimmät näkymälinjat myös rakennettavan alueen ulkopuolelta nähtynä.

		Määräys *”Alueelle istutettava puusto tukee puustoista ekologista yhteyttä.”* on korjattu virheellisenä pois sama-määräyksen yhteydestä.
NRO 31 Yksityishenkilö 9.2.2026	Mielipiteen esittäjä pitää viheralueita ja luonnonläheistä kokonaisuutta onnistuneina ja toivoo alueelle yhteisöllisiä, kaikille avoimia palveluja. Mielipiteen esittäjä vastustaa Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa (2021) esitetyn linjauksen sijoittamista yksityisille kiinteistöille joen läheisyyteen, koska se heikentäisi yksityisyyttä, turvallisuutta ja joenrantaluonnon kestävyyttä. Reitti voitaisiin linjata kaupungin omistamille maille ilman tarvetta käyttää yksityisiä tontteja.	Kaavaluonnos mahdollistaa yleisten liikunta- ja leikkipaikkojen toteuttamisen puisto- ja virkistysalueille sekä yleisten rakennusten korttelialueelle. Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelman (2021) mukaiset ulkoilureittilinjaukset tarkentuvat asemakaavoissa. Kaavaluonnoksessa esitetty ulkoilureitti kulkee puisto-, virkistys- ja peltoalueilla.
NRO 32 Vantaan kaupunginmuseo 9.2.2026	Museo korostaa, että kaava-alueella on merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja: rakennettua ympäristöä, maisema-alueita ja arkeologista kulttuuriperintöä. Nämä on huomioitu yhteistyössä kaavoittajien kanssa luonnosvaiheen määräyksissä. Museo ehdottaa täsmennyksiä selostukseen, kuten valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen kirjaamista ja rakennetun kulttuuriympäristön otsikoinnin korjaamista. Museo pitää rakennushistoriallisten selvitysten ja suojelumääräysten täsmentämistä välttämättömänä, mukaan lukien kartanon puutarhan rakenteiden ja istutusten suojelutarve. Getbackantien	Kaavaselostukseen on täsmennetty valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue, merkittävän kulttuuriympäristön otsikointi, kartanon kellarin keskeneräinen inventointi sekä historiallisen puutarhan selvitys- ja suojelutarve. Lisäksi on täsmennetty, että suojellun Getbackantien katusuunnitelmasta pyydetään lausunto Vantaan kaupunginmuseolta.

	suojelumerkintä on museon mukaan riittävä, mutta selostuksen virheelliset tiedot lausuntomenettelyistä tulee korjata. Maiseman osalta museon mielestä jatkosuunnittelussa tulee erityisesti varmistaa tärkeimpien näkymälinjojen ja maiseman reuna-alueiden säilyminen. Arkeologisen kulttuuriperinnön suhteen museo katsoo, että muinaisjäännökset tulee merkitä kaavakartalle asianmukaisin sm-merkinnöin ja määräyksin, ja tarvittavat arkeologiset tutkimukset tulee toteuttaa kaavaprosessin yhteydessä.	Selostuksen vaikutusten arviointia kohdissa ”Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö” ja ”Kyläkuva” on täydennetty. Kaavakartalle ja -määräyksiin on tarkennettu historiallisen puutarhan selvitys- ja suojelutarve sekä muinaisjäännökset sm-aluemerkinnällä. Muinaismuistoalueiden jatkoselvitystarpeet on kirjattu selostukseen.
NRO 33 Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry 9.2.2026	Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry tuo esiin, että kaavaluonnoksessa rakentamista on osoitettu alueelle, joka kaavaselostuksessa on nimetty arvokkaaksi osaksi avointa biotooppiverkostoa ja joka ilmakuvien perusteella sisältää merkittäviä niittyalueita. Piirin mukaan kaava-aineistosta puuttuvat tämän alueen kannalta olennaiset kasvillisuus- ja hyönteisselvitykset, jotka tulee tehdä ennen kaavaprosessin jatkamista. Piirin mielestä arvokas niittyalue on rajattava rakentamisen ulkopuolelle ja turvattava säilyttävällä kaavamerkinnällä.	Luontoselvityksiä niittyalueiden osalta tullaan täydentämään asemakaavaehdotus-vaiheessa.
NRO 34 Seutulan kyläyhdistys ry 9.2.2026, täydennetty 9.2.2026	Seutulan kyläyhdistys ry korostaa Vantaanjokilaakson arvokasta viljelymaisemaa ja sen säilyttämisen merkitystä. Yhdistys pitää tärkeänä, että lisärakentaminen tukee joukkoliikennettä, lähikaupan ja palvelujen toimintaedellytyksiä sekä	Jotta sujuvat joukkoliikenneyhteydet ja palvelut saadaan taattua alueella, alueelle tulee mahdollistaa riittävästi asumista. Kaavaluonnos

	uuden koulun ja päiväkodin toteutumista. Yhdistys nostaa esiin pyöräilyn, pysäköinnin ja kierrätyspisteiden toimivuuden sekä toivovat selkeämpiä kaavakarttoja ja parempaa huomiointia yksityisten kiinteistöjen kohteluun. Yhdistys esittää alueen historian tuomista näkyväksi nimistön kautta. Kokonaisuutena yhdistys näkee kaavatyön tuottavan viihtyisän ja kylämäisen Seutulan ja kiittää hyvästä yhteistyöstä.	mahdollistaa 750 uutta asukasta. Pysäköintiä, liikenneratkaisuja ja keskitettyä kierrätystä jatkotutkitaan asemakaavaehdotus-vaiheessa. Tarkemmat korttelien sisäiset ratkaisut ja määräykset tarkennetaan asemakaavaehdotusten yhteydessä yhdessä maanomistajien kanssa. Asutushistoria näkyy alueen uudessa nimistössä.

NRO 1

Fingrid, 2.1.2025

Mielipide:

Tiedoksi, että Fingrid ei lausu asemakaavasta 330400 Katrineberg. Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja. Kiitokset yhteydenotosta.

Vastine:

Ei vaikutusta kaavaluonnoksen sisältöön.

NRO 2

Yksityishenkilö, 13.1.2025; lisäys 24.1.2025

Mielipide:

Edustamme yksityistä maanomistajaa, ja XXX yli 25 vuotta asunutta perhettä. Olemme hyvin huolestuneita Katrinebergin projektista.

Valitsimme 1990-luvun alussa Seutulan, jonne muutimme Martinlaaksosta. Halusimme Seutulaan, koska se mahdollisesti väljän, luonnonläheisen, ja rauhallisen asumismuodon. Seutula oli tähän ihanteellinen. Ostimme tontin, rakennutimme omakotitalon , sekä suuren autotallin. Pihamme on mahdollistanut myös XXX. Seutula, sellaisena kuin se nyt on, on tärkeä koko perheellemme jo kolmessa sukupolvessa.

Katrineberg-projekti tarkoittaisi kaikista niistä syistä luopumista, miksi Seutulaan aikoinaan päädyimme, ja emme voi sitä hyväksyä. Minkä takia kaltaisemme asukkaat, jotka näkivät alueen potentiaalin jo vuosikymmeniä sitten, joutuisivat tässä asiassa kärsimään?

Ydinongelma hankkeessa on sen laajuus. Pientalorakentaminen muuttaa alueen luonteen täysin. Se lisää merkittävästi liikennettä, vähentää yksityisyyttä, ja muuttaa maisema- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita lopullisesti. Tiivistyvä kaupunkirakenne voi myös lisätä alueen haavoittuvuutta ilmastonmuutoksen vaikutuksille ja erilaisille ihmisiin ja luontoon kohdistuville ilmastoriskeille, joita alueen nykyinen vehreys ja väljyys torjuvat.

Laajuuteen liittyy myös toinen ongelma, eli rakennuttamisen ulottaminen yksityisten maanomistajien tonteille tai niiden välittömään läheisyyteen. Toiveemme on, että Katrineberg keskittyisi sairaala- ja kartanoalueen kehittämiseen, ja yksityiset maanomistajat jätettäisiin rauhaan. Pientalorakentamista voi toteuttaa kaupungin omille tonteille, mutta riittävällä etäisyydellä yksityisistä maanomistajista. Yksityisten maiden sisällyttäminen kaava-alueeseen vähentää huomattavasti koko hankkeen sosiaalista hyväksyttävyyttä.

Lisäksi olemme huolestuneita luonnon ja eläinten puolesta. Omassa pihapiirissämme liikkuu ja elää useita eri eläimiä, lintulajeja, hyönteisiä, ja niin edelleen. Kuten suunnitelmassakin todetaan, suunniteltu alue on parhaimpia lepakkoalueita, keskeinen pesimäalue peltosirkulle, levähdysalue töyhtöhyypälle, ja olosuhteiltaan hyvin soveltuva liito-oraville, lahokaviosammaleesta puhuttamakaan. Suunniteltu rakentaminen, sekä prosessin aikana että valmistuessaan, aiheuttaisi häiriötä näille eri lajeille sekä heikentäisi merkittävästi alueen viheryhteyksiä ja monimuotoisen luonnon edellytyksiä.

Sairaala- ja kartanoalueen ympäristön kehittämisessä on potentiaalia. Olemme avoimia sille, että Seutulaan tulee lisää asukkaita ja alueen elinvoimaa vahvistetaan. Nämä pitää kuitenkin toteuttaa luonto, ja ne henkilöt huomioiden, jotka Seutulan ovat valinneet sen rauhan ja väljyyden vuoksi.

Lisäyksenä jo 13.1.2025 lähetettyyn viestiimme kirjaamme seuraavasti. Kaavoitushankkeen esittelytilaisuudessa 22.1.2025 XXX korosti, että meidän kaltaisemme yksityisen maanomistajan kanssa halutaan keskustella hyvissä ajoin suunnitteluvaiheessa. Pyydämme, että suunnittelijat ovat meihin yhteydessä, ja voimme keskustella asiasta kasvokkain.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen laajuus on yleiskaavan mukaista. Alueen ominaispiirteiden vaalimiseen kiinnitetään erityistä huomiota asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Luontoarvojen säilyminen ja luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen varmistetaan kaavatyön edetessä yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa.

NRO 3

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY; 24.1.2025

Mielipide:

Aluetta palveleva nykyinen yleinen vesihuolto viistää suunnittelualueen halki. Uuden yleisen vesihuollon tarve ja laajuus tarkentuu alueen jatkosuunnittelussa tonttijaon yhteydessä. Uusien kortteleiden ja täydennysrakentamisen kiinteistöjen kytkentä yleiseen vesihuoltoon tulee tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä kunnallisteknisten yleissuunnitelmien yhteydessä tehtävissä vesihuollon yleissuunnitelmissa. Vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleisille alueille. Vesihuollon tulee olla toteutettavissa HSY:n käytäntöjen mukaisesti, ja suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävästi aikaa. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että yleisen vesihuollon siirroille on tarvetta, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä.

Vastine:

Vesihuollon tarpeet huomioidaan kaavaehdotusten laadinnan yhteydessä.

NRO 4

Yksityishenkilö, 26.1.2025

Mielipide:

XXX. Katrinebergin kehityskuvan tavoitteissa on mainittuna mm seuraavia asioita:

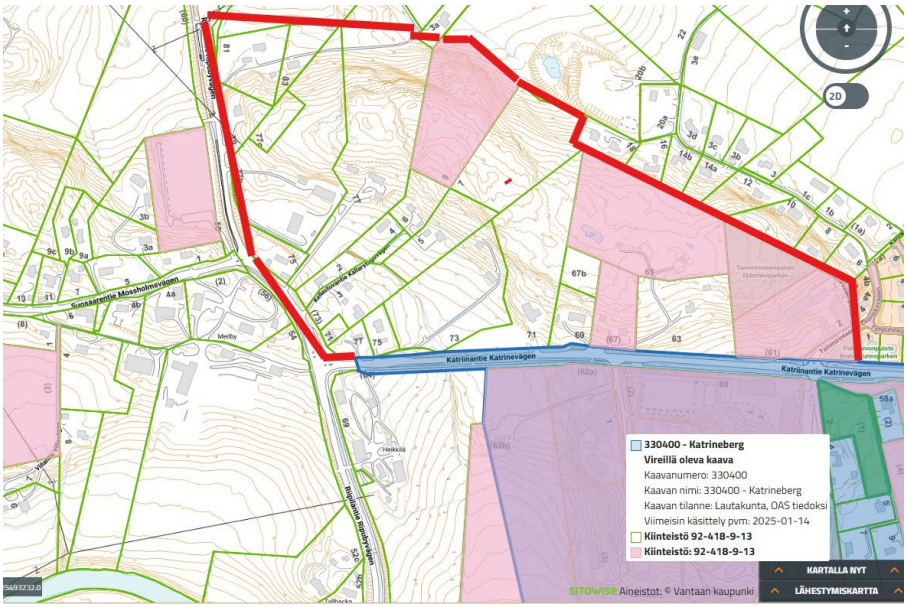
- Mahdollistaa lähipalveluiden vahvistaminen
- Turvata riittävä asukaspohja
- Tarkastella alueen täydennysrakentamiseen soveltuvia alueita ja miten rakentaminen voidaan mahdollistaa historiallisesti arvokkaan ympäristön ja luontoarvojen osalta kestävällä tavalla.

Kilpailun voittajatyöt on valittu ja alueen kehittäminen lähtee tästä liikkeelle, mikä on hieno asia. Ymmärrämme erinomaisen hyvin, että alueen julkinen liikenne ja palvelutarjonta ovat suoraan yhteydessä alueen asukaslukuun ja ilman alueen kehittämistä nykyisetkin palvelut ovat vaarassa sairaalan lakkauttamisen yhteydessä.

Virallisena mielipiteenä haluaisimme tuoda esiin muutamia näkökulmia, lähinnä koskien kaavoitettavan alueen rajausta. Jostain syystä tarkastelun kohteena oleva alue on rajautunut Katriinantien eteläpuolelle. Rajaus on syntynyt luultavasti siitä syystä, että kaavarajauksessa on keskitytty käytöstä poistuvan sairaalan jatkokäyttöön ja Katriinantien on katsottu muodostavan luonnollisen rajan kaava-alueelle. Seutulan maisemallinen ja historiallinen kyläkeskus on kuitenkin laajempi kuin Kartanon ja sairaalan ympäristö. Maisemallisesti erittäin tärkeitä ovat Riipiläntien varren molemmin puoliset alueet Katriinan kartanon kohdalla sekä varsinainen kyläkeskus joka on Riipiläntien ja Katriinantien risteyksessä, jossa siis sijaitsee vanha kauppa ja VPK:n talo.

Esitetyllä rajauksella kaava-alueen ulkopuolelle jää historiallisesti merkittäviä ja näkyviä rakennuksia, jotka olennaisesti ovat muodostamassa Seutulan kyläkuvaa ja ovat olleet myös olennainen osa kylän historiaa. Ja jotka alueellisesti liittyvät suoraan nyt suunnitteilla olevaan alueeseen. Seutulan VPK ja risteysalueella sijaitseva vanha kauppa ovat erittäin näkyvällä paikalla tultiinpa Seutulaan mitä reittiä hyvänsä. Myös talo, jossa itse asumme, on kyläkuvan näkökulmasta näkyvällä paikalla, talo on rakennettu sen verran korkealle rinteeseen, että se näkyy Katriinantieltä katsottuna koko matkan Riipiläntieltä kartanon navetalle kuljettaessa.

Mielipiteenämme esitämme, että Katriinantien pohjois- ja länsipuolelta otettaisiin kaavoitusprosessiin alueita mukaan seuraavasti (kaupungin maanomistus merkitty punaisella)



Perustelemme kaavoitettavan alueen laajentamista seuraavilla näkökulmilla:

1. Nykyisellä kaava rajauksella kaavan ulkopuolelle jää kyläkuvan näkökulmasta merkittäviä historiallisia rakennuksia, jotka pitäisi ulkonäön puolesta suojella ja niiden ympärille varata riittävät suoja-alueet, jotta ne eivät kyläkuvasta katoaisi. Tällaisia rakennuksia ovat ainakin Seutulan VPK ja vanha kauppa risteyksessä sekä XXX. Rakennukset ovat VPK:ta lukuun ottamatta asuinkäytössä, eivätkä ne ole kaikilta osin alkuperäisessä asussaan, mutta kuitenkin edelleen edustavat rakennushistoriallista tyyliä 1900-luvun alkupuolelta.

2. Jokilaaksosta noustessa Katriinan kartanon kohdalla Riipiläntien länsipuolella on myös useita kyläkuvan kannalta olennaisia vanhoja rakennuksia jotka pitäisi kiireesti maisemallisista syistä suojella jos näin ei vielä ole tehty. Pääosin nämä rakennukset sijaitsevat kiinteistöllä 92-418-14-66 Uusi Meilby sekä kiinteistöllä 92418-14-30 Vanha Meilby.

3. Tässä ehdotetut kaava-alueen rajauksen laajennukset varmistaisivat, että kehityskuvan perusteella valittu rakentamisen tyylisuunta tulee koskemaan yhtenäisenä koko Seutulan kyläkeskusta. Tällä myös varmistetaan, että kulttuurihistoriallisesti arvokas Seutulan kyläkeskus saisi kerralla yhtenäisen linjauksen rakentamisen periaatteille. Ilman näitä aluelaajennuksia on vaarana, että nyt kyläläisille ja ohikulkijoille hahmottuva kyläkeskus pilkkoutuu ja ajan saatossa rakennetaan osina huomioimatta osista muodostuvaa kokonaisuutta.

4. Seutulan VPK:n takana oleva kukkula on kyläläisten aktiivisessa virkistyskäytössä. Kukkulan alue on myös koululaisten aktiivisessa käytössä mm suunnistus ja luontoon liittyvässä opetuksessa. Esitetyt kaava-alueen laajennukset mahdollistaisivat puheena olevan kukkulan suunnittelun lähivirkistysalueeksi. Kukkulan päältä on huikaisevat näkymät jokilaaksoon ja koillis-suunnassa uusmaalaista kumpuilevaa maalaismaisemaan näkyy silmän kantamattomiin. Kaavoittamalla kukkulan laelle

lähivirkistysaluetta, tänne voisi rakentaa nuotiopaikkaa ja pientä luontopolkua jne. Tämä mahdollisuus olikin huomioitu yhdessä esillä olleista kilpailutöistä.

5. Etelässä Katriinantien, lännessä Riipiläntien, pohjoisessa Ahoniityntien sekä idässä kukkulan rajaama alue on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiselle rakentamiselle. Alue on myös merkitty maisemallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue on jo nyt yleiskaavan mukaisessa käytössä, mutta erittäin tehottomasti hyödynnetty. Tontit ovat isoja ja alueella on isohkoja rakentamattomia alueita. Maaperä on rakentamista ajatellen hyvää, infrastuktuuri (viemärit, vesi, sähkö) ovat jo olemassa, joten alue soveltuu erinomaisesti täydennysrakentamiseen. Alueen mukaan ottaminen kaavoitukseen olisi tehokasta ja toisi varmuudella n 40-50 rakennuspaikkaa alueelle lisää. Tämä määrä omakotirakentamista lisää parantaa alueen päiväkotien ja koulujen toimintaedellytyksiä sekä tuo merkittävää lisävoluumia muuhun palvelutarjontaan.

Vastine:

Katrinebergin jo kehityskuvavaiheessa tunnistetut keskeiset kaavalliset tavoitteet ja pääasiallinen rakentamispotentiaali sijaitsevat Katriinantien eteläpuolella. Seutulan täydennysrakentamisperiaatteiden tutkiminen tulee ajankohtaiseksi Katrinebergin alueen kaavahankkeen jälkeen.

NRO 5

Konekauha Oy; 29.1.2025

Mielipide:

Haluan tuoda esiin mielipiteeni kaupungin Katrinebergin 330400 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, jossa yksityisessä omistuksessa oleva tontti XXX lunastettaisiin ja tontilta poistettaisiin perheyrityksen käytössä oleva rakennus. Kaupungin 20.12.2024 antama suunnitelma ei nykyisellään noudata tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden periaatteita, joihin kaupunki on sitoutunut. Vantaan kaupungin strategiassa on määritelty sitoutuminen tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistämiseen sekä syrjimättömiin toimintatapoihin. Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuustyötä tehdään kaikessa Vantaan päätöksenteossa ja kaikissa palveluissa.

Kyseinen suunnitelma toteutuessaan sellaisenaan vaikuttaa merkittävästi perheyrityksen toimintaan. Tontilla sijaitsee merkittävä osa perheyrityksen liiketoimintaa mahdollistavia tiloja. Vastaavia tiloja vastaavanlaiselta paikalta on mahdotonta löytää siten, että se mahdollistaisi yritystoiminnan jatkumisen nykyisellään tai sen kehittämisen. Yritys on toiminut samalla paikalla vuodesta jo 2000 lähtien ja tukenut paikallistoimintaa monin tavoin, kuten urheiluseuroja. Yritys työllistää useita henkilöitä, joiden työllistymiseen mahdollinen liiketoiminnan alasajo tai toimipisteen muutto vaikuttaa merkittävällä tavalla. Koska kyseessä on perheyritys, on suunnitteilla tulevaisuudessa sukupolvenvaihdos. Tämä suunnitelma

on vaarassa, sillä yrityksen toiminnan jatkaminen nykyisellä paikalla on olennainen osa jouhevan sukupolvenvaihdoksen onnistumista.

Lisäksi annetussa suunnitelmassa on alueelle osoitettu ratsastusreittejä. Näillä reiteillä kaupunki tukee merkittävällä tavalla alueella toimivien ratsastus liiketoimintaa harjoittavien yritysten toimintaa eikä vastaavanlaista tukea ole osoitettu muita alueella toimivia yrityksiä kohtaan. Suunnitelma on näiltä osin myös ristiriidassa yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa. Suunnitelmassa tontille ehdotetut rakennelmat voidaan sijoittaa muualle, esimerkiksi lähemmäksi suojeltavia kohteita, kuten navettarakennusta. Näin ollen mahdollista yksityisessä omistuksessa olevan tontin lunastusta sekä yrityksen tilojen poistamista ei voida perustella välttämättömyydellä eikä yleisellä edulla. Mikäli kyseinen alue päätetään kaavoittaa, pidän tärkeänä, että kyseessä oleva tontti kaavoitetaan siten, että tontille sallitaan joustava ja monipuolinen käyttö.

Toivon, että näkemykseni otetaan huomioon kaavoitusprosessissa.

Vastine:

Asemakaava antaa mahdollisuuden kiinteistön kehittämiseen, mutta päätösvalta kaavan toteuttamisen osalta on kiinteistön omistajalla. Yleiskaavassa ko. kiinteistön alue on merkitty pientaloalueeksi osapuilleen nykyisessä laajuudessa jo 1990-luvulta asti.

Kaavaluonnoksessa hahmotellut ulkoilureittien linjaukset perustuvat Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmaan (2021).

NRO 6

Yksityishenkilö; 29.1.2025

Mielipide:

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) mainitaan vuosina 2022-2023 laadittu Katrinebergin kehityskuva sekä kulttuuriympäristö. Kehityskuvan taustatyönä on tehty laaja Katrinebergin kulttuuriympäristöselvitys, jossa käydään tarkasti läpi Seutulan alueen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät maisemat sekä alueen vuosisatoja vanha historia.

Kaavatyön tavoitteissa mainitaan Katrinebergin historiallisten arvojen ominaispiirteiden vahvistaminen ja esiin nostaminen. Erityisesti nostetaan esiin "suunnitteluratkaisujen sopivuus alueen kulttuurimaisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön". Vantaanjokilaakson viljelysmaisema on listattuna Uudenmaan maakunnan "Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet" -julkaisussa, jossa todetaan, että alue on huomattavan yhtenäinen viljelyalue pääkaupunkiseudun kaupunkiasutuksen keskellä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Tämä on Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan otettava huomioon valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa. Peltoalueiden säilyttäminen rakentamattomina on ainoa tapa vaalia Seutulan arvokasta kulttuurimaisemaa ja täyttää edellä mainitut suojelutavoitteet.

Uudisrakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle on pahasti ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa. Rakentaminen tällä alueella vaarantaa sen historiallisen arvon, tekee hallaa maisema-arvoille ja katkaisee alueen kulttuuriperinnön säilymisen tuleville sukupolville.

Tavoitteissa ja ideakilpailun voittajaehdotuksessa mainitaan kiertotalous ja yhteisöllisyys, muun muassa mahdollistamalla kaupunkiviljelyä kortteleissa. Millä edellytyksillä Seutulassa onnistuisi rakentaa yhteisöllinen korttelialue, kun tällaiset hankkeet eivät ole onnistuneet muuallakaan?

Joulukuussa ja tammikuussa Mosaiikin tiloissa pidetyissä asukastilaisuuksissa näytetyissä materiaaleissa oli mukana ilmakuva Katriinan sairaalan yli jokilaaksoon (kuva 1). Mikä intressi kaupungilla on tuhota tämä kaunis maisema? Miksi historiallisen arvokkaan ja ainutlaatuisen jokilaakson maisema pitäisi uhrata rakentamiselle?

Vantaan lähihistoriassa on myös surullinen esimerkki rakentamisesta, Kivistö. Tuoreen tutkimuksen mukaan alueen asukkaat kokevat huomattavaa turvattomuuden tunnetta ja utopia autottomuudesta on johtanut siihen, että myös ympäröivien alueiden asukkaat (Seutula, Riipilä, Reuna) kärsivät, kun jopa postipaketin hakeminen on muuttunut hankalaksi. Onko samat virheet todella tarpeen toistaa Seutulassa?

Seutulan alueen historiallisen ja kulttuurimaiseman säilyttäminen on ensiarvoisen tärkeää. Rakentaminen tällaiselle alueelle on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita. Toivon, että näitä arvoja kunnioitetaan ja että kaavatyössä päädytään ratkaisuun, joka turvaa Seutulan arvokkaan kulttuuriympäristön ja maisema-arvojen säilymisen.



Kuva 1. Seutulan arvokas jokilaaksomaisema. ©Vantaan kaupunki

[1] https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1023341-1045037-030800%20Kulttuuriymp%C3%A4rist%C3%B6selvitys%2018.4.2023.pdf
[2] https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021_1%20Uusimaa_F1%20SVE.pdf
[3] https://www.hs.fi/pkseutu/art-2000010990213.html

Vastine:

Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen laajuus on yleiskaavan mukaista. Keskeisten näkymälinjojen säilymiseen sekä uudisrakentamisen rajautumiseen suurmaisemaan kiinnitetään erityistä huomiota asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Alueen tunnistetut historialliset ja maisemalliset arvot on mahdollista yhteensovittaa uudisrakentamisen kanssa. Kaava laaditaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ja arvokkaaseen ympäristöön sopiva rakentaminen varmistetaan kaavamääräyksin.

NRO 7

Yksityishenkilö; 29.1.2025

Mielipide:

Haluan tuoda esiin mielipiteeni kaupungin Katrinebergin 330400 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, jossa yksityisessä omistuksessa oleva tontti XXX lunastettaisiin ja tontilta poistettaisiin perheen koti sekä perheyrityksen käytössä oleva rakennus. Kaupungin 20.12.2024 antama suunnitelma ei nykyisellään noudata tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden periaatteita, joihin kaupunki on sitoutunut. Vantaan kaupungin strategiassa on määritelty sitoutuminen tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistämiseen sekä syrjimättömiin toimintatapoihin. Tasa-arvo- ja

yhdenvertaisuustyötä tehdään kaikessa Vantaan päätöksenteossa ja kaikissa palveluissa.

Kyseinen suunnitelma toteutuessaan sellaisenaan vaikuttaa merkittävästi perheen asumisen lisäksi perheen elinkeinoon. Tontilla sijaitsevaan omakotitaloon on sen valmistumisen jälkeen tehty merkittäviä taloudellisia investointeja, joista viimeisimpänä maalämpö (2024). Omakotitalo vastaa siihen tehtyjen investointien johdosta nykyajan asumisen kriteerejä ja vaatimuksia. Lisäksi tontilla sijaitsee merkittävä osa perheyrityksen liiketoimintaa mahdollistavia tiloja. Pyydän kiinnittämään huomiota siihen, että suunnitelmassa ei ehdoteta alueella muiden yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta vastaavaa. Tämä herättää kysymyksiä suunnitelman yhdenvertaisuudesta ja oikeudenmukaisuudesta, sillä perheen ja yrityksen tilat ovat ainoat poistettavat rakennukset.

Lisäksi suunnitelmassa on syytä kiinnittää huomiota siihen, että kyseiselle tontille ollaan suunnittelemassa siirrettäviä perinnerakennelmia ja suunnitelma eroaa suuresti muihin vastaavanlaisiin tontteihin esitetyistä suunnitelmista. Tällä on merkittäviä vaikutuksia maanomistajan mahdollisuuksiin myydä tonttia muille kuin kaupungille, sillä rakennusliikkeitä ei oletettavasti ole kiinnostusta rakentaa maata siirrettäville perinnerakennelmille. Suunnitelmassa ehdotetut rakennelmat voidaan sijoittaa muualle, esimerkiksi lähemmäksi suojeltavia kohteita, kuten navettarakennusta. Näin ollen mahdollista yksityisessä omistuksessa olevan tontin lunastusta ja perheen kodin sekä yrityksen tilojen poistamista ei voida perustella välttämättömyydellä eikä yleisellä edulla. Mikäli kyseinen alue päätetään kaavoittaa, pidän tärkeänä, että kyseessä oleva tontti kaavoitetaan siten, että tontille sallitaan joustava ja monipuolinen käyttö. Kaavaa laadittaessa on syytä ottaa huomioon tontin optimaalinen rakennusoikeus ja sen maisemallisesti arvokas sijainti.

Toivon, että näkemykseni otetaan huomioon kaavoitusprosessissa.

Vastine:

Asemakaava antaa mahdollisuuden kiinteistön kehittämiseen, mutta päätösvalta kaavan toteuttamisen osalta on kiinteistön omistajalla. Asemakaavaratkaisuun vaikuttavat useat tekijät, kuten luontoarvot, maisema ja kulttuurihistorialliset arvot, minkä takia eri alueille osoitettu rakentamisen määrä voi poiketa toisistaan.

Ideakilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta tuotettu maankäyttöluonnos on lähtökohta alueen kaavoitukselle ja maanomistajat voivat vaikuttaa kaavaehdotuksen sisältöön kaavaprosessin kuluessa.

NRO 8

Seutulan VPK; 30.1.2025

Mielipide:

Seutulan VPK (Seutulan ja Ripukylän Vapaaehtoinen Palokunta ry) omistaa kiinteistöt: Skogsborg 92–418 –7–9 ja Metsälinna 92-418-7-27.

Katrineberg-alueen suunnitelmasta asemakaava-arkkitehti XXX on ollut sen aikaisemmassa vaiheessa kertomassa palokunnan hallitukselle.

Palokunta, joka on ns. sopimuspalokunta (Vantaan ja Keravan hyvinvointialue), on osaltaan tuonut erityisenä kysymyksenä esiin tarpeen saada käyttöönsä lisätilaa. Ajanmukaisille paloautoille nykyinen (1950 luvulla palokunnantalon alle valmistunut) autotalli on liian pieni. Nykyiset paloautot eivät korkeutensa ja leveytensä vuoksi mahdu talliin. Tallia ei ole myöskään mahdollista laajentaa. Tila on myös liian ahdas sammutus- ja pelastuskalustolle eikä sosiaalitiloja (suihkut ym) ole.

Yhtenä ratkaisuna tilaongelmaan palokunta on tuonut esiin uusien tilojen osoittamisen Katrinabergin maatilakeskuksen rakennuskannasta.

Ratkaisuna palokunta esittää myös, että kaavan rajausta muutetaan siten, että Katriinantien pohjoispuolella (Katrinebergin maatilakeskusta vastaapätä) olevat alueet sisällytetään kaavaan ja siellä oleville palokunnan omistamille tiloille osoitetaan rakennusoikeutta. Tämä loisi taloudelliset edellytykset palokunnan lisärakentamistarpeelle. Kaava-alueen laajennus olisi perusteltua myös alueen kokonaisvaltaisen suunnittelun kannalta.

Vastine:

Katrinebergin jo kehityskuvavaiheessa tunnistetut keskeiset kaavalliset tavoitteet ja pääasiallinen rakentamispotentiaali sijaitsevat Katriinantien eteläpuolella. Seutulan täydennysrakentamis-periaatteiden tutkiminen tulee ajankohtaiseksi Katrinebergin kaavahankkeen jälkeen.

Katrinebergin kartanon talousrakennusten käyttömahdollisuuksista on mahdollista neuvotella Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat -yksikön kanssa.

NRO 9

Yksityishenkilö; 31.1.2025

Mielipide:

Viitaten Vantaan kaupungin kaavahankkeeseen 330400 johon on suunniteltu ulkoilutie, joka kulkee suoraan kolmen yksityisomistuksissa olevan kiinteistön läpi, estäen kiinteistöjen tarkoituksen mukaisen käytön. Haluan tuoda selkeästi esiin, että en hyväksy enkä anna lupaa ulkoilutien rakentamiseen kiinteistölleni tai sen läpi.

Tonttini käytettävyys perustuu sen rantaan, jota hyödynnän aktiivisesti muun muassa avantouintiin, ja suunniteltu ulkoilutie heikentäisi merkittävästi kiinteistön arvoa ja käyttömahdollisuuksia.

Alueella on jo olemassa vaihtoehtoinen reitti, joka kulkee kaupungin omistamilla mailla eikä edellytä yksityisten kiinteistöjen käyttöä. Reitti kulkisi hieman ylempänä Getbackantien osana jatkuen niittyä pitkin rantaan. Tämän vaihtoehdon käyttäminen kunnioittaisi kiinteistönomistajien oikeuksia ja säilyttäisi yksityisyyden, joka on olennainen osa vapaa-ajan asunnon käyttöä. Kaupungin omistamilla alueilla oleva vaihtoehtoinen reitti täyttäisi hankkeen tavoitteet ilman haittoja yksityisille kiinteistönomistajille.

Haluan korostaa, että ulkoilutien toteuttaminen kiinteistöjen läpi aiheuttaisi merkittävää haittaa niin kuin yksityisyydelle myös ympäristölle. Luonnonmukaisen ranta-alueen muuttaminen ulkoilutien käyttöön vaikuttaisi kielteisesti alueen ekologiseen tasapainoon ja rantarakenteisiin. Tontin rauhallisuus ja yksityisyys ovat kiinteistön arvolle olennaisia tekijöitä, ja ulkoilutie vaarantaisi nämä pysyvästi.

Toivon, että kaupungin päätöksenteossa otetaan huomioon näiden tekijöiden vaikutukset sekä kaavahankkeen toteutuksen vaihtoehdot, jotka eivät kohdistu yksityisiin kiinteistöihin.

Vastine:

Ideakilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta tuotettu maankäyttöluonnos on lähtökohta alueen kaavoitukselle ja maanomistajat voivat vaikuttaa kaavaehdotuksen sisältöön kaavaprosessin kuluessa.

Katrinebergin aluetta kiertävä ulkoilureitti on kaavaluonnoksessa esitetty kulkevan puisto-, virkistys- ja peltoalueilla.

NRO 10

Vantaan kaupunginmuseo; 31.1.2025

Mielipide:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Katrineberg asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 330400 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön keskeisin tavoite on mahdollistaa alueen rakentaminen pientalopainotteiseksi, monipuoliseksi ja kestäväksi kyläksi alueen rakennusperintö ja maisemalliset arvot huomioiden. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Katrinebergin kaavaa varten on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Vantaan kaupunki 2023), jossa on koottu yhteen tarkastelualueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Katrinebergin kulttuuriympäristöselvityksessä tarkasteltiin alueen historiallista kehitystä kaava-aluetta hieman laajemmalta alueelta. Katrinebergin alue kuuluu osaksi keskiaikaisperäistä Seutulan kylää. Kylän keskus on sijainnut Riipiläntien ja Katriinantien risteysalueella, jossa on vieläkin hyvin säilynyt maatilarakennusten kokonaisuus ja kyläkauppa. Alueella tiedetään olleen rälssisäteri jo 1500-luvulta lähtien, joka kehittyi myöhemmin Katrinebergin kartanoksi.

Katrinebergilla ja muilla alueen kartanoilla ja tiloilla on ollut suuri rooli alueen muokkautumisessa nykyisenlaiseksi. Pitkälle ulottunut maanviljelyhistoria näkyy maisemarakenteessa ja kylän vanhassa rakennuskannassa vielä tänäkin päivänä. Kylähistoriasta kertoo myös vanhat tiet, jotka ovat peräisin viimeistään 1700-luvun lopulta.

Alueella sijaitsee yksitoista (9 rakennusta ja 2 tielinjausta) Vantaan kaupungin inventoinneissa todettua rakennusperintökohdetta. Vantaan yleiskaavan kyläkuvallisesti arvokkaalle alueelle sijoittuu Katrinebergin kartano talousrakennuksineen ja puistoineen. Kartanorakennus, aitta ja navetta lantaloineen on suojeltu vuonna 1979 voimaan tulleessa asemakaavassa. Kyseiset rakennukset, sekä kartanoon kuulunut maakellari on inventoitu Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnissa (Vaari-inventointi, 2018) ja niiden rakennusperintöarvot ovat lantalaa lukuunottamatta todettu merkittäviksi. 1950-luvulla rakennetun suojellun lantalan rakennusperintöarvot todettiin inventoinnissa vaatimattomiksi. Kartanon rakennuksia koskevaa, nykyisessä kaavassa olevaa suojelumääräystä voidaan pitää vanhentuneena. Museon näkökulmasta kartanon rakennuksista tulee tehdä kaavaprosessin aikana rakennushistorialliset selvitykset, joilla selvitetään niiden arvot ja suojeluperusteet. Rakennuksille tulee laatia selvitysten perusteella rakennuskohtaiset suojelumääräykset todettujen ominaispiirteiden ja arvojen mukaisesti. Myös Kartanon puisto on historiallisesti merkittävä ja sen rakenteita tulee vaalia osana arvokasta kokonaisuutta. Alueella on tehty puutarhataiteellinen ja historiallinen inventointi ja kasvillisuusselvitys vuonna 2011, joka tulisi päivittää viime vuosina tehtyjen muutostöiden osalta. Selvityksen perusteella asemakaavaan tulee määritellä puutarhan suojeltavat rakenteet ja istutukset.

Uudempaa kerrostumaa suunnittelualueen rakennusperinnössä edustaa Katriinan sairaalan rakennukset, jotka ovat rakennettu kahdessa vaiheessa 1950-luvulla sekä 1970- luvun lopulla. Katriinan sairaalan vanha osa rakennettiin 1957-59 arkkitehti Elsi Laisaaren suunnitelmien mukaan Katrinebergin kartanon pihapiirin itäpuolelle. Sairasosaston lisäksi rakennettiin asuntolarakennus ja huoltorakennus. Sairaalaa laajennettiin pohjoiseen, vuonna 1979, arkkitehti Into Pyykön suunnittelmien mukaan. Sairaalarakennukset on inventoitu Vantaan modernin rakennusperinnön inventoinnin yhteydessä vuonna 2002. Katriinan sairaalan vanhasta osasta on tehty rakennushistoriaselvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy, 2014) laajojen muutostöiden suunnittelun tueksi. Asemakaavatyön yhteydessä tulee

sairaalarakennusten suojeluperusteet selvittää rakennushistoriaselvityksillä. Sairaalarakennuksen vanhan osan rakennushistoriaselvitystä tulee täydentää tehtyjen muutostöiden vaikutusten arvioinnilla. Rakennushistoriaselvityksissä todetut suojeluperusteet tulee siirtää asemakaavaan tarkoituksen mukaisin asemakaavamerkinnöin, sekä niihin sopivin asemakaavamääräyksin.

Asemakaava-alueella on kaksi rakennusperintökohteeksi luokiteltua tietä, joiden arvot on tutkittu Vantaan tieinventoinnin yhteydessä (2018). Katriinantie kulkee maisema-alueenreunalla, mutta varsinaisia avoimen maiseman kohtia on harvakseltaan. Tien luonne on muuttunut, leventämisen, pyörätien rakentamisen ja asfaltoinnin myötä. Laaksokohdissa tietä on voimakkaasti pengerretty. Museo pitää hyvänä, jos asemakaavassa huomioidaan linjauksen säilyminen vanhalla paikallaan, mutta museo ei esitä linjaukselle suojelua, koska sen luonne on vahvasti muuttunut. Getbackantien linjaus on tilustie, joka on merkitty kartalle ensimmäisen kerran vuonna 1773. Katriinantieltä Getbackaan kylämäelle johtava linjaus on tavallinen pellon keskellä kulkeva soratie. Tiellä on alkuperäinen linjaus, funktio ja pitkälle myöskin tiemaisema. Getbackantien lopussa on vanha tieosuus, joka nousee Getbackan mäelle. Mäellä on sijainnut Getbackan historiallinen tonttimaa sekä kivikautinen asuinpaikka. Museo esittää tien linjauksen ja luonteen suojelua asemakaavassa.

Maisema

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään Vantaanjoen maisema-alueeseen, joka on huomioitu myös Vantaan yleiskaavassa rasterimerkinnöin. Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa, arvokasta kulttuuriympäristöä kuvaavassa liitekartassa on kahta erityyppistä maisema-aluetta. Suunnittelualueen länsiosa on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi kylämaisemaksi, kun taas itäosissa on maisemallisesti arvokasta aluetta. Molempiin merkintöihin kuuluu määräyksiä koskien alueen maisemakuvan ja kulttuurihistorian, rakennusperinnön ja arvokkaiden piha- ja puistorakenteiden vaalimista alueella sekä uudisrakentamisen sopeuttamista arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Asemakaavan selostukseen tulee liittää osuus, missä esitettyä kaavaratkaisua arvioidaan suhteessa yleiskaavan tavoitteisiin riittävällä laajuudella. Tausta aineistoksi on tehty maisemarakenneanalyysi, joka sisältyy alueen kulttuuriympäristöselvitykseen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueella sijaitsee useita muinaismuistolailla (295/1963) suojattuja muinaisjäännöksiä. Alue on kivikaudella sijainnut muinaisen meren rannalla. Ranta-alueilla on sijainnut useita kivikautisia asuinpaikkoja, joista osa sijoittuu kaava-alueelle. Lisäksi paikalle on keskiajalla syntynyt kyläasutusta, jonka jäänteitä kaava-alueelta löytyy.

Katrinebergin kartanon ympäristö sekä Katriinan sairaalan itäpuolella sijaitseva alue ovat osa historiallisen ajan kylätonttia Meilby (Seutula) Knapbacka

(muinaisjäänösrekisterin tunnus 1000001762). Kartanosta itään sijaitsee toinen historiallisen ajan kylätontti Meilby (Seutula) Getbacka (mj. rek. tunnus 1000001760).

Historiallisen Meilby (Seutula) Getbackan kylätontti on osittain rakennettu kivikautisen asuinpaikan Getbacka (mj. rek. tunnus 92010056) päälle. Kylätonttia ympäröi laajempi kivikautinen asuinpaikka, jonka yhteydestä on löytynyt mm. vasarakirves, vasarakirveen teräpuolisko, poikkikirves ja useita tasatalttoja. Löydöt ovat kivikauden eri ajanjaksoilta. Vuonna 2000 tehdyn arkeologisen inventoinnin yhteydessä huomattiin, että mäelle oli rakennettu omakotitaloja, jotka ovat osittain tuhonneet muinaisjäännöstä.

Getbackan kivikautisesta asuinpaikasta itään, aivan kaava-alueen itäreunalla, sijaitsee kivikautinen asuinpaikka Koivumäki (mj. rek. tunnus 1000032476). Asuinpaikka sijaitsee selvästi erottuvalla peltokumpareella muinaisella niemen eteläreunalla. Muinaisjäännöskohteet tulee huomioida tulevassa kaavassa ja merkitä siihen asiankuuluvalla merkinnällä sm (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös). Aluemerkintään liitetään määräys:

”Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä paikallisen museoviranomaisen lausunto.”

Mikäli kaavoituksen yhteydessä on tarpeen mahdollistaa rakentamista muinaisjäännöksen päälle, asiassa tulee menetellä muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti. Kaavoituksen ollessakyseessä on tällöin järjestettävä neuvottelu, jossa todetaan, onko muinaisjäännös, tai osa siitä, mahdollista poistaa riittävien tutkimusten jälkeen. Neuvottelussa tulee olla mukana Museovirasto, kunta ja maanomistaja.

Kajoamisen mahdollisesti vaatimat tutkimukset tulee ensisijaisesti toteuttaa kohdealueilla jo kaavaprosessin aikana. Mikäli muinaisjäännökset tutkitaan kaavahankkeen kuluessa, ne merkitään kaavakartalle ainoastaan siltä osin kuin ne on säilytetty. Mikäli kajoaminen edellyttää kiinteän muinaisjäännöksen erityistä tutkimista taikka erityisiä toimenpiteitä sen säilyttämiseksi, on hankkeen toteuttajan korvattava tästä johtuvat kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä olosuhteet huomioon ottaen ole katsottava kohtuuttomaksi (MML 15 §). Kustannusvastuu ratkaistaan neuvotteluissa.

Museo pitää hyvänä asemakaavan tavoitetta, jossa halutaan mahdollistaa alueen monipuolisempi käyttö sen rakennusperintö ja maisemalliset arvot huomioiden. Tavoitetta tulee museon näkökulmasta laajentaa vielä arkeologiseen kulttuuriperintöön, johon kuuluu rikas muinainen historia alueelle osuvine muinaisjäänteineen. Museon mielestä alueen historiaa kannattaa hyödyntää uutta aluetta ja sen identiteettiä luotaessa. Historiatietoa, jota on tuotu hienosti esiin kulttuuriympäristöselvityksessä, on mahdollista käyttää hyväksi esimerkiksi taiteessa, puistossa, infotauluissa, nimistössä jne. Museo osallistuu ja auttaa mielellään pohdittaessa alueen historian esiin tuomista.

Vastine:

Kaavaehdotuksia tullaan edistämään tiiviissä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Tarvittavat rakennushistoriaselvitykset ja niiden täydennykset laaditaan niitä vaativien kaavaehdotusten valmistelun tullessa ajankohtaisiksi.

Kaavaselostukseen on liitetty maisemallisia tavoitteita koskeva osuus.

Muinaisjäännökset tullaan huomioimaan kaavatyössä museon esittämällä tavalla.

NRO 11

Vantaan Energia ja Vantaan Energian Sähköverkot; 31.1.2025

Mielipide:

Sähköverkko

Ei huomautettavaa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavamuutoksen alueelle sähkönjakeluverkko tulee mitoittaa tarpeita vastaavaksi. Uusia muuntamoita tullaan tarvitsemaan alueelle hajautetusti. Näiden sijoittelua tulee tarkastella kun kaavatyö etenee ja tarkentaa edelleen kun työ jatkuu pienempinä kaavaehdotuksina.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

Maakaapelit sekä sähkönjakeluverkon suunnittelutarpeet huomioidaan kaavaehdotusten laadinnan yhteydessä.

NRO 12

Kivistön ja Keimolan omakotiyhdistys ry; 2.2.2025

Mielipide:

Ympäristö
Kaupungin järjestämän ideakilpailun esitykset Katriinan alueesta yleisesti ja sen omakotialueesta ottavat melko hyvin huomioon luonto- ja ympäristöarvot. Tärkein maisema on jokirannan peltoalue Katrinebergin tasalta länteen, mutta avoin peltomaisema on hieno myös itään ja etelään. Omakotialue sopii kuitenkin kaavaillulle alueelle, rannan tuntumaan voi tuoda joitain ulkoilua tukevia matalia rakennuksia. On tärkeä jättää Katrinebergin kartanon ympärille tilaa, eikä suunnitelma ilmaisesti nyt tuokaan omakotiasustusta kartanon viereen.

Jonkin verran Fiskars-tyyppistä miljöötä luovaa uusvanhaa rakentamista voi sijoittaa Katrinebergin kaavailun kyläkeskuksen alueelle, lähinnä navetan, sairaalan ja Katriinantien kohdalle, kuten Katrinebergin kehityskuvan s 41 esitetään. Vanhat rakennukset eivät välttämättä sovi ja riitä erilaisille toimijoille.

Sairaalan toiminnot ovat siirtymässä Peijakseen sen laajennusosan valmistuttua, mutta tämä tapahtuu joskus 2030-luvulla. Monessa suunnitelmassa sairaalan rakennus oli osoitettu koulukäyttöön, mutta se ei sovellu koulutilaksi. Jos rakennus säilytetään, kannatamme esillä ollutta ideaa vanhainkodin tai vastaava palvelulaitoksen sijoittamisesta siihen. Rakennuksen purku avaisi runsaasti uusia mahdollisuuksia kehittää Fiskars-tyyppistä ratkaisua.

Pientaloalue
Pientaloasuminen voi olla monimuotoista, ihmisillä on erilaisia odotuksia. Osan pitäisi kuitenkin olla perinteisiä omakotitontteja, koska niihin kohdistuu huomattava kysyntä. Tonttien koon pitäisi olla riittävä pienimuotoisen viljelyn mahdollistamiseksi ja autopaikkojen takia. Kaupunkiviljelyn idean voisi toteuttaa joko korttelin tai tonttien sisällä, siirretään viljelypalstojen vaatima tila sinne.
Omakotiyhdistyksellämme on hoidossa Kivistön Kvartsijuonenpuiston palstat ja kokemukset niistä ovat huonot. Palstaviljelmiltä varastetaan satoa ja tarvikkeita ja viljelijöiden vaihtuvuus on suurta. Toki paikka on kerrostaloalueen vieressä, mutta Katrinebergissäkin tonttikoko voisi alun alkaen olla riittävä pieneen puutarhaviljelyyn tai voisi hakea palstapaikkoja korttelirakenteen sisälle.

Autojen pysäköinti tien varteen tekisi kylän tiemiljööstä ja siten asumismiljööstä epämiellyttävän kaupunkimaisen, vaikka havainnekuvien mukaan tavoitellaan kylänraittien tunnelmaa. Kaikilla tonteilla pitäisi olla varattuna tilaa autojen pysäköinnille. Näin kaukana palveluista olisi syytä varautua kahteen autopaikkaan per perhekunta ainakin omakotitonteilla, yhteisillä tonteille 1,5-2 voi riittää.

Kadulle parkkeeraaminen toisi myös käytännön ongelmia. Sähköautojen latausta varten pitäisi vetää pitkät johdot. Kadunvarsi ei sovi auton pesun ja huollon tai renkaiden vaihdon paikaksi. Talvella lumiaura ajaisi tukkoon osan autoista, kuten

kaupungeissa. Kadut voivat rakentua kevyen liikenteen ehdoilla, mutta autoillekin on varattava tilaa kohdata kadulla vaikka kuorma-auto tai aura-auto.

Tavoite tarjota kaupunkilaisille pääsy jokirantaan on hyvä, tavoite voisi koskea yleisemmin Vantaata. Vantaankoskelta pohjoiseen ei oikein pääse missään jokirantaan. Yhteydet joelle tuovat lisäarvoa virkistysalueille. Olisi tärkeä rakentaa kevyenliikenteen reittejä Vantaanjoen rantaan, ei vain Seutulaan. Joen ylittävä silta voisi olla Katriinan kohdalla tai etelämpänä, jos kevyenliikenteen väylä olisi helpompi rakentaa (ja maa lunastaa) joen itäpuoliselta pellolta. Silta voisi olla Santakuopantien ja Rajasillantien tasalla, siitä jatkuisi yhteys myös Myllykylän suuntaan, ja jokivartta pitkin etelään Tikkurilantielle ja Vantaakoskelle sekä Lapinkylässa junaradan seisakkeelle

Kevyen liikenteen väylä olisi tärkeä jokirantaa pitkin etelään, jotta voisi välttää Riipiläntien suurten mäkien nousut, samoin voisi välttää Katriinantien mäet mentäessä Aviapoliksen suuntaan ja matka olisi lyhyempi.

Kommentti asemakaavoituksen tai muiden lupaprosessien tarpeesta yleiskaava-alueella
Kaupunki asemakaavoittaa nyt lähinnä omistamiaan maita. Kivistön suuralueella on runsaasti vanhaa asutusta, joka ei ole asemakaava-alueella. Yleiskaavan varassa olevalle alueelle ei ole saatu rakennuslupia. Niitä ei ole saatu edes tontin lohkomiseen lasten taloille. Täten tuettaisiin ihmisten mahdollisuutta asua mahdollisimman pitkään kotona. Asemakaavoitusresurssien ohjautuminen vain uusilla ja lähinnä kaupungin omistamille maa-alueille herättää kuntalaisten taholla ihmetystä ja voimakkaampiakin tunteita.

Omakotiyhdistys esittää, että kaupunki hakisi jonkin keinon mahdollistaa täydennysrakentaminen hallitulla tavalla myös yleiskaava-alueilla. Erityisen tärkeäksi tämän tekee se, että asemakaavojen laadinta etenee harvaan asutuilla alueilla erittäin hitaasti, muualle Seutulaan tullaan ehkä 2050-luvulla.

Lapinkylän melkein valmis asemakaava jätettiin vanhenemaan, kun kaavoitusresurssit siirrettiin Kivistön keskustan valmisteluun. Kaavoitusprosessi sai ministeriöstä rahoitusta osallistamisen kehittämiseksi. Tulevaisuudessa työ on aloitettava alusta.

Kovin suurta luottoa tällainen asemakaavapolitiikka ei asukkaiden pariin luo. Rakennuslain uudistusten selvittyä, alueen asukkaat ja Kivistön ja Keimolan omakotiyhdistys toivovat, että kaupunki voisi luoda jonkin yleisesti tunnistettavan ja oikeudenmukaisen menettelyn hakea poikkeuslupia täydennysrakentamista varten.

Vastine:

Kartanon ympäristöä kehitetään historiallisten arvojen puitteissa, kuten mielipiteen jättäjä esittää.

Katriinan sairaalan jatkokäytön mahdollisuuksia tutkitaan monialaisesti ennen sairaalakäytön päättymistä.

Uusien pientalokortteleiden pysäköinnin mitoituksessa noudatetaan Vantaan pysäköintimitoitusohjetta (2024).

Kaavaluonnoksessa Skratteninpuistoon on merkitty palstaviljelyä, mutta puiston toiminnot ratkaistaan aikanaan myöhemmässä suunnitteluvaiheessa asemakaavaan pohjautuvassa puistosuunnitelmassa. Alueelle suunnitellaan myös väljiä pientalotontteja, joiden pihamaalla pienimittakaavainen viljely on mahdollista.

Vantaan kaupungin ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa on esitetty, että Vantaanjoen uomaa seuraisi ulkoilureitti Seutulasta etelään.

Seutulan täydennysrakentamis-periaatteiden tutkiminen on ajankohtaista vasta Katrinebergin kaavahankkeiden jälkeen.

NRO 13

Lampurintien tiehoitokunnan jäseniä; 2.2.2025

Mielipide:

1. Luonto- ja maisema-arvot
Katrinebergin alueen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja maisema-arvot, kuten Vantaanjokilaakson viljelymaisema, Seutulan keskiaikainen kylärakenne sekä paikallisesti arvokkaat luontoalueet, on kilpailuohjelmassa tunnustettu ja määritelty säilyttämisen arvoisiksi. Visiot ja suunnitelmat massiivisen pientaloalueen rakentamisesta erityisesti itäiselle Katriinankylän alueelle uhkaavat kuitenkin vakavasti näitä arvoja. Tämä on ristiriidassa kilpailuohjelman tavoitteiden ja kehityskuvaraportin periaatteiden kanssa.

On välttämätöntä, että kaavatyössä keskitytään vaalimaan alueen erityispiirteitä ja keskittyen ensisijaisesti täydennysrakentamiseen Katrinebergin ydinalueella. Lisäksi itäisen alueen arvokkaat pelto- ja lintualueet sekä muinaisjäännökset on jätettävä kaavoituksen ulkopuolelle. Vuonna 2005 laaditun Kulttuurimaisemaselvityksen (Muukka, L. & Mäkynen A. 2005) mukaan Seutulan alue on sekä maisemallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas alue yleiskaavassa, jonka erityispiirteet tulisi säilyttää. Seutulan kylä, sekä laajat pelto-alueet määritellään valtakunnallisesti arvokkaiksi. Tätä tutkittua taustaa vasten ei voida hyväksyä alueen muokkaamista pientalopainotteiseksi uudeksi asuinalueeksi, alueen ollessa määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi sekä maisemallisesti, että kulttuurihistoriallisesti, sekä linnuston kannalta kts. KULTTUURIMAISEMASELVITYS | Vantaan kaupunki

2. Ekologiset vaikutukset ja luonnon monimuotoisuus
Alueen luontoarvot, kuten Natura 2000-alueen, maakunnallisesti arvokkaiden linnustoalueiden ja uhanalaisten lajien elinympäristöt, kuten Euroopan unionin tiukasti suojelemien lajien (saukko ja vuollejokisimpukka) ja lepakoiden asuinsijat, eivät kestä laajamittaista uudisrakentamista ja asukasmäärän merkittävää kasvua. Suunnitelmissa on otettava huomioon myös valosaaste, melu, roskaaminen ja muut lieveilmiöt, jotka lisääntyvä asutus tuo mukanaan. Suunnitellut virkistysreitit

jokivarressa voivat heikentää Natura-alueen ekologista tasapainoa ja erityisesti suojeltujen lajien, kuten vuollejokisimpukan ja saukon, elinolosuhteita.

3. Kulttuurihistorialliset arvot ja muinaisjäännökset
Kilpailuohjelmassa esiin nostetut muinaisjäännökset ja historialliset tielinjaukset ovat korvaamattomia osia Seutulan ja Katrinebergin historiaa. On kestämätöntä, että kaavoituksen painopiste on myös alueilla, joissa nämä arvot ovat uhattuna. Museoviraston ja muiden asiantuntijoiden kuuleminen ja selvitykset tulee varmistaa ennen kaavatyön jatkamista. Muinaismuistolakia tulee noudattaa ja muinaisjäännöksiä suojella rajoittamalla rakentamista.

4. Asemakaavan tavoitteiden ristiriitaisuus
Kilpailuohjelmassa painotettiin kylämäisyyttä, olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja täydennysrakentamista kylärakenteen sisällä. Nyt esitetyt suunnitelmat, joissa myös itäisen Katriinankylän peltoalueille suunnitellaan kokonaan uusia pientaloalueita, eivät tue näitä tavoitteita. Tämä herättää kysymyksen kaavoitusprosessin läpinäkyvyydestä ja siitä, miksi alkuperäiset tavoitteet kyläkeskuksen kehittämisestä ja täydennysrakentamisesta on sivuutettu. Asemakaavan tavoitteet ovat täydessä ristiriidassa vuonna 2005 laaditussa kulttuurimaisemaselvityksessä esiintuotujen arvojen säilyttämiseen ja vaalimiseen liittyvien tutkimustulosten ja tavoitteiden suhteen. Miten on mahdollista, että alueen vuosisatoja muuttumattomana säilyneet ja tunnustetut arvot sivuutetaan täysin?

5. Olemassa olevien palveluiden ja infrastruktuurin hyödyntäminen
Katriinan sairaalan ja sitä ympäröivän alueen kehittäminen ja sen roolin selkiyttäminen tulee olla kaavatyön ensisijainen painopiste. Ilman tätä on vaarana, että alueen kehitys tapahtuu hätiköiden ja pelkästään tonttien myyntiä ja asukasmäärän kasvua painottaen alkuperäiset tavoitteet unohtaen. Myös Seutulan koulun nykyiset resurssit tulee huomioida; koulun piha-alueen äskettäin toteutettu peruskorjaus asettuu kyseenalaiseksi, jos alueen maankäyttöä muutetaan radikaalisti. Katriinantien varsi tulee säilyttää puistomaisena ja jättää rakentamatta, mikä antaa myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle ja suojellulle navettarakennukselle tarvittavan näkyvyyden.

6. Kaava-alueen rajaus ja toteuttamisaikataulu
Kaavatyössä on noudatettava kehityskuvaraportin periaatteita, joiden mukaan itäisen Katriinankylän toteuttamista tutkitaan vasta Katrinebergin/Katriinankylän rakentumisen ja kehittämisen jälkeen, itäisen alueen ulottuessa arvokkaassa suurmaisemassa varsinaista Katriinankylää ulommas ja laajemmalle. Kaava-alueen rajausta on tarkistettava ja supistettava siten, että uudisrakentaminen sijoittuu yksinomaan Katrinebergin ydinaluetta ympäröiville maille. Tämä mahdollistaa kylämäisen rakenteen kehittämisen olemassa olevia rakennuksia hyödyntäen ja estää valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen ja luonnon monimuotoisuuden turmelemisen.

Lampurintie viimeistään Getbackan risteyksestä eteenpäin tulisi rauhoittaa maatalouden ja luonnon arvoille ja tarpeeseen. Koivumäen talokeskittymää vastapäätä oleva metsikkö ja puusto Lampurintien varrella ennen talokeskittymää

pitäisi myös rauhoittaa linnuston ja lepakoiden kannalta merkittävänä. Metsikköä ei saa kaataa, eikä sen reunoille rakentaa, koska sen hävittäminen vaarantaisi ekosysteemin ja maisemalliset arvot. Kyseinen metsikkö, Lampurintien varren puusto ja Koivumäen talokeskittymä on myös merkitty vuonna 2005 laaditussa kulttuurimaisemaselvityksessä “yksittäisiksi maisemaelementeiksi, jotka luovat avoimeen maisemaan etäisyyden tuntua ja vaihtelua”. Kyseinen alue ei kestä täydennysrakentamista, jos edellämainitut arvot halutaan säilyttää ja samalla turvata maatalouden harjoittaminen ja raskaan kaluston asianmukainen ja turvallinen kulku Lampurintiellä sijaitsevalle viljasiilolle ja pelloille. Kaikilla kylän viljelijöillä on peltoja Lampurintien varrella, maatalousliikennettä on Lampurintiellä paljon ja siksi on tärkeää että maatalouskoneet ja kuorma-autot pääsevät jatkossakin esteettä ja turvallisesti kulkemaan tietä pitkin.

Kaava-alue on rajattava siten, että mahdollinen uudisrakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan Katrinebergin ydinalueelle kaupungin maille ennen Lampurintien ja Getbackantien risteystä ja Getbackantien pohjoispuolelle.

7. Yhteisön huomioiminen
Kaavoituksen kiireellinen aikataulu antaa vaikutelman, että paikallisyhteisön ja asiantuntijoiden mielipiteitä ja tutkimuksia ei ole riittävästi kuultu tai edes selvitetty. Vantaan kaupungin on osoitettava kaavoitusprosessissa vastuullisuutta ja annettava riittävästi aikaa ja mahdollisuuksia asukkaiden ja asiantuntijoiden osallistumiselle.

8. Eturistiriidat
Onko selvitetty, ettei Katrinebergin kaavoituspyrkimyksiin liity maan tai kiinteistöjen omistuksia asiasta missään vaiheessa päättäneiden tai sitä osaltaan edistäneiden kaupungin valtuuston tai asiaan liittyvien lautakuntien jäsenten osalta, jotka asemakaavan ja Katrinebergin muutosten toteutuessa tuottavat esim. suoraa henkilökohtaista tai yritystoimintaan liittyvää taloudellista hyötyä? Tämä asettaisi koko kaavan kyseenalaiseksi ja vaatisi koko hankkeen uudelleenarviointia. Voidaanko olettaa, että kaavoitukseen vaikuttaneiden jäsenten sidonnaisuusilmoitukset on tehty ja tarkastuslautakunta on tarkistanut ne asianmukaisesti ja arvioinut päättäjien esteettömyyttä ilmoitusten perusteella? Päättäjien ajantasaiset maa- ja kiinteistöomistukset kaava-alueella tulee olla tarkistettu ja mahdolliset sidonnaisuudet selvitetty esteellisyyden ja intressijääviyden arvioimiseksi alueen kaavoittamisen ja rakentamisen edistämisen suhteen.

Yhteenveto
Vaadimme, että kaavoituksessa noudatetaan kilpailuohjelman ja kehityskuvaraportin tavoitteita ja kunnioitetaan alueen valtakunnallisesti merkittäviä ja tunnustettuja maisema-, luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, sekä otetaan huomioon täällä jo asuvien ihmisten halu yksityisyyteen ja omaan rauhaan. Kaava-alueen rajausta on tarkistettava, ja uudisrakentaminen on keskitettävä Katrinebergin ydinosaan. Lisäksi on varmistettava, että kaikkia asiantuntijoita kuullaan, erityisesti luonto- ja kulttuuriarvoihin liittyvissä kysymyksissä.

Hanke tulee toteuttaa harkiten ja pitkäjänteisesti siten, että se tukee alueen ainutlaatuista kulttuuri- ja maisemaympäristöä, eikä uhkaa sitä. Alueen

valtakunnallinen merkitys on tunnustettu aikaisemmissa tutkimuksissa ja sitä taustaa vasten hankkeen suuruusluokkaa tulisi pienentää merkittävästi ja keskittyä säilyttämään alueen vuosisatoja lähes muuttumattomina säilyneet kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Tutkimukset ja raportit huomioiden, pitäisi hanke tälläisenään keskeyttää ja tutkia ensisijaisesti kulttuurimaisemaan sopimattoman sairaalarakennuksen purkua ja keskittää uudisrakentaminen sairaalan nykyiselle paikalle.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen laajuus on yleiskaavan mukaista. Keskeisten näkymälinjojen säilymiseen sekä uudisrakentamisen rajautumiseen suurmaisemaan kiinnitetään erityistä huomiota asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Alueen tunnistetut historialliset ja maisemalliset arvot on mahdollista yhteensovittaa uudisrakentamisen kanssa.

Kaava laaditaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ja arvokkaaseen ympäristöön sopiva rakentaminen varmistetaan kaavamääräyksin.

Vantaan alueella Vantaan kaupunginmuseo hoitaa alueensa kulttuuriympäristön vaalimisen, lausunnot ja neuvontatyön. Museovirasto valvoo valtion omistamien rakennusten, yliopistojen ja kirkkorakennusten suojelua ja niiden korjauksia.

Maatalousliikenteen turvallinen kulku huomioidaan Lampurintien jatkosuunnittelussa.

Päätöksentekijöiden mahdollinen esteellisyys todetaan kaavojen tullessa päätettäväksi toimielimiin.

NRO 14

Yksityishenkilö; 2.2.2025

Mielipide:

Tässä joitakin kommentteja liittyen Katrinebergin kylä -suunnitelmiin. XXX ja seuraan mielenkiinnolla tulevaa suunnittelua. Tarkoitus on asua paikalla vielä ihan hyvä tovi, mutta maa-alueen tonttijako ja lapsieni mahdollisuus oman kodin rakentamiseen tulevaisuudessa tänne on myös tärkeä pointti.

Kaupungin tavoitteissa on hienosti mainittu mm historialliset arvot, luonnon monimuotoisuuden ja ekologisuuden tavoittelu. Toivon näiden toteutuvan. Alue on väljää ja rauhallista, maisemat avarat ja luonto lähellä. Tulevien asuntotonttien koko on toivottavasti myös tarpeeksi väljää ja rakentaminen matalahkoa, maisemaan sovitettua.

Jonkinlaista kehittämistä alueelle tarvitaan, jos sairaalan poistuminen vie joukkoliikenteen palvelut mahdollisesti huonompaan suuntaan. Julkinen liikenne on tulevaisuudessakin oltava olemassa, mutta yksityisautoilun rinnalla.

Kartanon puiston vanhat puut ovat upeita ja toivoisin niiden säilyvän ja puistolle kenties ennallistus. Ulkoilureittejä Vantaanjoen rannan suuntaan kaipaisin. Seutulan alueella on paljon hevostalleja ja ratsastajille osoitetut reitit ovat myös tervetulleita.

MIelipiteitä on asukastilaisuuksissa esitetty paljon suuntaan ja toiseen, mutta tässä on lyhyesti omat ajatukseni tällä hetkellä.

Vastine:

Alueen historialliset ja ekologiset arvot toimivat lähtökohtana asemakaavan jatkosuunnittelulle ja niiden asema varmistetaan kaavamääräyksin. Kartanoympäristö puistoineen ja vanhoine puineen on keskeinen osa alueen arvokasta kulttuuriperintöä.

NRO 15

Yksityishenkilö; 2.2.2025

Mielipide:

Yleinen mielipide alueen suunnittelusta:

Alueen maisemallisia ja kulttuurillisia arvoja tulee vaalia rakennussuunnittelussa esitettyä paremmin. Suunnitelmassa esitetään pientalopainotteisuutta, joka on syytä muuttaa pientaloiksi, ei vaan painotukseksi. Alue ei ole sopiva minkäänlaiselle modernille monikerroksiselle betoni/puurakentamiselle. On kosiskelevaa esittää suunnitelmassa tavoitteeksi asuinympäristön painottamista kävelijän näkökulmasta. Nämä kävelijät ovat asukkaita, eivät alueen satunnaisia läpikävelijöitä. On hurskastelua tarkastella alueen kokonaisuutta kävelyteitä painottamalla, kun koko alue sijaitsee reilut 5 km lähimmästä palveluja sijaitsevasta keskuksesta. Katrinebergin alue sijaitsee alueella, jossa yksityinen liikenne tulee olemaan välttämätöntä työn tekemisen ja palvelujen saatavuuden kannalta.

Aluetta ei saa rakentaa nykyisten tehokkuusmittareiden mukaan täyteen.
Alueen suunnittelussa on viimeiseen asti kunnioitettava yksityisiä maita omistavia talouksia. Heitä on kohdeltava kuin maanosan alkuperäiskansaa - kuunneltava, kunnioitettava ja annettava vaikuttaa alueeseen kehitykseen. Kukaan ulkopuolinen ei tosiasiallisesti osaa määrittää, mitä alue tarvitsee ja mikä sille on parasta ilman, että korostetusti ottaa huomioon nykyisten asukkaiden mielipiteet. Esityksessä mainitaan, että prosessin ehdotusvaiheessa laaditaan maankäyttösopimukset yksityisten maanomistajien kanssa ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Suosittelen vilpittömästi prosessin onnistumisen takia, että sopimukset nimensä mukaisesti sovitaan, koska sillä on merkittävä vaikutus asemakaavaehdotuksen hyväksymiseen jatkossa. Pakottaminen tietää erityisen suurta vastustamista.

Kaupungin tavoitteet:
Vetovoimaisuuden ja toiminnallisen monipuolisuuden kehittäminen
On oltava rehellisiä sen suhteen, mitä palveluja alueelle voidaan järjestää ja millaisia palveluja tänne saadaan yksityisten palvelujen tarjoajien toimesta. Perusasteen ja varhaiskasvatuksen tilojen uudistamista voidaan pitää perusteltuina. Turistikeskusta alueesta ei saada, joten kyläkeskuksen palvelujen tarjonta tulee olemaan rajallista ensi huuman jälkeen. Arkielämän palvelut ovat ja tulevat jatkossakin olemaan kehä 3:n varrella. Ainoa toimiva vetovoimatekijä on rauhallinen asuinalue, jossa tunnusmerkit ovat luonto ja kiireettömyys. Ei siis rakenneta sirkusta sinne, missä sitä ei tarvita. Lisääntyvät asukasmäärät eivät ole niin suuria toivottavasti, että alue saisi merkittävästi lisää palveluja. Yksityiset palvelun tarjoajat edellyttävät laajempaa asiakasvirtaa.

Historiallisten arvojen ja ominaispiirteiden vahvistaminen ja esiin nostaminen
Historiallisten arvojen kunnioittaminen lähtee pääosin siitä, että alue säilytetään historiansa mukaisena. Katrinebergin alueen kartano ja navettarakennus itsessään eivät tee alueesta historiaa, vaan se, miten sitä ympäröivä alue säilytetään. Kuinka monta kartanoa ja sen maita Suomessa on rakennettu asuinalueeksi? Tuskin kovin montaa ja juuri siksi, että niitä ympäröivä luonto on haluttu säilyttää. Älkää siis tuhotko tätä maisemaa liiallisella rakentamisella laittamalla kottaraisen pönttöjä 2 metrin välein. Se ei ole historiallisten arvojen kunnioittamista, vaan tuhoamista.

Luonnon moninaisuuden vahvistaminen ja ekologisesti kestävän alueen rakentaminen
Tavoite on hyvä ja kannatettava. Parhaiten tämän saavutetaan, kun ei rakenneta mitään asuinaluetta. Pidetään pellot edelleen viljelymaina ja vahvistetaan Suomen maatalouden omavaraisuutta.

Hiilineutraali, resurssiviisas, ja kestävän elämäntavan mahdollista alue
Kun alueen kokonaissuunnittelua tehdään ja siitä päätetään, on syytä korostaa väljää sijoittamista. Tonteista ei saa tehdä postimerkin kokoisia, taloja ei saa sijoittaa liian tiivistä, ei rakenneta kuin yksikerroksia asuinrakennuksia ja kunnioitetaan asukkaiden omaa tilaa. Yhteisöllisyys toteutuu, kun asukkailla on tilaa hengittää. Se ei synny ahtaista kujista, kävelyreiteistä talojen välissä, pitkistä autokatoksista, alueen maisemaan epäsopivasti rakennetuista pitkistä huoneistojonoista jne… Kaavoitus on… tiedetään tehokkuutta… mutta täällä asuu ihmisiä, jotka rakastavat luontoa, ei seiniä, rakenteita tai katuja. Tehkää kerrankin laadukasta kaavasuunnittelua, jossa ihminen on etusijalla, eikä kaivettavat kaapeli- tai viemärinlinjan kustannukset.

Monipuolisen pientaloasumisen kehittäminen
”Luodaan monipuolisia pientaloasumisen muotoja mahdollistavia kortteleita”. Lausehirviö kertoo valitettavasti siitä, että alueen suunnittelua ohjaa arkkitehtien kunnianhimoisuus saada nimensä esille. Nyt taas järki päähän. Katrinebergin alueelle on jo vuosikymmenten ajan muuttaneet ja täältä asuntoja sekä tätä aluetta ihailevat ohikulkijat näkevät alueen haluttavuuden juuri siinä, että täällä asiat näyttävät aidoilta, rauhallisilta, kiireettömiltä, yksinkertaisen viehättäviltä. Tästä alueesta ei pidä tehdä asuntomessujen kaltaista sekametelikeittoa, jossa rakennukset ilmentävät suunnittelijoiden mielikuvia. Arvon arkkitehdit, insinöörit ja muut, jotka tätä aluetta suunnittelevat, teistä tuskin kukaan asuu tällä alueella. Jos asuisitte, ette esittäisi sitä,

mitä nyt aiotte. Palvelumuotoilun käsite on teille tuttu aivan varmasti. Ottakaa se käyttöön, kun mietitte seuraavia siirtoja. Kysykää meiltä, jotka asumme täällä. Luottakaa meidän näkemyksiimme, kunnioittakaa niitä ja tehkää siten vastuullisia päätöksiä.

Liikkumisen, liikenteen ja pysäköinnin sujuvuus
Kuten aiemmin jo perustelin, tällä alueella tullaan tarvitsemaan yksityisiä kulkuvälineitä jatkossakin. On naurettavaa ajatella, että kun asioimme kehä 3:n hybridikeskuksissa (meillä ei ole vaihtoehtoja, kiitos kauppaketjujen ja kunnan päättäjien), ettemme saisi ajaa omalla autolla oman talomme pihaan. Reittien suunnittelu jalankulkijoiden ehdoilla ei voi olla pääajatus. Kävelijät tulee huomioida esim. pihakaduilla. Mutta sitä, että autot jätettäisiin katujen varsiin erikseen varatuille paikoille pientaloalueilla, ei ole kannatettava ajatus. Perusteina ovat mm. sähköistymisen näkyminen autokannassa. On kunnalle sata kertaa halvempaa, että asukas ajaa autonsa talliin tai katokseen talonsa viereen, ja huolehtii itse lataamiseen tarvittavista sähkötöistä ja -laitteista ja sähkön kulutuksesta niin rakentamisen, ylläpidon sekä laskutuksen kannalta tarkasteltuna. Lisäksi auton omistajat haluavat pitää silmällä omaisuuttaan. Kadunvarsipysäköinti ei ole kenenkään auton omistajan toiveissa. Säät, lumi, auraukset, jäinen tuulilasi, huoltoajoneuvot, ohikulkevat kiusantekijät, pitkä kantomatkat tavaroille yms. aiheuttavat huolta ja joskus onnettomuuksiakin. Miten sinä itse auton omistajana haluat omaisuuttasi kohdeltavan? Miksi et tekisi helpommin ja turvallisemmin? ”Nykyisten joukkokuljetusvälineiden säilyttäminen tai niiden kehittäminen”. PKS-alue on kiireinen työssä käyvien ihmisten alue. Katrineberg sijaitsee Pohjois-Vantaalla, mistä jo pelkästään Kivistön asemalle pääseminen kestää bussilla 15 min + tarvittava muu siirtymiseen tarvittava aika. Siitä sitten kukin liikkuu mihinkin pks-alueella, mikä vie aikaa helposti yli tunnin ilman, että on kyse mistään ihmeellisestä. Kokeilkaapa mennä esim. Jorviin sairaalaan aamuvuoroon olemalla paikan päällä klo 6.30 tai palata iltamyöhään klo 23 jälkeen julkisilla. Julkinen liikenne ei valitettavasti ratkaise alueemme liikkumisen ongelmia. Tulemme jatkossakin tarvitsemaan h-autoja. Useissa perheissä niitä tarvitaan 2 kpl. On ideologista ratkoa vain julkisen liikenteen palvelujen kautta. Vaikka täältä menisi bussi 10 min välein, se välttämättä palvele Kivistön tai Tikkurilan suunnasta riittävällä tavalla alueemme työssä käyviä asukkaita. Näissä liikkumisen asioissa tulee olla realisti. Pyöräily on täällä liikuntamuoto 98 %:lle väestöstä, ei työmatkan kulkuväline.

Asiat, jotka ovat jääneet huomioimatta. Ensiksikin tällä alueella on rakentamiskielto ja sen vaikutukset ovat useille alueella jo pitkään asuville ongelmallista. Perheet haluavat asua edelleen alueellamme ja uudisrakentaminen on kiellettyä. Ehkä olisi syytä miettiä toisin. Jos kerta tiedetään, millaista on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kunnioitettava rakentaminen, miksi sitä ei voi sallia tässä kaavoituksen aikana? Rakennusvalvonta voisi huolehtia osaltaan tavoitteiden mukaisesta rakentamisesta. Toinen asia on vuokra-asuntojen sijoittaminen ko. alueelle. Monimuotoisuus jne… ei tarkoita, että jokainen asuinalue pitää suunnitella ja toteuttaa miksaamalla omistus- ja vuokra-asuntoja. Eikö riitä, että tietyt asuinalueet on jo saaneet osansa henkilöistä, joille tuottaa haasteita asua yhteiskuntakelpoisesti. Tämä alue ei vaan tarvitse vuokra-asuntoja. Jos ihmettelette, miksi näin tiukasti rajaan näkemystäni, viettäkää muutama tunti Kivistön aseman ympäristössä niin, ette ihmettele enää. Aseistettujen

poliisipartioiden vierailut ovat täälläkin tuttu näky silloin tällöin alueemme vuokra-asuntoalueella. Eiköhän se riitä.

Kokonaisuudessaan Katrinebergin alueen asemakaavoitusta tulee kehittää keskustelemalla ja asukkaiden kysymyksiin aidosti vastaamalla. Keskustelutilaisuuksissa esittelijät vetoavat aina vaan siihen, että nämä ovat ”alustavia suunnitelmia, joihin voi vaikuttaa”. Asukkaiden kysymykset ovat olleet konkreettisia, juuri sellaisia joihin, esittelijät ottavat joka tapauksessa kantaa työssään. Aitoa vuorovaikutusta ei ole ollut riittävästi, koska kysyjille ei vastata suunnitteluvaiheessa. Esittelijät voisivat esim. kysyä jatkokysymyksiä, mitä asukkaat itse haluaisivat, esittää vaihtoehtoja, kiitellä hyvistä nostoista, ottaa mukaan suunnitteluun tms. Nämä kirjalliset julkiset lausunnot ovat tärkeitä. Ongelmallista tässä on se, että asukkaat saavat malleja, esityksiä, suunnitelmia kommentoitavaksi, mutta he eivät ole mukana laatimassa ko. asiakokonaisuuksia. Valitettavasti asukkaiden mielipiteet jäävät jo tehtyyn esitykseen liittyviksi kommenteiksi, jotka on helppo pyyhkiä pois, koska prosessi ei muuten edisty. Olisi ilo kokea, että tällä kertaa meidän alueen asukkaiden elämän kokemus, asuinkokemukset, toiveet ja huomiot otetaan jo suunnittelussa vakavasti. Tässä tapauksessa kulttuurihistoriallisen maisema säilyttäminen edellyttää hyvin vahvasti myös alueen asukkaiden huomioimista, sillä asemakaava ja jatkorakentaminen tehdään alueen ihmisiä varten, ei karttaviivoja, rakenteita, maisemointia varten. Ihmiset luovat ja tekevät kulttuurin. Tehdään siis kulttuurihistoriaa ihmisten ehdoilla.

Lopuksi liitän mukaan valokuvia, jotka muistuttavat teitä siitä, millaisen kulttuurimaiseman olemme menettämässä. Säilytetään tämä, rakentaa voi muuallekin, missä rakentamisesta aiheutuvat negatiiviset vaikutukset ovat huomattavasti pienempiä niin taloudellisesti ja kulttuurihistoriallisestikin. Valokuvia ei saa käyttää ilman tekijänoikeuslupaa muissa tarkoituksissa.

Vastine:

Alueen historialliset ja ekologiset arvot toimivat lähtökohtana asemakaavan jatkosuunnittelulle ja niiden asema varmistetaan kaavamääräyksin.

Alueen maanomistajiin on otettu kaavaluonnosprosessin aikana yhteyttä ja järjestetty tapaamisia suunnittelijoiden kanssa.

Alueen liikenneratkaisu pohjautuu Vantaan liikennepoliittisen ohjelman linjauksiin, jossa arjen reitit ovat lyhyitä ja turvallisia kävellä ja pyöräillä. Joukkoliikenteellä pääsee suoraan kaupunkikeskukseen, tässä tapauksessa Kivistöön. Auton rooli liikkumisessa on suurempi kuin kaupunkikeskuksissa tai kestävän liikkumisen alueilla välimatkojen pituuden takia.

Uusien pientalokortteleiden pysäköinnin mitoituksessa noudatetaan Vantaan pysäköintimitoitusohjetta (2024).

Kaavaluonnosalueella tähdätään eri asumismuotojen tasapainoiseen hallintamuotojakaumaan Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten (2023) mukaisesti.

Asemakaavaehdotusten suunnittelua jatketaan tiiviissä yhteistyössä alueen asukkaiden kanssa.

Alueella ei ole rakentamiskieltoa, mutta lupaprosesseissa otetaan huomioon käynnissä olevan asemakaavoituksen tavoitteet.

NRO 16

Yksityishenkilö; 2.2.2025

Mielipide:

Olemme sisaruksieni kanssa kuolinpesän osakkaita, joka omistaa XXX. Haluamme liittyä keskusteluun alueen kaavoitukseen myös osaltamme. Tavoitteena olisi rakentaa kiinteistön eteläpäässä olevalle pellolle yksi tai kaksi asuinrakennusta. Emme ole halukkaita myymään osaa kiinteistöstä kaupungille.

Vastine:

Asemakaava antaa mahdollisuuden kiinteistön kehittämiseen, mutta päätösvalta kaavan toteuttamisen osalta on kiinteistön omistajalla.

NRO 17

Kartanopartio ry; 2.2.2025

Mielipide:

Esitys Seutulan asemakaavoitukseen: Partion merkitys pienelle kylälle

Arvoisat päättäjät,

Haluamme tuoda esille partiotoiminnan merkityksen Seutulan alueelle ja sen asemakaavoitukseen liittyvän huomioinnin. Partio on paljon enemmän kuin pelkkä harrastus. Pienillä kylillä on yhä suurempi haaste houkutella ja pitää kiinni lapsiperheistä. Partio tarjoaa lapsille ja nuorille turvallisen, kehittävän ja yhteisöllisen ympäristön, jossa he oppivat elämäntaitoja, yhteistyötä ja vastuullisuutta. Kun kylällä on aktiivinen partiotoiminta, se lisää alueen vetovoimaa ja tukee kylän elinvoimaisuutta.

Partiotoiminnan vaikutus nuorten hyvinvointiin

Nyky-yhteiskunnassa lapset ja nuoret viettävät yhä enemmän aikaa sisätiloissa ja ruutujen ääressä. Partio tarjoaa vastapainon tälle kehitykselle, sillä se kannustaa liikkumaan luonnossa, oppimaan käytännön taitoja ja viettämään aikaa yhdessä muiden kanssa. Tutkimukset osoittavat, että ulkoilu ja yhdessä tekeminen parantavat nuorten hyvinvointia ja ennaltaehkäisevät syrjäytymistä.

Partion tukeminen asemakaavoituksessa

Jotta partio voisi jatkossakin toimia ja kehittyä Seutulassa olisi suunnattoman tärkeää että saisimme jatkaa toimintaa Katrinebergin kartanon pihapiirissä sijaitsevassa viljamakasiinissa joka on tullut meille partiolaisille hyvin läheiseksi paikaksi näinä kymmeninä vuosina kun olemme saaneet pitää toimintaa yllä kyseisessä rakennuksessa.

Toivomme, että partiotoiminnan merkitys tunnistetaan Seutulan asemakaavoituksessa ja että sille varataan riittävät resurssit, jotta kylän lapset ja nuoret voivat jatkaa tätä arvokasta harrastusta vielä pitkälle tulevaisuuteen.

Kiitos huomioista ja toivomme avointa keskustelua asiasta!

Ystävällisin terveisin

Kartanopartio ry

Vastine:

Partiotoiminnan jatkumisen edellytyksiä Katrinebergin kartanon aittarakennuksessa selvitetään jatkossa yhdessä partiolaisten kanssa. Kaupunkikulttuurin toimiala vuokraa rakennuksia tällä hetkellä. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa tiloja yhteisölliselle toiminnalle alueella myös jatkossa.

NRO 18

Yksityishenkilö; 3.2.2025

Mielipide:

Muistiinpanot viitaten Mosaiikissa pidettyyn infotilaisuueen 22.1. koskien Seutulassa olevan Katrinbergin alueen rakentamista.

Kehitys suunnitelmassa Katrinebergin alueesta visioidaan Vantaan omaa "Fiskarssia. Fiskarssin ruukki tunnetaan muotoilun/taiteen keskuksena, jonne on hakeutunut asumaan ja työskentelemään eri alojen taiteilijoita. Paikan vetovoima on syntynyt nimenomaan miljööstä ja paikan taiteilijoiden luomasta aktiivisesta kulttuuri-ilmapiiristä ja näyttelykokonaisuuksista varsinkin kesäisin, joita moni käy vierailuillaan katselemassa. Jos Katrinebergin alueesta ajatellaan tehtävän jotain samankaltaista, niin vetovoima on nimenomaan taiteessa, käsityöläisyydessä ja kotieläimissä Haltialan kartanon tyyliin, jossa voi käydä tervehtimässä eläimiä. Paikan hengen luovat kylän asukkaat omalla toiminnallaan yhteisöllisyydellään. Sitä ei voi erikseen kylään istuttaa.

Sijoittuneissa kilpailusuunnitelmissa useissa oli mainittu ateljeeasunnot, taiteilijaresidenssi, työtilat, galleria ja muut kulttuuritilat. Usein suunnitelmissa nämä kulkevatkin mukana, mutta toivoisin, että kulttuuritoimijat otettaisiin mukaan suunnittelemaan toimivia tiloja.

Tässä muutama esimerkki:

Vantaalla ei ole käsittääkseni yhtään ateljeeasuntoja sisältävää taloyhteisöä suunnattuna taiteilijoille. Ateljeesäätiöllä on Helsingissä ja Espoossa taiteilijoille suunnatut vuokra-asuintalot (Oulunkylässä, Myllypurossa, Tapiolassa, Hekan taiteilija-asunnot Latokartanossa, jne, joita eri alojen ammattitaiteilijatvoivat hakea vuokralle. Useimpiin sisältyy jonkinlainen työhuone. Voisiko Vantaalle ja Katrinebergin alueelle saada ammattitaiteilijoille suunnattuja asuntoja. Jos ajatellaan vertauskuvallisesti Fiskarssia, jossa koko kylän identiteetti koostuu taitelijoista ja käsityöläisistä, jotka ovat luoneet paikkaan vahvan yhteisöllisyyden ja aktiivisen kulttuuri ilmapiirin, johon sisältyy myös aktiivinen näyttelytoiminta, itsensä työllistäminen alueella (työhuoneet) ja käsityöpuodit.

Helsingin seudulla ei ole (Helsinki-Vantaa-Espoo) ei ole kuvanveistäjillä mahdollisuutta valaa esim. pienempiä pronssiveistoksia työpajaolosuhteissa. Turussa on taiteilijoiden keskenään ylläpitämä valimo Jöötti. https://www.jootti.fi/jootti-ry/ Samoin löytyy Nurmijärveltä Kuvanveistäjä Raimo Jaatisen Aitta kallion ateljee, jossa kuvanveistäjät ovat käyneet vala massa pieniä töitä. Samoin siellä on esim. järjestetty Nurmijärven ja Vantaan aikuisopistonkin pronssivalu kursseja, sekä keramiikka ja maalauskursseja. Valitettavasti kyseinen kulttuuriateljee ja pienvalimo joudutaan pian purkamaan Nurmijärven uuden teollisuusalueen tieltä. Sille on etsinnässä uudet tilat, joita ei käsittääkseni ole vielä löytynyt. Löytyisikö tiloja Vantaalta?

Toinen mainitsemisen arvoinen esimerkki on Jyväskylän Ratamo https://www.jyvaskyla.fi/ratamo , joka on tekemisen, kokemisen ja oppimisen kohtauspaikka grafiikasta, valokuvauksesta ja nykytaiteesta kiinnostuneille. Paikka tarjoaa työtilat ja vierashuoneen kansainvälisten vaihto-ohjelmien kautta. Samoin Jyväskylän työväenopisto, kuvataidekoulu ja kurssit käyttävät paikkaa. Tilaa voi myös vuokrata grafiikan ammattilaiset omaan työskentelyyn ja vierashuoneissa voi yöpyä. Pääkaupunkiseudulla ei ole grafiikan tekijöille paikkaa, jossa voisi toteuttaa työpajanomaisesti suurempia vedoksia tai teoskokonaisuuksia.

Helsingissä oli aikoinaan Tehtaankadulla Grafiris, jossa oli hyvät mahdollisuudet ja Espoossa oli aikoinaan Emman yhteydessä Aarni, josta saattoi vuokrata työtilaa ja suurta prässiä. Samoin Espoon työväenopisto käytti tilaa kursseihin, mutta nykyään sekin on vain kuvataidekoulun hallinnassa.

Suuremmassa mittakaavassa tuli myös mieleen Seinäjoen kaksikerroksinen navetta. https://museot.fi/museohaku/?museo id=9008. Siellä on saman katon alla museo ja kuvataidekoulun ja työväenopiston tiloja, sekä kahvila ja käsityöläiskauppa. Todella hieno kokonaisuus. Voisiko navetassa olla jotain samankaltaista, mutta pienemmässä mittakaavassa?

Gumbostrand Konst & Form on myös esimerkki toimivasta konseptista, jossa on taide ja ravintola samassa. Laadukkaampi vaikka pienimuotoisempikin näyttelytoiminta toisi kävijöitä myös pidemmältä. Näkisin Katrinebergin alueella toimivana jonkin vastaavan, joka vetää alueelle kulttuurisia toimijoita ja vierailevaa yleisöä. Kulttuuritoiminnan keskuksen tulisi olla sellainen, jollaista ei löydy toista pääkaupunkiseudulta. Tällä hetkellä ja varmasti jatkossakin on tarvetta paikalle, jossa voidaan järjestää erilaisia

kursseja ja työpajoja. Riittävän suuri muuntautumiskykyinen raakatila palvelisi kuvataiteen, musiikin ja pienimuotoisen teatterin tarpeita, jossa pinnat eivät ole viimeisen päälle suunniteltu, vaan jäljellä olisi rouhea ja luova ilmapiiri.

Näkisin navettarakennuksen nimenomaan kulttuuritilana ja koko kylän yhteisenä keskuksena. Navettarakennukseen sisällyttäisin gallerian (joka ei useinkaan tarvitse ikkunoita, eikä julkisivu muutoksia sen osalta), sekä kahvilan. Työhuoneita ja tilat luovaan työpaja ja kurssitoimintaan voisi olla samassa rakennuksessa ainakin osa. Vieressä on jo valmiina hyvät parkkipaikat. Vajaa käytöllä olevia vuokrattavia juhlatiloja on kylässä jo kaksi (Köningstetin koulu ja vapaapalokunnan/työväentalo). Näkisinkin, että navetan tilat tulisi olla kaikkien käytössä ja saavutettavissa, sekä osallistavassa jokapäiväisessä toiminnassa.

Kuvataidekoulun toimintaa ja Aikuisopiston toimintaa toivoisin laajennettavan myös Seutulaan. Pidin aikanaan Seutulan koulun tiloissa iltapäivisin apurahan tuella Arkkitehtuurityöpajaa ja kaksi ryhmää oli koko ajan täynnä. Jatkoa olisi toivottu, jos vain olisin kyennyt jatkamaan. Erilaisille kursseille on jo nyt tällä asukaspohjalla kysyntää ja jos lapsiperheiden osuus jatkossa kasvaa, niin katsoisin vanhempien arvostavan sitä, jos lapset voivat harrastaa omalla kylällä ilma erillistä kuljetusrumbaa, varsinkin kun asukasmäärä kasvaa. Olettaisin myös, että monien luovien kurssien esim. keramiikka, kuvanveisto, muut taideaineet, käsityö kurssien järjestäminen Seutulassa vetäisi väkeä myös muualta pääkaupunkiseudulta, sillä pysäköinti on huomattavasti helpompaa, kuin monessa muussa paikassa.

Tässä muutamia ehdotuksia ja ajatuksia, joita tuli mieleeni asukasillan jälkeen. Hyvin valmiiksi rakennettua ja pureksittua tilaa on vaikea lähteä hyödyntämään, jollei käyttäjiä oteta suunnitteluun mukaan. Olen itse kuvataiteilija ja keraamikko. Asumme Seutulan kylässä ja siirsimme aikoinaan tänne Sipoosta hirsitalon. Kannatan kiertotaloutta ja arvostan ajatusta perinnerakentamisesta kylällä ja kierrätystä ylipäätään rakentamisessa. Opetuskokemusta taiteen saralla kolmekymmentä vuotta lapsista aikuisiin. Itselläni on työhuone omalla kylällä ja työhuoneellani on käynyt myös kurssitettavia. Olen ollut mukana perustamassa ja rakentamassa yhteistyöhuoneita. Olen hevosihmisiä ja arvostan kylän hevosmyönteisyyttä ja huomasin jo kauan aikaa sitten karttaan suunnitellut ratsastusreittivaraukset.

Tästä syystä innostuin kaupungin Fiskarssi ajatuksesta ja suunnitelmasta; kulttuurista, työtiloista, mahdollisuuksista, luovasta kyläyhteisöstä ja paikan hengen kunnioittamisesta rakentamisessa. Tiedän myös, että osa kyläläisistä on kaikkea muutosta vastaan. Oletan kuitenkin, että myös he kaipaavat tänne lisää palveluja ja sitä kaivattua pientä kauppaa, jossa voi tavata muita ja vaihtaa kuulumiset. jos kylää ei kehitetä, se kuihtuu pikkuhiljaa. Kylällä on ollut baari ja kauppa. Molemmat olivat tärkeitä ja molemmat loivat yhteisöllisyyttä. Nyt kun niitä ei ole, kohtaamisia tapahtuu vähemmän. Toivoisinkin, että suunnittelijat kuulisivat riittävästi ammattilaisia, kyläläisiä ja nimenomaan tilojen mahdollisia tulevia käyttäjiä siinä vaiheessa, kun päästään tilojen suunnitteluun. Oli kyse ateljeeasunnoista, koulusta, työtiloista tai päiväkodista, koko kylän kokoontumistiloista. Tilat muokkautuvat käytettäessä ja varsinkin luovien tilojen kohdalla pelkistetty versio toimii parhaiten ja on monesti kustannustehokkain ja muuntautumiskykyisin.

Asukastilaisuudessa tuli myös ilmi huoli siitä, että talot ja asukkaat tulevat ensin ja palveluita aletaan suunnittelemaan vasta sitten. Näkisin tärkeänä suunnitella ainakin esim. navettarakennuksen mahdolliset yhteiset kulttuuritilat rakentamisen alkupäässä. Kun ensin saadaan paikkaan kaivattua liikettä, kokoontumiselle ja harrastamiselle toimiva paikka, niin se ruokkii itseään ja kerää ympärille sellaisia ihmisiä ja asukkaita, jotka alkavat jo itsessään kehittää kylän ilmapiiriä. Fiskarsin henki ei rakentunut vain rakennusten ympärille, vaan sai alkunsa ihmisistä, jotka alkoivat kehittää kylää ja jotka keräsivät ajan myötä ympärilleen lisää innostuneita ja samanhenkisiä tekijöitä, jotka halusivat asua kylällä. Fiskarsissa on vain 500 aktiiviasukasta ympäri vuoden, mutta miljöönä se on taiteilijalle ja kädentaitajalle luova keidas.

Tässä muutamia ajatuksia, joita tuli mieleeni pidetyssä asukastilaisuudessa lähinnä taiteilijan ja käsityöläisen näkökulmasta. Seutula on ainutlaatuinen paikka, jota monet ystäväni ja työhuoneellani vierailevat kurssilaiset pääkaupunkiseudulta edelleen ihmettelevät jo senkin vuoksi, että autenttinen pala maaseutua on aivan pääkaupungin kupeessa ja on kuin tulisi toiseen maailmaan. Moni kyselee, onko täällä tontteja tai taloja myynnissä.

Toivottavasti kulttuurityöläisen näkemykset antavat jotain uutta ajateltavaa tämän vaiheen suunnitelmiin.

Vastine:

Osana kaavatyötä on perustettu kaupungin sisäinen yhteistyöryhmä Katrinebergin toimintojen kehittämiseksi. Työtä jatketaan kaavaprosessin rinnalla ja ryhmä käsittelee samoja teemoja, joita mielipiteen jättäjä on nostanut esiin.

Katrinebergin kartanon ympäristöä on tarkoitus kehittää historiallisten arvojen puitteissa, kuten mielipiteen jättäjä esittää.

NRO 19

Yksityishenkilö; 14.1.2026

Mielipide:

Omistan XXX. WSP on esittänyt jalankulkureittiä arvokkaan maalaismaiseman poikki XXX Katrinebergistä Kivistön suuntaan. Vastustan tätä uutta yhteyttä. XXX toivon kaavoitettavan muutaman pientalon kaupungin kuivurin välittömään läheisyyteen.

Vastine:

Katrinebergin kaavaluonnoksen ulkopuolella olevat alueet ratkaistaan myöhempien asemakaavaehdotusten yhteydessä. Seutulan täydennysrakentamisperiaatteiden tutkiminen tulee ajankohtaiseksi Katrinebergin alueen kaavahankkeen jälkeen.

NRO 20

Yksityishenkilö; 21.1.2026

Mielipide:

Kaavaluonnoksen 330400 dokumentissa (kuva esiintyy muussakin materiaalissa) https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1317168-1392104-330400%20Ilmastoviisas%20asemakaava%20selvitys%209.1.2026.pdf esitetty XXX läpi vedettävästä tie / katu / kevyenliikenteen väylästä seuraavia huomioita.

1. Nykyinen tonteille johtava tie on 3 metriä leveä ja sijaitsee 5 metriä tontin rajasta. Mikäli uusi tien jatke (kuva : Kuva kaavoitusdokumentista.png, uusi tie merkitty punaisella) jatkaa samaa linjaa, se tulee viemään tontin hyötykäytöstä noin 360 m2.

2. Uusi tienpätkä tulee jättämään alleen sekä toistakymmentä vuotta parannettua kasvimaata, jota käytetään viljelyyn, että kasvihuoneen. Tämä ei millään tavalla paranna "kylämaista maisemaa". 3. Uusi tienpätkä tulee myös kulkemaan 5 metriä XXX käyttämästä kaivosta. Tämä on tonteilla ainoa juomaveden lähde.

3. Mikäli jotain alueita XXX pakkolunastetaan (suurin osa nykyisestä XXX sijaitsee tällä tontilla) tämä tulee aiheuttamaan tilanteen, jossa nykyiset rakennukset tulevat ylittämään sallitun rakennusoikeuden.

4. Tontille on myös kaivettu vastikään valokuitu. Rakennuksen XXX valokuitu jää osittain uuden tien alle. Rippumatta tien käyttötarkoituksesta, tiepohja vaatii varmasti kuidun uudelleenreitityksen. Tämä tulee huomioida kustannuslaskelmissa. Tulemme vastustamaan mahdollisia pakkolunastuksia oman tonttimme osalta. Syy on mainittu aiemmin, eli rakennusoikeus ei välttämättä enää riitä nykyisiin rakennuksiin. Viimeisenä huomiona meidän olohuoneen koko seinän ikkunoista katoaa kokonaan kaunis peltomaisema ja korvautuu kuvien ja suunnitelmien mukaan epämääräisellä määrällä taloja, joiden ulkonäöstä ja koosta on useampia viahtoehtoja dokumentaatiossa.

Vastine:

Viitesuunnitelmassa esitettyjä korttelien sisäisiä reittejä ei ole merkitty kaavakartalle. Kaavakartalla on tarkennettu Tuijarinteentien linjausta huomioiden maanomistajien toiveet.

NRO 21

Yksityishenkilö; 3.2.2026

Mielipide:

Haluan esittää mielipiteenä huolen koulun ulkoilualueiden suhteen. Kaavoituksen pohjana on esitetty huomioitavan kestävä kehitys. Kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti lasten välituntiliikkumisen mahdollistavan alueen pienentyminen suhteessa suunniteltuun oppilasmäärän kasvuun, vaikuttaa kuitenkin ristiriitaiselta. Maaseutumaisen kyläyhteisön tulisi jatkossakin tarjota kylän koulun lapsille se ainutlaatuinen etu, joka heillä on ollut mahdollista monipuolisen liikkumisen ja ison, osin metsäisen ulkoilualueen puitteissa. Kestävän kehityksen mukaisesti meidän tulisi mahdollistaa lasten hyvinvointi ja terveelliseen, liikuntaa sisältävän elämäntavan harjoittamiseen myös koulun puitteissa. Tällä voidaan tukea pitkällä tähtäimellä myös lasten kasvua terveelliseen, liikunnallisen elämäntavan omaavaan aikuisuuteen.

Vastine:

Maankäyttö tiivistyy Katrinebergin alueella asemakaavan myötä.

Myöhemmin laadittavassa koulun ja päiväkodin mahdollistavassa asemakaavaehdotuksessa tullaan suunnittelemaan vehreä piha ja ohjaamaan rakentamisen paikat siten, että tontin olemassa oleva kasvillisuus säilyy. Asemakaavaluonnoksessa koulun ja päiväkodin läheisyyteen esitetään turvallisesti saavutettavia puisto- ja virkistysalueita, jotka tukevat lasten lähiliikunta- ja leikkiympäristöä. Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia lapsivaikutusten näkökulmasta.

NRO 22

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY; 5.2.2026

Mielipide:

HSY:llä ei ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annettuun kannanottoon (2.2.2025).

Vastine:

Ei vaikutusta kaavan sisältöön.

NRO 23

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy; 5.2.2026

Mielipide:

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Kaavaluonnoksen jälkeisissä kaavaehdotuksissa VES ottaa tarkemmin kantaa alueen sähköverkon tarpeisiin. Katriinan sairaalan toiminnan muutokset sekä koko kaavaluonnosalueen täydennysrakennustarpeet tuovat muutostarpeita myös sähkönjakeluinfran tarpeisiin.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit sekä sähkönjakeluinfran muutostarpeet tarkastellaan yhteistyössä asemakaavaehdotusten yhteydessä.

NRO 24

Yksityishenkilö; 5.2.2026

Mielipide:

- Rakentamisen määrä vaikuttaa hyvältä ja kokonaisuus tasapainoiselta. Väljyyttä, vihreyttä ja peltomaisemaa on sopivasti. Myös värit, materiaalit ja rakentamisen rajautumiset luontevia.

- Päiväkodin sijoittaminen olemassa olevaan huoltorakennukseen sinänsä hyvä idea, kunhan tilat soveltuvat päiväkotitoimintaan. Toivottavasti päiväkodin pihalle säästetään olemassa olevaa metsää ja pihasta tehdään riittävän iso. Tämänhetkinen

sijainti päiväkodilla on maisemallisesti aivan mieletön, vaikka itse rakennus ei ole varhaiskasvatustoimintaan ideaali.

- Päiväkodin saattoliikenne; onko Knaapinkuja paras vaihtoehto? Myös kyläkaupan edusta kadunvarsipaikkoineen, kääntöpaikkoineen ja läpiajoliikenne ympättynä samalle pienelle kadunpätkälle tuntuu hasardilta liikennesumpulta.

- Seutulan koulun piha on tällä hetkellä rajautunut yllättävän suureen metsäiseen mäkeen, joka tarjoaa paljon virikkeitä lapsille. Metsä toimii luontaisena ympäristönä leikille ja kannustaa luovuuteen aivan eri tavalla, kuin tasainen suunniteltu piha. On ymmärrettävää, että uuden koulurakennuksen rakentaminen olemassa olevalle hiekkakentälle on logistisesti järkevää, jotta opetus saadaan pidettyä jatkuvana rakennus- ja purkuvaiheiden edetessä. On kuitenkin todella harmillista, että uuden oppilasmäärältään suuremman koulun pihaa pienennetään nykyisestä ja metsäalue leikataan siitä lähes kokonaan pois. Myös Skratteninpuistoon kaavailtu pallokenttä on liian kaukana välituntikäyttöön, joten mahdollisuus omatoimiseen jalkapalloiluun ym. oppituntien välissä jää oppilailta pois. Kannustan tutkimaan vaihtoehtoa, jossa koulun pihametsä säilyy lasten käytössä.

- Koulurakennuksen muoto on moderni ja runkosyvyys paksu, sopiiko alueen muuhun arkkitehtuuriin ja tavoiteltavaan Fiskars-tunnelmaan?

- Koulun viereen kaavailtu pysäköintialue syö paljon pinta alaa esim. koulun pihalta. Onko tutkittu pihakannen mahdollisuutta? Katriinantien varrelle saataisiin kyläkauppa tmv. asemakaavan mukaista rakentamista kahteen kerrokseen, pysäköinti pihakannen alle ja koulun leikkikenttää pihakannen päälle. Maasto laskee viitisen metriä koulun nykyiseltä hiekkakentältä Knaapinkujan risteykseen päin tultaessa, joten pinnanmuodotkin tukevat kansirakentamista.

- Kylänraitti on kaavailtu kulkemaan Knaapinkujalta Katriinan sairaalan kulmalle. Korkeuseroa tuolla matkalla on miltei kymmenen metriä ja maasto nousee suhteellisen jyrkästi. Onko sijainti ideaali kylänraitille, jonka varrelle on ajateltu kohtaamisia mahdollistavaa katutilaa? Vertaa esim. Mamsellimyllynkatu Helsingissä, joka nousee paikoin lähes yhtä jyrkästi ja on rakennettu tiiviisti. Kadun varrella rakennusten sokkelit nousevat korkeiksi ja katutila on oikeastaan enemmän sivukujamainen läpikulkualue kuin elävä kyläkatu, sillä rakennusten sisäänkäynnit sijoittuvat kadun jyrkkyyden takia rakennusten väleihin eivätkä suuntaudu kadulle. Jyrkästi nouseva katu hankaloittaa sisäänkäyntien lisäksi esteettömyyttä sekä kadun varteen toteutettavia terasseja ja ulkokalustusta. Visualisointikuvien mukaista tunnelmaa on siis haastavaa luoda. Voisiko kylänraitti mukailla enemmän maastonmuotoja? Kannustan tutkimaan vaihtoehtoista reittiä raitille.

- Kaiken kaikkiaan Katriinantien, Katriinankujan, Kylänraitin ja Knaapinkujan lomaan kaavailtu kyläkeskus tuntuu jäävän vähän torsoksi. Alkuperäisen kilpailuehdotuksen mukaisia katutiloja ei juurikaan synny, kyläaukio rajautuu hassusti koulun pihaan ja sairaalan parkkialueisiin eli ns. vuotaa tilallisesti, katujen linjaukset tuntuvat epäloogisilta maastonmuotoihin nähden. On selvää, että viimeisimmän kaavaluonnoksen mukaisilla tehokkuusluvuilla alkuperäisen kilpailuehdotuksen mukaiseen kaupunkikuvaan ei päästä, eikä se toki ole tarkoituskaan. On hienoa, että

asukkaiden mielipiteitä alueen väljyydestä ja kylämäisyydestä on kuunneltu, mutta tällaisenaan kaavaluonnoksen ydin tuntuu olevan vähän ”jokaiselle jotain on ei kenellekään mitään”. Toivon kyläkeskuksen uudelleentarkastelua ja jatkokehitystä.

- Tarkentavia kommentteja koskien XXX: Rakentamisen määrä ok. Avoimeksi jäävä tontin osa ok. Säilyykö maanomistajuus sma-alueella vai lunastaako kaupunki ko. alueet? Minkälaista maankäyttöä sma-kaavamerkintä mahdollistaa maanomistajalle? On toistaiseksi epäselvää tulemmeko me maanomistajat itse rakentamaan uusille pientalotonteille. Toivomme kuitenkin mahdollisuutta tarkastella tonttien sisäisten tielinjausten ja uusien rakennusten asemointia ennen lopullisen asemakaavan vahvistamista.

Vastine:

Myöhemmin laadittavassa koulun ja päiväkodin mahdollistavassa asemakaavaehdotuksessa tullaan suunnittelemaan vehreä piha ja ohjaamaan rakentamisen paikat siten, että tontin olemassa oleva kasvillisuus säilyy. Asemakaavaluonnoksessa koulun ja päiväkodin läheisyyteen esitetään turvallisesti saavutettavia puisto- ja virkistysalueita, jotka tukevat lasten lähiliikunta- ja leikkiympäristöä. Kaavaselostukseen on täydennetty vaikutusten arviointia lapsivaikutusten näkökulmasta.

Katuympäristöt suunnitellaan kävelijän ehdoilla, jotta erityisesti lapset ja ikäihmiset voivat liikkua alueella turvallisesti. Kylänraitin, kyläkeskuksen ja Y-tontin sisäiset järjestelyt vaativat jäsentelyä jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelua tehdään asemakaavaehdotusvaiheessa. Asemakaavaluonnoksessa esitetään aluevarauksina tunnistettu toiminnallisesti paras ratkaisu. Kyläaukion elävyyttä tukee Y-tontti Katriinantien ja Katriinankujan risteyksessä ja jalankululle varattu kylänraitti.

Pysäköinnin rakenteelliset ratkaisut ovat kustannuksiltaan liian suuria ja kaupunkikuvallisesti raskaita kylämäiselle Katrinebergin alueelle.

Tarkemmat korttelien sisäiset ratkaisut ja määräykset tarkennetaan asemakaavaehdotusten yhteydessä yhdessä maanomistajien kanssa.

Kaavamerkintä *”sma: maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa”* osoittaa kartalla alueen, johon ei saa rakentaa rakennuksia tai istuttaa korkeaa kasvillisuutta. Korttelialueelle sijoittuvaa sma-aluetta ei lasketa osaksi rakennusoikeutta tuottavaa korttelin pinta-alaa. Katrineberg on valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta. Määräyksen tavoitteena on säilyttää alueella tärkeimmät näkymälinjat myös rakennettavan alueen ulkopuolelta nähtynä.

NRO 25

Yksityishenkilö; 6.2.2026

Mielipide:

Kaavaluonnoksessa nro 330400, tunnus VD/947/10.02.04.00/2024 omistamamme kiinteistön XXX maa-alalle on mielivaltaisesti ilman neuvotteluja suunniteltu lisää useita rakennuksia, kiinteistön halkaiseva tie sekä osittain myös parkkipaikkaa. Mielipiteenämme ilmaisemme tällä ilmoituksella, ettei omistamamme kiinteistö ja maa-alue ole käytettävissä näihin tarkoituksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaan "Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. " Kaavaluonnoksen kiinteistöämme koskevat ehdotukset rikkovat allekirjoittaneiden kannalta kaikkia näitä seikkoja.

Saman maankäyttö- jaa rakennuslain 54 § mukaan "Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää." Kaavaluonnoksen mukainen suunnitelma toteutuessaan aiheuttaisi allekirjoittaneille laissa mainittua elinlaadun heikkenemistä ja kohtuutonta haittaa; huomioon ottaen, että kiinteistöstämme 4/5 on luonnoksessa kaavoitettu muille uudisrakennuksille, tielle ja parkkipaikalle.

Kiinteistömme viereinen, Vantaan kaupungin omistama rakentamaton peltoalue, on käytettävissä luonnoksessa suunnitellulle lisärakentamiselle, kiinteistömme sijaan. Näin omistamaamme kiinteistöä koskeva kohtuuton haitta voidaan välttää ilman, että kaavoituksen yleishyödyllisistä tavoitteista tingitään. Tavoite yhteiskunnan menestyksen ja sen jäsenten hyvinvoinnista voidaan toteuttaa kiinteistömme rajojen ulkopuolella Vantaan kaupungin omistamalla maa-alueella siten, että myös meidän oikeutemme ja hyvinvointimme kaupungin asukkaina on mahdollista ottaa huomioon.

Seutulaa suunnitellaan mainostettavan Vantaan Fiskarsina , jota ilmentävät maaseutumaiset peltomaisemat. Me tulemme nämä kaavaluonnoksen mukaisesti kuitenkin menettämään, kun ympäristö rakennetaan ja nykyistä maisemaa tulevat halkomaan tiet. Kiinteistömme osalta aiomme kuitenkin pitää kiinni nykyisestä omistus tilanteesta.

Kunta on viranomaisena velvoitettu toimimaan hyvän hallinnon tavoitteiden mukaisesti käyttäessään julkista valtaa, myös kaavoja laatiessaan. Hyvän hallinnon periaatteisiin kuuluu lainmukaisuus. Lainmukaisuuden yhtenä kriteerinä on, ettei viranomainen saa käyttää mielivaltaa. Nähdäksemme kaavaluonnoksen toteutuminen tämän hetkisen suunnitelman mukaisesti ei noudata tätä lain periaatetta.

Kaavoituksessa on huomioitava hyvän hallinnon periaatteista yhdenvertaisuus / tasapuolisuus, joka perustuu perustuslain 6 § :ään. Sen tavoitteena on rajoittaa viranomaisten harkintavaltaa ja suojata mielivaltaisilta päätöksiltä. Tämä edellyttää samanlaisten tapausten kohtelua samalla tavalla , sekä erilaisia tilanteita toisistaan poiketen ja tilanteiden eroavuudet huomioiden.

Kaavoitusluonnoksessa yllämainittu periaate ei kiinteistömme osalta ole toteutunut, vaan samassa tilanteessa olevia kiinteistön omistajia on kohdeltu eri tavoin; naapurustossa vain allekirjoittaneiden kiinteistöä koskevat edellä kuvatut kaavasuunnitelmat. Katsomme siten lain suojaavan myös meitä.

Kutsumme ystävällisesti asemakaava-arkkitehdit ja aluearkkitehdin tutustumaan kiinteistömme tilanteeseen.

Vastine:

Kaavakartalla on tarkennettu Tuijarinteentien linjausta huomioiden maanomistajien toiveet.

Keskusteluja kaavoituksesta ja maankäytöstä on mahdollista käydä kaikissa kaavan vaiheissa.

NRO 26

Lupa- ja valvontavirasto; 6.2.2026

Mielipide:

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Vantaan yleiskaava 2020, jossa alueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta (P), pientalovaltaista asuinaluetta (AP) ja maatalousvaltaista aluetta (MT). Koko kaava-aluetta koskee määräys arvokkaan kulttuuriympäristön huomioimisesta. Lisäksi kaava-alueella on yleiskaavassa pohjavesialuetta, Natura-aluetta, ekologista yhteyttä sekä ulkoilu- ja ratsastusreittejä koskevia merkintöjä.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaluonnoksessa osoitettu maankäyttö noudattelee pääosin yleiskaavaratkaisua. Kun kaavamääräykset ehdotusvaiheessa tarkentuvat, voidaan tarkemmin arvioida yleiskaavan ohjausvaikutuksen välittymistä asemakaavaan.

Maisema ja kulttuuriympäristö

Kaavatyössä on tärkeää huomioida suunnittelualueen erityispiirteenä näkymät kohti Vantaanjokilaakson viljelymaisemaa. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat vielä luonnosmaisia ja tulevat tarkentumaan. Esimerkiksi maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) kaavamääräys on vielä toteava, ja sitä on tarpeen täydentää avoimen peltomaiseman säilymisen turvaamiseksi.

Suurimmalle osalle MA-aluetta on osoitettu tarkentava sma -osa-aluerajaus: *maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa*. Määräyksen mukaan alueelle istutettava puusto tukee puustoista ekologista yhteyttä. Koska määräys edellyttää pitämään alueen avoimena, mutta sallii kuitenkin puiden istutuksen, ei määräys ole yksiselitteinen. Määräystä on syytä tarkentaa.

Rakentamisen ohjaukseen on syytä kiinnittää kaavassa huomiota, ottaen huomioon alueen maakunnallinen arvo. Kaavatyön yhteydessä on työstetty taustamateriaalia viitesuunnitelmatyön yhteydessä, joka on hyvä koota ja työstää rakentamistapaohjeiksi, täydentämään kaavamääräyksiä. On hyvä, että kerrosluku pysyy matalana, jolloin rakennusten sovittaminen ympäristöönsä on luontevampaa.

Alueen rakennuskannan suojelun tarve on selvitettävä ja suojelu huomioitava tarvittavilta osin kaavassa, sisältäen myös modernin rakennusperinnön. Asuinrakennusten korttelialueen (A) kaavamääräyksen mukaan *Korttelialueelle sijoittuu rakennusperintökohde, Katriinan sairaalan asuinrakennus, josta tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys, jonka perusteella määritellään suojeltavalle rakennukselle tarkoituksenmukaiset suojelumerkinnät määräyksineen.* Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että selvitys tulee tehdä kaavan yhteydessä ja määritellä sen perusteella tarvittavat suojelumerkinnät ja -määräykset. Kaavamääräykset P ja P/s sisältävät myös vastaavan määräyksen, jossa viitataan kaavan ehdotusvaiheessa tehtäviin rakennushistoriaselvityksiin. Myös kaavatyössä tunnistettu tarve kiinnittää huomiota historiallisiin puutarhoihin on perusteltua.

Muinaisjäännökset tulee osoittaa kaavamerkinnöin asianmukaisine määräyksineen. Mikäli muinaisjäännöksiä on jäämässä rakentamisen alle, tulee sen mahdollisuutta selvittää yhdessä museoviranomaisten kanssa sekä huomioida muinaismuistolain mukaiset menettelyt.

Luonnonsuojelu

Asemakaavaluonnoksen kaavakartalta puuttuu Vantaanjoen Natura 2000 -alueetta kuvaava kaavamerkintä ja -määräys. Kaavaehdotuksen selostuksessa tulee esittää perusteltu päätelmä siitä, voiko kaavanmukaisesta rakentamisesta aiheutua heikentäviä vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueen suojeluperusteisille luonnonarvoille (tarveharkinta). Tarveharkinnan tarkastelu tulee kohdistaa erityisesti kaava-alueella esiintyvän vuollejokisimpukkaan. Jos todennäköisiä heikentäviä vaikutuksia arvioidaan syntyvän, tulee kaavan laadinnan yhteydessä toteuttaa luonnonsuojelulain 35 §:n mukainen Natura-arviointi. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että Vantaanjoen Natura-alueelle ei tule kaavassa osoittaa sellaisia laituri-, lautta-, tai siltarakenteita, jotka kajoavat Vantaanjoen pohjaan.

Pohja- ja pintavedet

Selostuksen mukaan kaava-alueen länsiosa on pohjavesialuetta, mutta pohjavesialuetta ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa. Kaavaselostuksessa tulee tuoda esille perustiedot pohjavesialueesta ja huomioida pohjavesi kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä. Kaavaselostuksen sivulla 14 todetaan, että suunnittelualueen länsiosa sijoittuu vedenhankinnan kannalta arvokkaalle pintavesialueelle, mutta ilmeisesti tarkoitetaan juuri kyseistä pohjavesialuetta.

Kaava-alue rajautuu Vantaanjoen Natura-alueeseen. Kaavaselostuksen mukaan vedet tullaan käsittelemään laadullisesti ennen Vantaanjokeen johtamista, ensisijaisesti tonteilla ja osin puistoalueilla. Vesien käsittelystä tulee antaa riittävät kaavamääräykset.

Muita huomioita

Kaavaselostuksessa mainitaan osallisena Uudenmaan ELY-keskus. Valtion aluehallinnon uudistuksen myötä alueidenkäytön lupa- ja valvontatehtävät siirtyivät 1.1.2026 Lupa- ja valvontavirastoon ja liikenneasiat Uudenmaan elinvoimakeskukseen.

Koska kaava-alue rajoittuu valtion maantiehen, tulee Uudenmaan elinvoimakeskusta kuulla liikennejärjestelmän ja maantien osalta.

Vesienhallinnan, tulvariskin ja vesihuollon osalta lausunnonantaja on Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.

Vastine:

Tarkemmat korttelien sisäiset ratkaisut ja määräykset tarkennetaan asemakaavaehdotusten yhteydessä. Määräyksistä tullaan esittämään havainnollistavaa materiaalia asemakaavaehdotusten yhteydessä.

Kaavakartalle ja -määräyksiin on tarkennettu muinaisjäännökset sm-merkinnällä, Vantaanjoen Natura-alueen merkintä sekä pohjavesialue.

Määräys *”Alueelle istutettava puusto tukee puustoista ekologista yhteyttä.”* on korjattu oikean määräyksen alle *(Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy).*

Asemakaavaehdotusvaiheessa tehdään arviointia joen rannan toimintojen ja kevyen rakentamisen vaikutuksista Vantaanjoen Natura-alueen suojeluperusteisille luonnonarvoille, erityisesti vuollejokisimpukalle. Vesien laadullisesta käsittelystä ennen Vantaanjokeen johtamista tullaan antamaan tarkempia määräyksiä asemakaavaehdotusvaiheessa.

NRO 27

Yksityishenkilö; 8.2.2026

Mielipide:

Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa 2021 ulkoilureitti on merkitty kulkemaan yksityisten kiinteistöjen läpi joen rannan läheisyydessä. Tällainen linjaus ei ole hyväksyttävä, sillä ulkoilureittiä ei tule toteuttaa yksityisille tonteille missään kaavan vaiheessa. Yksityisomaisuuden ja asumisrauhan kunnioittaminen on olennainen osa hyvää kaavoitusta, eikä virkistysreitti ole sellainen välttämätön infrastruktuuri, joka oikeuttaisi kulkemaan pihapiirien halki. Ulkoilureitin sijoittaminen yksityisille kiinteistöille aiheuttaisi merkittävää haittaa niin yksityisyydelle,

turvallisuudelle kuin ympäristölle. Joenrantavyöhyke on herkkää aluetta, jossa lisääntynyt kulku aiheuttaa kulumista ja eroosiota. Vaihtoehtoisia linjauksia on täysin mahdollista toteuttaa ilman, että yksityisiä kiinteistöjä tarvitsee käyttää. Hyvää suunnitelmassa on, että viheralueet ovat laajoja ja riittäviä. Ne tarjoavat hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja luonnossa liikkumiseen. Sen sijaan alueen kehittämisessä olisi järkevää panostaa yhteisöllisiin ja kaikille avoimiin palveluihin. Toivottavia olisivat esimerkiksi ulkokuntosali, koripallokenttä sekä leikkipuisto, joka olisi toteutettu Katrinebergin maatilan ja kartanon ympäristöön sopivalla tavalla. Fiskarsin alueen laadukkaat ja maisemaan istuvat leikkipaikat ovat hyvä esimerkki siitä, miten tällaiset ratkaisut voidaan toteuttaa tyylikkäästi ja ympäristöä kunnioittaen.

Vastine:

Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelman (2021) mukaiset ulkoilureittilinjaukset tarkentuvat asemakaavoissa. Kaavaluonnoksessa esitetty ulkoilureitti kulkee puisto-, virkistys- ja peltoalueilla.

Kaavaluonnos mahdollistaa yleisten liikunta- ja leikkipaikkojen toteuttamisen puisto- ja virkistysalueille sekä yleisten rakennusten korttelialueelle.

NRO 28

Yksityishenkilö; 8.2.2026

Mielipide:

Vastustamme asemakaavaluonnosta ja katsomme, että **Katrinebergin asemakaavoitustyö tulee lopetettaa.**

Kaavaluonnos sijoittuu **Vantaanjokilaakson maaseutumaiseen kulttuurimaisemaan.** Hankkeen toteuttaminen esitetyllä tavalla aiheuttaa merkittävää ja pysyvää haittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle jokilaaksomaisemalle, heikentää asuinympäristön viihtyisyyttä ja näkymiä nykyisten asukkaiden kodeista, sekä laskee kiinteistöjen arvoja.

Perustelut

Kulttuurimaiseman ja jokilaakson arvot vaarantuvat

Kaava-alue sijaitsee Vantaanjokilaaksossa, jonka avoimet peltomaisemat ja kylärakenne muodostavat kokonaisuuden, jonka arvo on tunnistettu myös kaava-aineistossa. Kaavaselostuksen mukaan alueen maisemaa hallitsevat **laajat peltoalueet,** jotka luovat avoimen ja maaseutumaisen ympäristön. Lisäksi selostuksessa todetaan, että kaava-alueen itäosa kuuluu kokonaisuudessaan **maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.**

Kaavaselostuksessa tunnistetaan myös nimenomaisesti merkittävät avoimet näkymälinjat (mm. kartanon länsipuolelta Katriinantieltä Vantaanjoelle). Näiden näkymien heikentyminen tai sulkeutuminen rakentamisen seurauksena olisi

peruuttamaton muutos kulttuurimaisemassa ja suoraan ristiriidassa alueen ominaispiirteiden vaalimisen kanssa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 54 § edellyttää, että asemakaavaa laadittaessa on luotava edellytykset **hyvälle elinympäristölle**, eikä kaava saa aiheuttaa **elinympäristön laadun merkittävää heikkenemistä.** Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Nyt esitetty ratkaisu heikentää sekä maiseman arvoja että asuinympäristön viihtyisyyttä ja hävittää pysyvästi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan jokilaaksomaiseman.

Lisäksi **Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 9 §** edellyttää, että kaavan tulee perustua **riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin,** ja vaikutukset on selvitettävä siinä laajuudessa kuin kaavan merkittävät vaikutukset edellyttävät. Kulttuurimaiseman ja näkymävaikutusten osalta kaavaa ei tule viedä eteenpäin ilman, että vaikutukset osoitetaan yksiselitteisesti ja läpinäkyvästi (esim. havainnekuvin ja näkymäanalyysein myös asutuksen tasolta). Kaavoituksen taustamateriaaleissa tai järjestetyissä asukastilaisuuksissa ei ole millään muotoa kerrottu, miten maiseman säilyvyys huomioidaan. Kaikissa yleisötilaisuuden vastauksissa todetaan, että “pyritään säilyttämään” vailla minkäänlaista konkretiaa tai näyttöä, että peltomaisemaan pystyisi rakentamaan muun muassa pienkerrostaloja ilman maiseman turmelemista.

Luontoarvot ja ekologiset yhteydet ovat merkittäviä – linnusto poikkeuksellisen monimuotoinen

Kaava-aineistoon sisältyvän luontoselvityksen mukaan alueella pesii **poikkeuksellisen monimuotoinen ja runsas linnusto**, ja selvityksessä havaittiin useita uhanalaisia ja EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja. Kaavaselostus myös vahvistaa, että arvokkaimpia osia ovat mm. sairaalan ympäristö ja jokivarsi.

Tämä tarkoittaa, että kyse ei ole “tavanomaisesta” alueesta, vaan luontoarvoiltaan selvästi herkistä ja merkittävistä ympäristöistä, joissa rakentaminen ja lisääntyvä häiriö (liikenne, valaistus, melu, kulutuspaine) heikentävät lajien elinmahdollisuuksia.

Luonnonsuojelulaki (9/2023) 1 § asettaa tavoitteeksi luonnon monimuotoisuuden suojelun ja heikentymisen pysäyttämisen. Kaava kohdistuu alueeseen, jossa on tunnistettu poikkeuksellisen arvokas linnusto ja elinympäristöjen kirjo. Lain tavoite ei toteudu mikäli kaavahanke toteutetaan.

Lisäksi **Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 39 §** (yleiskaavan sisältövaatimukset) korostaa luonnonarvojen ja ekologisten yhteyksien turvaamista, ja asemakaavoituksen tulee olla näiden tavoitteiden kanssa yhteensopiva. Kaavaluonnoksesta puuttuu konkreettiset toimenpiteet luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien turvaamisesta, eikä ole annettu selvitystä, miten muun muassa pienkerrostalojen rakentamisella nämä voidaan turvata.

Vesistövaikutukset ja jokirannan herkkyys – hulevedet ja kuormitus

Kaavaselostuksessa todetaan, että alueella hulevedet ja peltojen valumavedet johtuvat ojien kautta pääosin suoraan Vantaanjokeen, mikä heikentää veden laatua, ja että virtaaman hidastaminen sekä kiintoaineksen laskeuttaminen ovat tärkeitä joen

tilan kannalta. Tämä on olennainen riski: rakentaminen lisää tyypillisesti läpäisemättömiä pintoja, muuttaa valuntaa ja kasvattaa kuormitusta. Jokilaakson maisema-arvoihin liittyy myös vesistön ekologinen tila, eikä sitä tule heikentää.

Ympäristönsuojelulaki (527/2014) 16 § (pilaamiskielto) ja lain yleiset periaatteet edellyttävät, ettei toiminnasta aiheudu ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Kaava-alueen sijainti Vantaanjoen välittömässä läheisyydessä tekee tästä erityisen kriittistä.

Kaavan ilmastovaikutukset ja maaperän heikko rakennettavuus lisäävät haittoja

Ilmastoviisas asemakaava -selvityksen mukaan esirakentaminen muodostaa alueen päästöistä merkittävimmän osan ja päästöt aiheutuvat pääosin savi- ja silttialueille sijoittuvan rakentamisen pohjanvahvistamisesta. Selvityksessä todetaan myös, että alueen uudisrakentaminen sijoittuu pääosin vaikeasti rakennettavalle pehmeikölle.

Tämä tarkoittaa, että hankkeen toteutus ei ole vain maisemallisesti haitallinen, vaan myös teknisesti raskas ja ilmastopäästöjä lisäävä. Kun samaan aikaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja -maisemallisesti herkkä jokilaaksoalue, kokonaisuus ei ole hyväksyttävä.

Ilmastolaki (423/2022) 1 § määrittelee lain tarkoitukseksi edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja vahvistaa suunnittelun pitkäjänteisyyttä. Kaavoituksen tulee olla linjassa tämän tavoitteen kanssa, eikä lisätä tarpeettomasti päästöintensiivistä esirakentamista alueella, jonka rakentaminen on jo lähtökohtaisesti vaikeaa.

Haitta asuinympäristölle ja näkymille – elinympäristön laatu heikkenee

Jokilaakson avoimet näkymät ja maiseman kerroksellisuus ovat olennainen osa alueen arvoa ja identiteettiä. **Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 54 §** edellyttää, että asemakaavan tulee edistää terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön syntymistä. Toteutuessaan kaava merkittävästi heikentää maiseman laatua, näkymiä, ympäristön ominaispiirteitä, nykyisten asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja laskee kiinteistöjen arvoja, joten sisältövaatimukset eivät täyty. Puhumattakaan rakentamisen aikaisesta vuosia kestävästä melu- ja pölyhaitasta alueen nykyisille asukkaille.

Yhteenveto

Edellä esitetyin perustein katsomme, että asemakaavaluonnos:

1. vaarantaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan jokilaaksomaiseman ja avoimet näkymät
2. kohdistuu luontoarvoiltaan merkittävään kokonaisuuteen (poikkeuksellisen monimuotoinen linnusto)
3. sisältää vesistökuormituksen ja hulevesien hallinnan kannalta riskialttiita lähtökohtia
4. on ilmastovaikutuksiltaan ongelmallinen erityisesti vaikean esirakentamisen vuoksi (maaperän soveltumattomuus rakentamiselle)

5. heikentää merkittävästi elinympäristön laatua ja asumisviihtyvyyttä (maiseman turmeleminen, melu, pöly, liikenne)

Katsomme, että kaavoitustyö tulee keskeyttää, eikä hanketta tule edistää asemakaavaehdotusvaiheeseen.

Vastine:

Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen laajuus on yleiskaavan mukaista. Keskeisten näkymälinjojen säilymiseen sekä uudisrakentamisen rajautumiseen suurmaisemaan kiinnitetään erityistä huomiota asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Alueen tunnistetut historialliset ja maisemalliset arvot on mahdollista yhteensovittaa uudisrakentamisen kanssa. Kaava laaditaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ja arvokkaaseen ympäristöön sopiva rakentaminen varmistetaan kaavamääräyksin.

Kaikissa kaavan vaiheissa on tehty yhteistyötä viranomaisten kanssa ja alueelle on laadittu luontoselvityksiä. Rakentaminen on sovitettu alueelle luontoselvitysten johtopäätösten mukaisesti.

Rakentaminen tuottaa aina kasvihuonepäästöjä. Kaavaluonnoksen yhteydessä tehdyssä selvityksessä esitetään keinoja siitä, miten Katrinebergin alueella saadaan hiilijalanjälkeä pienennettyä ja toisaalta hiilikädenjälkeä kasvatettua, kun aluetta rakennetaan.

NRO 29

Yksityishenkilö; 9.2.2026

Mielipide:

Ei ole hyvä idea tämä Fiskarssimainen alue mitä suunnitellaan. Maisema ja luonto häviää kuitenkin,monet eläimet menettävät asuinalueena. Vanhat isot tammet kärsivät jotka ovat Karinabergon kartanon ympärillä ja kasvillisuus katoaa. Koulu on ajateltu siirtää pellolle missä näin talvisin hiihdetään lasketaan pulkkalla. Koulu saisi pysyä paikoillaan kun siihen ympärille on just saatu hyvät leikkivälineitä ja urheilukenttä. Nyt siihen suunnitellaan kyläkauppa ehkä sen voisi sijoittaa muualle. Parkkipaikkoja ei oltu suunniteltu näihin kohtiin tarpeeksi. Ei kaikki jo täällä olevat asukkaat kulje pyörällä tai eivät siihen pysty ja tarvitsevat autoa. Ja urheilukentälle kun tulee missä järjestetään tapahtumia tarvii parkkipaikkoja. Sitten kun koulussa vuosi juhlat silloin parkkipaikat on tarpeelliset. Katriinan sairaalan vanha työntekijöiden kerrostalo tulee säilyttää asuin rakennuksena jossa nytkin asuu ihmisiä. Sen voisi kyllä remontoida. Ei tänne tarvita mitää hotellia kehitellä. Hotelli tuo vaan turhaa liikaa ihmisiä mitkä vain tekee hallaa tälle herkälle naiselle kuluttaa luontoa. Miksi pitää väkisin pilata jo nyt niin ihana maalaismaisema rauhallinen paikka. Tunkea taloja vierivieree . Katriinan tie on hyvä tie siinä tulee varmaankin vaan lisääntymään raskasliikenne. Ei siitä voi mitää kyläraittia tehdä. Minun ajatukset ovat nämä en kannata Fiskarssi suunnitelmaa se on jo käytössä muualla.

Vastine:

Tarkemmat korttelien sisäiset ratkaisut ja määräykset, kuten arvopuut, tarkennetaan asemakaavaehdotusten yhteydessä. Asemakaavaehdotuksissa taataan korttelien vehreys edellyttämällä tontilla viherkerrointa ja/tai ohjaamalla rakentamisen paikat siten, että tonttien olemassa oleva kasvillisuus säilyy.

Koulu ei siirry pellolle vaan Katriinantien ja Katriinankujan risteykseen tukemaan kyläaukion elävyyttä. Palveluiden ja tapahtumien aikaisen pysäköinnin ratkaisuja jatkotutkitaan suhteessa alueen vaiheittaiseen rakentumiseen.

Palvelurakennusten korttelialueiden käyttötarkoitukset tarkentuvat asema-kaavaehdotusvaiheessa. Katriinan sairaalan asuinrakennus on esitetty kaavaluonnoksessa asuinrakennusten korttelialueelle.

Katriinantie muutetaan kaduksi. Katriinantielle tullaan osoittamaan liikennettä hidastavia ja siten kadun turvallisuutta lisääviä ratkaisuja.

NRO 30

Yksityishenkilö; 9.2.2026

Mielipide:

Asukasiltaan 15.1.2026 en päässyt mukaan, mutta olen lukenut runsasta ja perinpohjaista aineistoa liittyen Katriinankylän suunnitteluun. Arkkitehtuurikilpailun voittaneesta ehdotuksesta on rakentamista väljennetty aika paljon, mikä on mielestäni erittäin hyvä asia. Oletan että asukasillan esittelyaineistoon kuuluva "Maankäytön viitesuunnitelma" on tällä hetkellä eteenpäin valmisteltava luonnos tästä alueesta. Oman kiinteistöni osalta toivon vielä tarkempaa yhteistä tarkastelua kulkureittien ja lisärakennuskohteiden sijoittelun suhteen. Kysymyksiä herättää myös alueen itäreunaan sijoittuva "avoimeksi jätettävä alue".

Vastine:

Tarkemmat korttelien sisäiset ratkaisut ja määräykset tarkennetaan asemakaavaehdotusten yhteydessä yhdessä maanomistajien kanssa.

Kaavamerkintä *”sma: maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa”* osoittaa kartalla alueen, johon ei saa rakentaa rakennuksia tai istuttaa korkeaa kasvillisuutta. Korttelialueelle sijoittuvaa sma-aluetta ei lasketa osaksi rakennusoikeutta tuottavaa korttelin pinta-alaa. Katrineberg on valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta. Määräyksen tavoitteena on säilyttää alueella tärkeimmät näkymälinjat myös rakennettavan alueen ulkopuolelta nähtynä.

Määräys *”Alueelle istutettava puusto tukee puustoista ekologista yhteyttä.”* on korjattu virheellisenä pois sma-määräyksen yhteydestä.

NRO 31

Yksityishenkilö; 9.2.2026

Mielipide:

Alueen suunnitelmassa on paljon hyvää. Viheralueita on jätetty runsaasti, ja ne muodostavat toimivan ja miellyttävän kokonaisuuden, joka tukee luonnonläheistä asumista. Alueelle olisi luontevaa lisätä yhteisöllisiä ja kaikille avoimia palveluita, kuten ulkokuntosali, koripallokenttä sekä ympäristöön sopivasti toteutettu leikkipuisto. Katrinebergin maatilan ja kartanon henkeen istuva leikkialue toisi alueelle identiteettiä samalla tavalla kuin Fiskarsin laadukkaat ja maisemaan sulautuvat leikkipaikat. Sen sijaan Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa 2021 esitetty linjaus, jossa ulkoilureitti kulkisi yksityisten kiinteistöjen läpi joen rannan läheisyydessä, ei ole hyväksyttävä. Ulkoilureittiä ei tule toteuttaa yksityisille tonteille missään kaavan vaiheessa. Yksityisomaisuuden ja asumisrauhan kunnioittaminen on olennainen osa hyvää kaavoitusta, eikä virkistysreitti ole sellainen välttämätön infrastruktuuri, joka oikeuttaisi kulkemaan pihapiirien halki. Reitin sijoittaminen yksityisille kiinteistöille aiheuttaisi selkeää haittaa yksityisyydelle ja turvallisuudelle. Joenrantavyöhyke on lisäksi herkkää ympäristöä, jossa lisääntynyt kulku kuluttaa maastoa ja kiihdyttää eroosiota. Kaupungin omistamilla mailla on täysin toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoisia linjauksia, joten yksityisten tonttien käyttäminen ei ole tarpeen eikä perusteltua.

Vastine:

Kaavaluonnos mahdollistaa yleisten liikunta- ja leikkipaikkojen toteuttamisen puisto- ja virkistysalueille sekä yleisten rakennusten korttelialueelle.

Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelman (2021) mukaiset ulkoilureittilinjaukset tarkentuvat asemakaavoissa. Kaavaluonnoksessa esitetty ulkoilureitti kulkee puisto-, virkistys- ja peltoalueilla.

NRO 32

Vantaan kaupunginmuseo; 9.2.2026

Mielipide:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa kaavaluonnoksesta 330400 Katrineberg. Asemakaavaluonnos on Katrinebergin alueen maankäytön kokonaissuunnitelma, joka ohjaa alueen tulevia asemakaavaehdotuksia. Museo on lausunut mielipiteensä (Dnro VKM/010/2025) asemakaavan osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta 31.1.2025 päivätyssä lausunnossaan.

Mielipiteessään museo totesi, että kaavaluonnosalueella on runsaasti kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueella sijaitsee niin rakennettua kulttuuriympäristöä, maisema-alueita kuin arkeologista kulttuuriperintöä. Lisäksi todettiin, että Katrinebergin kaavaa varten on laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Vantaan kaupunki

2023). Museon rakennustutkija ja arkeologi ovat osallistuneet kaavatyön aikana asemakaavakokouksiin, joissa on käsitelty kulttuuriympäristön suojelua sekä laadittu yhteistyössä kaavoittajien kanssa luonnosvaiheeseen sopivat kaavamääräykset.

Rakennettu kultturiympäristö

Luonnoksen sivulla 10 käsitellään Rakennettu kulttuuriympäristö -osioissa alueen kulttuuriympäristöarvoja laajemminkin kuin vain rakennetun kulttuuriperinnön asioissa. Luvussa käy ilmi myös alueen maisemaan ja muinaisjäännöksiin liittyviä arvoja. Otsikon voisi näin ollen vaihtaa paremmin sopivaksi (esimerkiksi merkittävät kulttuuriympäristöt tai kulttuuriympäristöarvot). Luvussa ei ole mainittu, että alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Tämä lisäys tulisi lisätä tekstiin ja oheiseen karttaan. Asialla on vaikutusta VAT-tavoitteiden kannalta, jotka on lueteltu kaavaluonnoksen sivulla 14.

Rakennusperintö osioissa (s. 10-11) on lueteltu suojellut Katrinebergin kartanoon liittyvät rakennukset ja Vantaan kaupungin rakennusperintöinventoinneissa merkittäviksi tunnistetut Katriinan sairaalan rakennukset. Alueella on myös Katrinebergin kartanon kellari, jossa inventointi on kesken. Kohteet näkyvät oheisessa kaaviokuvassa. Suojeltuihin rakennuksiin ja inventoinneissa merkittäviksi todettuihin rakennuksiin kohdistuu rakennushistorian selvittämistarvetta, joka on mainittu niin kaavaselostuksessa kuin kaavakartalla kyseisten korttelialueiden merkintöjen yhteydessä. Ehdotuksen kaavamääräyksissä (P/s, P ja A -korttelit) on tuotu riittävällä tavalla esiin rakennuksiin liittyvä rakennushistorian selvitystarve ja suojelun määrittäminen selvitysten pohjalta.

Museon tavoitteena on, että tulevissa asemakaavaehdotuksissa suojelumääräykset tarkentuvat luonnosvaiheen yleisluontoisista määräyksistä mahdollisimman yksityiskohtaisiksi kohdennetuiksi suojelumääräyksiksi.

Myös puutarhaan kohdistuu selvitystarvetta, jonka museo toi esiin mielipiteessään. Kaavaluonnoksen määräyksissä korttelialueella P/s on seuraava Katrinebergin kartanon puutarhaa koskeva lause: "Historiallista puutarhaa tulee hoitaa ja kehittää sen arvoja ja ominaispiirteitä vaalien." Alueella on tehty puutarhataiteellinen ja historiallinen inventointi ja kasvillisuusselvitys vuonna 2011. Selvitys tulee päivittää siten, että siinä huomioidaan lähivuosina tehdyt muutostyöt. Puutarhassa sijaitsee terassointeja, portaita ja historiallisia istutusalueita, joiden suojeleminen tulevassa asemakaavassa on tarpeellista. Selvityksen perusteella määritellä puutarhan suojeltavat rakenteet ja istutukset. Museon näkökulmasta myös tämä selvitys- ja suojelutarve tulee lisätä niin kaavaselostukseen kuin määräyksiin.

Selostuksen katualueita koskevassa osiossa (s. 33) on Getbackantie nostettu esiin säilytettävänä tielinjauksena. Tekstissä on mainittu, että lausunnot tiesuunnitelmista on pyydettävä Museovirastolta. Tieto on väärä, sillä lausunnot rakennusperintökohteisiin liittyvissä asioissa ja muinaisjäännöksiin liittyvissä asioissa pyydetään Vantaan kaupunginmuseolta. Kaavakartalle tie on merkitty suojeltavaksi merkinnällä st, johon liittyy määräys Getbackantien linjauksen ja luonteen säilyttämisestä. Merkintä on museon näkökulmasta riittävä.

Kaavan vaikutuksia kulttuuriperintöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön on käsitelty luonnoksen sivulla s. 35. Tekstissä kuvataan vaikutuksia suppeasti, ja sitä voisi rakennetun kulttuuriympäristön osalta täydentää esimerkiksi seuraavasti: Kaava-alueen aiemmin suojellut rakennukset (korttelialueella P/s) suojelu määrätään täsmennettäväksi rakennushistoriallisten selvitysten pohjalta. Inventoitujen, mutta ei vielä suojeltujen, rakennusperintökohteiden suojeluperusteet on esitetty selvitettäväksi korttelialueilla P ja A. Jos suojeluperusteet todetaan riittäviksi asemakaavasuojeluun, niin kohteille laaditaan tarkoituksenmukaiset suojelumerkinnät ja määräykset. Katrinebergin kartanon puutarhaan on kohdistettu suojelutavoitteita ja kartano- sekä sairaala-alueen mahdolliselle täydennysrakentamiselle on asetettu määrällisiä ja laadullisia tavoitteita, joita jatkoselvitetään kaavan edetessä ehdotusvaiheeseen. Getbackan tielinjaus suojellaan.

Vaikutusten arvioinnissa on mainittu, että rakennusperintökohteiksi listattujen ja suojeltujen rakennusten mahdollista käyttöä on tutkittu laaja-alaisessa yhteistyössä. Museolla ei ole tietoa kysesistä tutkimukista. Museon näkökulmasta on tärkeää, että käyttötarkoituksen muutokset tehdään rakennusten suojeluarvot huomioiden. Kulttuuriperintöön liittyvistä vaikutuksista voisi mainita myös alueen kadunnimistön, joka pohjautuu historiallisiin paikkoihin (lista sivulla s. 39).

Maisema

Kaavaselostuksen sivulla 34 käsitellään kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan. Luvussa ei käsitellä muutoksia suurempiin tärkeimpiin näkymäakseleihin ja maiseman reuna-alueisiin. Tätä asiaa käsitellään ympäristön laatua koskevien tavoitteiden yhteydessä (s. 28), jossa todetaan, että rakentamisen sijoittelussa on kiinnitetty huomiota siihen, että näkymälinjat avoimille alueille säilyvät ja että rakennettujen alueiden reunavyöhykkeet suunnitellaan maisemaa kunnioittaen. Tämä tavoite on siirretty koko kaava-aluetta koskevaan asemakaavamääräykseen, jossa määrätään, että korttelialueet rajataan avoimista maisematiloista kasvillisuusvyöhykkeillä. Näille erilaisille vyöhykkeille on määritelty alustavia periaatteita Nomaji-arkkitehtien maankäytön viitesuunnitelmassa. Museo pitää asemakaavan määräystä hyvänä. Jatkosuunnittelussa tulee vielä tutkia valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen reuna-alueille sijoittuviin kortteleihin yksityiskohtaisemmat määräykset, joilla toteutetaan tavoitetta tärkeimpien näkymälinjojen vaalimisesta, myös rakennettavan alueen ulkopuolelta nähtynä.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavaluonnosalueella sijaitsee useita muinaismuistolailla (295/1963) suojeltuja muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännökset on huomioitu kaavaselostuksessa ja siinä olevassa liitekartassa. Muinaismuistoalueita ei ole merkitty kaavaluonnoskarttaan.

Jotta muinaismuistot osataan huomioida tarpeen vaativalla tavalla tulevissa kaavahankkeissa, tulisi muinaisjäännökset kaupunginmuseon näkemyksen mukaan

merkitä myös kaavaluonnoskarttaan. Muinaisjäännökset tulisi merkitä karttaan osa-aluemerkinnällä sm (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös). Aluemerkintöihin liitetään määräys: ”Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Vantaan kaupunginmuseon lausunto.”

Kaavaselostuksen sivulla 28 on avattu, kuinka kaavoissa tulisi toimia muinaisjäännösten suhteen. Teksti voisi muotoilla näin:
"Kaava-alueelle sijoittuu useita muinaismuistoalueita. Kaavaluonnoksessa Getbackan ja Knapbackan muinaismuistoalueille sijoittuu rakentamista.
Mikäli kaavoituksen yhteydessä on tarpeen mahdollistaa rakentamista muinaisjäännöksen päälle, asiassa menetellään muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti eli järjestetään neuvottelu, jossa keskustellaan mahdollisuudesta poistaa osa muinaisjäännöksestä riittävien tutkimusten jälkeen. Neuvottelussa ovat mukana Museovirasto, kunta ja maanomistaja.

Kajoamisen mahdollisesti vaatimat arkeologiset tutkimukset tulisi ensisijaisesti toteuttaa kohdealueilla kaavaprosessin aikana eli kaavaehdotuksen yhteydessä. Mikäli muinaisjäännökset tutkitaan pois jo kaavahankkeen kuluessa, ei niitä merkitä kaavaan lainkaan tai ne merkitään ainoastaan niiltä osin kuin ne on säilytetty."

Kaavan vaikutuksiin (s. 35) tulee lisätä muinaisjäännösasiasta esimerkiksi seuraava teksti: Muinaisjäännösalueet merkitään kaava-kartalle, niihin liittyvine määräyksineen (yllä).

Vastine:

Kaavaselostukseen on täsmennetty valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue, merkittävän kulttuuriympäristön otsikointi, kartanon kellarin keskeneräinen inventointi sekä historiallisen puutarhan selvitys- ja suojelutarve. Lisäksi on täsmennetty, että suojellun Getbackantien katusuunnitelmasta pyydetään lausunto Vantaan kaupunginmuseolta.

Selostuksen vaikutusten arviointia kohdissa ”Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö” ja ”Kyläkuva” on täydennetty.

Muinaismuistoalueiden jatkoselvitystarpeet on kirjattu selostukseen.

Kaavakartalle ja -määräyksiin on tarkennettu historiallisen puutarhan selvitys- ja suojelutarve sekä muinaisjäännökset sm-aluemerkinnällä.

NRO 33

Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry; 9.2.2026

Mielipide:

Katrinebergin kaavaluonnoksessa on osoitettu asuinrakentamista osalle kaavaselostuksessa arvokkaaksi avoimen biotooppiverkoston osaksi nimettyä aluetta (kuvat 1 ja 2). Ilmakuvan (kuva 3) perusteella ainakin eteläpuolisko tästä alueesta on selvää niittyä. Kaava-aineistosta kuitenkin puuttuu niin aluetta koskeva tarkempi kuvaus kuin sen kannalta oleelliset kasvillisuus- ja hyönteisselvitykset. Nämä selvitykset on syytä tehdä ennen kaavaprosessin seuraavia vaiheita. Arvokas niittyalue on rajattava rakentamisalueen ulkopuolelle ja turvattava säilyttävällä kaavamerkinnällä.



Kuva 1. Ote kaavaluonnoksesta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne



Maisematilojen rakenne. Maankäytön viitesuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit, Arkkitehdit Tommila, WSP Finland

Kuva 2. Ote kaavaselostuksen s. 6.



Kuva 3. Potentiaalinen arvokas niittyalue (punainen rajaus), jonka luontoarvot tulee selvittää ennen kaavan jatkovaiheita.

Vastine:

Luontoselvityksiä niittyalueiden osalta tullaan täydentämään asemakaavaehdotusvaiheessa.

NRO 34

Seutulan kyläyhdistys ry; 9.2.2026, täydennetty 9.2.2026

Mielipide:

Vantaanjokilaakso edustaa eteläisen Suomen pitkän kartano- ja viljelyhistorian synnyttämiä maatalousmaisemia. Alueen perinteinen viljelymaisema on säilynyt pääkaupunkiseudun kasvun paineessa hyvin. Se muodostaa arvokkaan maaseutumaisen elinkeinomaisemakokonaisuuden keskelle urbaania ympäristöä. Miljöön tunnelman säilyttäminen on asukkaille erittäin tärkeätä.

Toivottavasti lisärakentaminen turvaa sujuvat joukkoliikenneyhteydet eri suuntiin ja terveyspalveluiden piiriin. Lähikauppa ym. pelvelut ja koulu sekä päiväkoti ovat myös tärkeitä toimintoja.

Liikenne ja polkupyörä kauppareissuilla

Joillain on tapana asioida Helsingissä junalla niin, että kummassakin päässä liikutaan polkupyörällä.

Ruoka on hankittu Kiviksestä ja pakettiliikenteessä suositaan Kiviksen automaatteja.

Kiviksen itäsivulla on polkupyöräparkki mihin voisi lukita fillarinsa. Eipä ole pyöriä nähty? Pyörällä asiointi ei onnistu varkaiden pelossa. Autolla pitää erikseen hoidella ruuat ja paketit.

Katriinantien tulevan kaupan houkuttelevuutta ja asiointimahdollisuuksia myös fillarilla, tulee selvittää tarkoin. Kaupan elinmahdollisuudet ovat kiinni paljon parkkipaikoista ja fillariystävällisyydestä.

Kierrätysmolokit

Kaupan pihaan on kaavailtu kierrätyssysteemiä. Kivistöön kertyy myös mööpeleitä. Männikkö pysyy siistinä. Keräyspiste tulee sijoittaa niin, että se pysyy siistinä. Seutulan nurmikentän paperimolokkikin on silleen sivussa, että siihen kertyy välillä keittiöjätettä.

Kaavaselostuksen ym. kartat ovat niin tuhruisia, ettei yksityiskohdista saa selvää. Kartoista pitää saada tarkempia kuvia vaikka erikseen pdf julkaisujen rinnalle.

Yksityisten kiinteistöjen kohtalo

Maallikon lukiessa prosessikuvausta tulee mielikuva, että kaikki asiat on huomioitu ja tieto kulkee hyvin. Kaava aiheuttaa muutoksia alueen asukkaille laajalti ja erityisesti alueen yksityisiin kiinteistöihin. Pihoille kaavoitetaan asuntoja, puistoja, teitä ym. Kaupunki ostaa alueita, jättää joitain alueita kaavoittamatta ja lähettää joillekin laskun kiiteistön rakennusoikeuden tuottamasta arvonnoususta. Osa omistajista lienee ollut hyvin tietoisia vaihtoehdoista ja osa ei tiedä vieläkään mitä voi olla tulossa. Sillä on mahdollisesti ollut merkittävä vaikutus mitä on kirjoittanut alkuvuodesta mahdollisesti annettuun kirjalliseen mielipiteeseen. Näitä asioita kaikki maanomistajat eivät ole tienneet. Tämä tuntuu kohtuuttomalta ja asia tulisi huomioida paremmin jatkosuunnittelussa tai ennen kuin kaavaluonnos hyväksytään.

Vetovoimaa historiasta

Jokilaakson vuosituhansien vanhaa asutushistoriaa voisi jotenkin tuoda esille kaavoituksessa.Joku tien, polun tai paikan nimi? Aikanaan jossain voisi olla joku kiinteä esittely aiheesta... hyvällä maisemapaikalla missä voisi ruhoittua pohdiskelemaan elämisen jatkuvuutta ja ihanuutta. Samaa meininkiä vanhan palokaivon yhteyteen. Siitä haettiin juomavettä ainakin vielä -80 luvulla jos kaivo kuivui.

Hankkeen dokumenteissa on paljon hienoja ideoita ja ajatuksia kuinka luoda ja ylläpitää hyvää asuinympäristöä. Jäämme kuulolle ja osallistumme miellämme alueen kehittämiseen.

Katrinebergin asemakaavaluonnos tarkoittaa muun muassa, että Seutulan alueelle rakennetaan erilaisia pientalotyyppejä. Seutulan asukasmäärä nousee lähes 2000 asukkaaseen. Näin saadaan ja turvataan parempia ja pysyvämpiä lähipalveluita.

Rakennetaan uusi koulu ja päiväkoti. Riittävä asukaspohja turvaa myös lähikaupan.

Palveluiden takaaminen edellyttää sujuvan joukkoliikenneyhteyden terveyspalveluiden piiriin.

Katriinantien kehittäminen kaupungin kaduksi hillitsee ajonopeuksia ja raskasta liikennettä sekä parantaa turvallisuutta.

Vahvojen kaavamääräysten myötä (maakuntakaava, Vantaan yleiskaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), Vantaan kaupungin tavoitteet, Uusimaa-kaava 20250 Helsingin Seudun vaihemaakuintakaava) tulemme saamaan uuden viihtyisän Seutulan, jossa kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kylämaisema on säilynyt.

”Vantaanjokilaakso edustaa eteläisen Suomen pitkän kartano- ja viljelyhistorian synnyttämiä maatalousmaisemia. Alueen perinteinen viljelymaisema on säilynyt pääkaupunkiseudun kasvun paineessa hyvin. Se muodostaa arvokkaan maaseutumaisen elinkeinomaisemakokonaisuuden keskelle urbaania ympäristöä.”

Seutulan kyläyhdistys kiittää asemakaavatyöryhmää erinomaisesta yhteistyöstä.

Vastine:

Jotta sujuvat joukkoliikenneyhteydet ja palvelut saadaan taattua alueella, alueelle tulee mahdollistaa riittävästi asumista. Kaavaluonnos mahdollistaa 750 uutta asukasta.

Pysäköintiä, liikenneratkaisuja ja keskitettyä kierrätystä jatkotutkitaan asemakaavaehdotus-vaiheessa.

Tarkemmat korttelien sisäiset ratkaisut ja määräykset tarkennetaan asemakaavaehdotusten yhteydessä yhdessä maanomistajien kanssa.

Asutushistoria näkyy alueen uudessa nimistössä.

7 **Asemakaava ja asemakaavan muutos 931400 sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Vaarala / Vantaan ratikka - Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki - Ehdotuksen uudelleenkäsittely / SP**

VD/7362/10.02.04.00/2020
SP/TTA/MJA/EK/MHA/VIK

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja ratikkaan liittyville toiminnoille. Ratikalle ja siihen liittyville toimintoille kaavassa osoitettavat tilat perustuvat 10.3.2023 ja 13.3.2024 valmistuneisiin, Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksien tilavarauksiin. Lisäksi kaavalla varaudutaan Porvoonväylän vaihtopysäkkeihin ja huomioidaan kulttuuriperinnön suojelu. Asemakaavassa turvataan maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus.

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki on ollut 9.5.2023 kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa päätöskäsittelyssä, mutta asia vedettiin sen jälkeen 22.5.2023 kaupunginhallituksen kokouksen asialistalta pois ja kaavaehdotus valmisteltiin uudelleen muuttuneiden lähtötietojen vuoksi.

Asemakaava koskee katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 93 Vaarala sekä katualueita kaupunginosassa 91 Länsimäki.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 93201, osaa korttelista 93153 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 93 Vaarala, katu- ja liikennealueita kaupunginosassa 91 Länsimäki sekä katu-, virkistys- ja erityisalueita kaupunginosassa 95 Rajakylä.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, lähivirkistysaluetta, katualuetta, suojaviheraluetta sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 93201.

Alue sijaitsee Vaaralan kaupunginosan eteläosassa Porvoonväylän pohjoispuolella sekä Länsimäen kaupunginosan pohjoisosassa ja pieniltä osin Rajakylän kaupunginosassa Porvoonväylän eteläpuolella. Alueeseen kuuluu Länsimäentien katualuetta Pallastunturintie-Rajakentäntien risteyksestä pohjoiseen Kehä III:n liittymälle asti, sekä Fazerintien ja vähäiseltä osin Kuussillantien katualuetta Metsätien risteysalueelta Länsimäentien risteysalueelle. Kaava-alueessa ovat mukana ne asemakaavoitetut kiinteistöt kokonaisuudessaan, joiden pinta-alaan kaavamuutos vaikuttaa.

Maanomistus
Kaupunki omistaa valtaosan Länsimäentien katualueesta ja osia Fazerintiestä sekä virkistys- ja suojaviheralueet. Muut kiinteistöt ovat yksityisessä ja valtion omistuksessa.

Kiinteistöt omistajineen:
- 92-91-9904-1, 92-91-9901-0, 92-91-206-1, 92-91-9903-9, 92-91-207-1, 92-91-207-2, 92-95-120-1, 92-95-120-2, 92-95-9903-5, 92-91-9903-8, 92-401-1-42, 92-401-13-50, 92-410-14-0, 92-410-12-5, 92-95-9901-0, 92-93-9901-0, 92-410-4-39, 92-410-13-40, 92-410-13-54, 92-410-1-56, 92-410-1-39, 92-410-1-38: Vantaan kaupunki

- 92-410-16-0, 92-410-16-0, 92-410-21-0, 92-410-4-40, 92-410-4-21, 92-410-6-67, 92-410-6-36, 92-410-6-25, 92-410-13-21, 92-410-13-45, 92-410-1-67, 92-410-1-57, 92-93-201-4, 92-93-201-5, 92-93-201-6: Oy Karl Fazer Ab
- 92-410-4-25, 92-410-4-32, 92-410-6-41, 92-410-6-40: Valio Oy
- 92-895-2-42: Suomen valtio
- 92-410-6-41, 92-410-6-11, 92-410-13-52, 92-410-18-12: Yksityinen

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Oy konsulttina.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY), asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP), asuinaluetta (A), lähivirkistysaluetta (VL), yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU). Kaava-alue sijaitsee osin katukuvan kehittämisvyöhykkeellä. Kaava-alueen luoteisreunaan on osoitettu kulkemaan ekologinen runkoyhteys sekä ohjeellinen ulkoilureitti, joka on yhteydessä kaava-aluetta pohjois-/eteläsuunnassa halkovaan virkistysalueyhteyteen. Lisäksi Porvoonväylän kohdalle sijoittuu tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (LJ) ja kaava-alueen lävitse kulkee raitiotie. Kaava-alue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan pohjavesialueelle sekä kestävän kasvun vyöhykkeelle.

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella levennetään katualuetta Länsimäentiellä Fazerintien eteläpuolella Pallastunturintielle asti muuttamalla osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta, suojaviheralueesta sekä virkistysalueista katualueeksi ja muodostetaan uutta katualuetta Fazerintiellä sekä Länsimäentiellä Fazerintien risteyksestä Kehä III:lle asti. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muutetaan myös osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta virkistysalueeksi turvaamaan maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus Vanhankaupunginlahdelta Ojankoon. Kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysalueella, nykyisen Hopeatien alueelle osoitetun joukkoliikenteelle varatun alueen osan rajausta ja kevyenliikenteen reitin linjausta muutetaan osin. Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katuympäristölle. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita.

Katualueen levennykset ja joukkoliikenteelle varatun alueen osan sekä kevyenliikenteen linjauksen muutokset perustuvat 10.3.2023 ja 13.3.2024 valmistuneisiin katusuunnitelmaehdotuksien tilavarauksiin. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu. Virkistysalueen laajennus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pohjoisosassa perustuu Oy Karl Fazer Ab:n ja Vantaan kaupungin väliseen yhteisymmärrykseen.

Porvoonväylän liikennealuetta (LT) laajennetaan Uudenmaan ELY-keskuksen tiesuunnitelman (30.9.2022) mukaisesti osin nykyiselle Fazerin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) sekä suojaviheralueille (EV) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET). Korttelin 93153 asuinrakennusten korttelialuetta (A) laajennetaan hieman nykyiselle lähivirkistysalueelle (VL). Korttelin 93201 tehokkuusluku muutetaan tonttikohtaisiksi rakennusoikeusluvuiksi, jotta tonttien rakennusoikeus ei vähene pinta-alamuutoksista huolimatta. Ajoliittymäkieltomerkintöjä lisätään korttelille 93201 Fazerintietä ja Länsimäentietä vasten. Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten sijoittuu Porvoonväylän eteläpuolelle

Länsimäentien katualueelle. Länsimäentien ja Rajakentäntien kulmaukseen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) paineenkorotusasemaa varten. Kaavassa osoitetaan pohjavesialueen rajaus. Valion kiinteistöllä sijaitsevan työntekijöiden asuntolan suojaksi on osoitettu melueste.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on annettu maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden turvaamiseen, maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja puhdistamiseen, pohjaveden suojeluun, melusuojaukseen, kaupunkikuvaan, mahdollisen ratikkapysäkin kasvillisuuskattoon sekä katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen liittyviä määräyksiä. Lisäksi kaavalla suojellaan Fazerin vierailukeskuksen rakennukset sekä konttorirakennus ja vierailukeskuksen ulkopuolella sijaitseva piha-alue.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on annettu maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden turvaamiseen, maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja puhdistamiseen, pohjaveden suojeluun, rakennusperinnön suojeluun, melusuojaukseen, kaupunkikuvaan, mahdollisen ratikkapysäkin kasvillisuuskattoon sekä katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen liittyviä määräyksiä.

Ratikan rakentaminen tulisi ennusteiden mukaan vauhdittamaan maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiviille ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää alueen houkuttelevuutta ja päivittää sen identiteettiä osaksi elävää ja kehittyvää ratikkakaupunkia.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys, jota suunnitellaan Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä on tarkoitus lisätä kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistaa kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistää alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulisi toteutuessaan merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2024 työohjelmassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” on julkaistu 23.11.2020 ja päivitetty 17.9.2021. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki asemakaavamuutoksen alueelta 931400 saatiin 6 mielipidettä.

Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueelta nro 931400 julkaistiin oma OAS 24.5.2022 ja siitä pyydettiin osallisilta mielipiteet 24.8.2022 mennessä (MRL 63 § ja 6§). Mielipiteitä ja lausuntoja saatiin yhteensä 7 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 15.12.2022 sekä 28.9.2023 ja päivityksistä tiedotettiin kaava-alueen maanomistajia. 28.9.2023 päivitetystä OAS:sta saatiin yhteensä 13 mielipidettä.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen maanomistajille ja viranomaisille.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta joulukuussa 2020, joista Aviapoliksen alueen yleisötilaisuus järjestettiin 17.12.2020. Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla. Koko ratikan linjan suunnittelutilannetta koskevat verkkotilaisuudet on järjestetty 23.9.2021, 6.4.2022, 15.11.2022 ja 13.4.2023.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 15.12.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 15.12.2022-13.1.2023 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin kaksi, 19.12.2022 sekä

11.1.2023. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 15.12.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Mielipiteitä vuorovaikutusaineistosta saatiin 1.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vuorovaikutusmateriaalia esiteltiin Rajakylän-Länsimäen asukastilaisuudessa 9.2.2023.

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Sopimus
Asemakaavaan liittyen neuvotellaan yhteistyösopimuksesta Oy Karl Fazer Ab kanssa.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.5.2024 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.2024 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 931400 sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 93 Vaarala ja 95 Rajakylä / Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

____

Kaupunginhallitus 3.6.2024 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.2024 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 931400 sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Länsimäki, 93 Vaarala ja 95 Rajakylä / Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.6.-19.8.2024.Tänä aikana jätettiin 2 muistutusta (alueen asukas ja Oy Karl Fazer Ab).

Alueen asukas totesi muistutuksessaan, että Vantaan ratikan suunnitteluosasto on aikaisemmissa esityksissään liittänyt kiinteistön 410-13-51 kortteliin 93153 (Asuinrakennusten korttelialue, A). Tässä uudessa esityksessä tähän on tehty perusteeton muutos. Ratikan ja korttelin 93153 välinen viheralue on liian leveä. Kaventamalla tuota viheraluetta mahdollistetaan ko. korttelin järkevämpi suunnittelu asuinalueeksi. Pieni siirto linjauksessa ei vaikuta merkittävästi ratikan suunnitteluun mutta tuo satoja rakennus m2 kyseiseen kortteliin. Kaventamalla Rivieranraition linjausta, voidaan jättää enemmän tilaa linjauksen eteläpuolelle (viheralue), sekä pohjoispuolelle (Kortteli 93153). Alueen auto- ja kevytliikenne kulkee jo nykyisin Kuussillantietä pitkin. Suunniteltu kevyenliikenteenväylä ja sen viemä maa-ala on mitoitukseltaan ylileveä. Kaventamalla Ratikan ”jalanjälki” saadaan kapeammaksi. Kevyenliikenteen väylä tulee joko poistaa, tai tehdä kapeampi ”suojaalue” ja kaide kevyenliikenteen ja ratikan väliin. Koko Ratikan linjausta tulee siirtää kokonaisuudessaan vielä muutama metri (5-10) etelämmäksi. Siirtäminen ja lyhyt kallioleikkausmatka eivät vaikuta linjauksen eteläpuolella olevaan viheralueeseen eikä eläimien / eliöiden kulkuun alueella. Kallion louhinta on kuitenkin nykyteknologialla varsin edullista ja siitä saatu murske voidaan hyödyntää Rivieranraition loppupään maanrakennuksessa. Nykyinen linjaus edellyttää mm sauna- ja pesurakennusten purkua.

Oy Karl Fazer Ab nosti muistutuksessaan esiin, että uudessa asemakaavaehdotuksessa T tonttien 7/8 väliin on merkitty sitova tonttijako. Kyse on kuitenkin näiden osalta yhtenäisestä tehdasalueesta. Jatkossakin tulee varmistaa, että tehdasalueen kehittäminen, myös mahdollisen tonttijaon yli, on mahdollista. Sitova tonttijako ei Fazerin mielestä tuo tätä tarvetta tai rakennusoikeuden tarkka kohdistaminen. Kerrosluku T-alueella on rajoitettu III. Fazer kysyi muistutuksessaan, mitä tämä käytännössä halleissa tarkoittaa esim. metrimääränä, vai onko korkeudelle mitään muuta rajoitetta kuin kerrosmäärä. Kaavaselostuksesta Fazer nosti esiin korjaukset: s. 22 ”Kiinteistöllä 92–93–201–5 toimii Fazerin makeistehdas ja konsernitoimintoja ~~leipomo~~. -- Kiinteistöllä on maankäyttörajoite.”; s. 18 ”-- Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana~~, joka on myyty ulkomaille (LU)~~.” (Keksi on Fazerin omistuksessa); selostuksessa on mainittuna muutokset verrattuna vanhaan kaavaan. Kohdassa ei mainita uutta (sitovaa)tonttijakoa.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 3.6.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 23 ja saatiin 13 kappaletta.

Telia totesi lausunnossaan, että kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja Teliaan on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Tukesilla ei ollut lausuttavaa asiassa.

Elisa lausui, että alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Mikäli niitä joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla ajoissa (väh. 12kk ennen tarvetta) yhteydessä Elisaan. Siirrot ovat hitaita ja kalliita.

Eltel Networks lausui, että katu- ja muutoskaavojen suunnitelmat on hyvä saada nähtäväksi ajoissa uusien putkitustarpeiden ja olevien verkkojen siirtotarpeiden suunnittelua varten. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja DNA:han on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Vantaan Energia totesi lausunnossaan, että mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Suomen luonnonsuojeluliitto lausui, että ekologinen yhteys Slåttmossen – Vaarala – Ojanko – Sipoonkoven kansallispuisto, on huomioitu suunnitelmassa hyvin ja yhdistyksemme toivoo, että se toteutuu esitetyn mukaisena. Ekologinen yhteys Mustavuori (Natura 2000) – Myllymäki (LUO) – Långmossen – Vaarala, on sen sijaan sivuutettu suunnitelmassa. Ekologinen yhteys on tällä hetkellä heikko Porvoon moottorien kohdalta. Kaavasuunnitelmaan liittyen tulisi selvittää mahdollisuudet kehittää kyseistä yhteyttä esimerkiksi rakentamalla eläinalikulku tai vihersilta Porvoon moottoritielle. Vihersiltarakenne soveltuisi laajemmalle joukolle eläinryhmiä kuin alikulku.

Sipoon Energialla ei ole lausuttavaa ratikan linjauksesta ja sen vaikutuksista kiinteistöön, mikäli kiinteistön alueella ei tehdä maanmuokkaustöitä (kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa on havaittu vähäisiä määriä pilaantunutta maata etelälaidalla).

Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan, että pohjavesialueen rajaus tulee tehdä pohjavesialueen ulkorajan mukaisesti ja pohjaveden suojelua koskevien kaavamääräysten tulee koskea koko pohjavesialuetta. Kaavakartalle on tarpeen merkitä vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet. Kaavamääräyksiin tulee näiltä osin lisätä viittaus suoja-alueita koskeviin Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 (nro 53/2000/1) sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 (nro 01/0064/2) antamiin päätöksiin ja niissä esitettyihin määräyksiin. Lähisuojavyöhykkeellä on kiellettyä esim. rakentaa uusia yleisiä liikenneväyliä. Määräys saattaa edellyttää raitiotien rakentamisessa hakemaan poikkeamista suoja-aluemääräyksistä. Pohjavesialuetta koskien olisi hyvä lisätä määräys: ”Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.” Lisäksi esitetään lisättäväksi määräykset: "Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos tai ammattimainen käsittely ja varastointi" ja "Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja". Pohjaveden imeyttämistä koskeva määräys tulisi muuttaa muotoon "Puhtaat kattovedet tulee imeyttää maaperään…" Ajoväylät, pysäköintialueet, ajoneuvojen huoltopihat sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulisi velvoittaa päällystämään öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Näiden alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräyksestä "Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa" tulisi poistaa sana "haitallisesti". Katu- ja liikennealueita koskien tulee lisätä määräys: Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida. Ennen katu- ja liikennealueiden rakentamista tulee luotettavasti selvittää pohjaveden pinnankorkeus alueella. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, tulee ennen rakentamista laatia pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.
ELY-keskus totesi, että kaavaselostuksessa mainittu PIMA-riskien selvitys ei ole mukana kaava-aineistossa, eikä se ole saatavilla kaupungin verkkosivuilla. Pilaantuneiden maiden tilanne tulee esittää yksiselitteisesti kaavaselostuksessa. Selostuksesta ei käy ilmi, missä viitattu lämpökeskus ja kaksi purettua öljysäiliötä sijaitsevat. Aineistosta ei myöskään käy ilmi, onko kaavakartassa esitetty laajahko pima-merkintä tarpeellinen.
Luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti. Ekologinen yhteys sijoittuu hyvin VL-alueelle. ELY-keskus katsoo, että viheryhteystarvetta voisi vielä korostaa määräyksessä.
ELY-keskus totesi, että on syytä harkita, että ratikkakäytävä esitettäisiin virkistysalueiden melutason ohjearvot täyttämättömiltä osin pääkäyttötarkoituksella EV. Meluntorjunta tulee ratkaista raitiotievarauksen yhteydessä ja huomioida alueen kaavamääräyksissä, eikä siirtää meluntorjunnan toteuttamista A-alueelle. ELY-keskus viittaa Raide-Jokerin käyttöönoton jälkeen ilmenneisiin meluongelmiin ja

suosittelee, että Vantaan pikaratikkaan liittyvissä kaavoissa pyritään ennakoimaan mahdolliset meluhäiriöt mahdollisimman hyvin. Pikaratikan aiheuttamassa melussa korostuvat lyhytaikaiset voimakkaan melun jaksot, jotka eroavat tyypillisestä autoliikenteen aiheuttamasta katumelusta. Raitiolinjan rakentaminen ei saa johtaa tilanteeseen, jossa asuinrakennuksella ei ole enää ohjearvojen mukaista riittävää piha-aluetta.
ELY-keskus suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti asumisen mahdollistamiseen teollisuusalueilla. Jos tavoitteena on pysyttää jo olemassa olevaa asumista, asiasta tulisi antaa tarkempi määräys.

Gasgrid lausui, että alueelle suunniteltu raitiotie sekä muut alueen muuttuvat maankäytön tarpeet edellyttävät maakaasun siirtoputken ja siihen liittyvien laitteiden siirtämistä. Vantaan kaupunki sopii maakaasuputken siirtoon liittyvistä Porvoonväylän asioista ym. maankäyttöasioista suoraan Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Lausunnon vastaanottaja on velvollinen toimittamaan/tiedottamaan lausunnon liitteineen asianosaisten käyttöön.

HSL totesi lausunnossaan, että katusuunnitelmassa 58624-2 Fazerintien ja Länsimäentien risteykseen on kaavoitettu uusi pysäkki lännen suuntaan ajettaessa. Länsimäentiellä on jo olemassa oleva pysäkki n. 200 metrin päässä uudesta pysäkistä. HSL ei tunnista, mitä linjaa uusi pysäkki palvelisi ja siitä johtuen vielä miettimään onko sen tilavaraus tarpeellinen. Aikataulunäyttöjen sijoittelemisessa tulisi varautua siihen, että reaaliaikaiset saapumisajat pysäkille olisi nähtävissä sekä pysäkkikatoksen sisältä että ulkoa. HSL on toimittanut kommentteja alueen katusuunnitelmiin erillisellä viestillä. Olemme mielellämme mukana jatkosuunnittelussa, kuten tähänkin asti olemme olleet.

Vantaan kaupunginmuseo totesi lausunnossaan, että kaavaehdotuksen suojelumerkintöihin (sr/1, sr/2 ja sp) liittyvät kaavamääräykset ovat kaupunginmuseon kaavoittajalle laatimien ehdotettujen kaavamääräysten mukaiset. Fazerilan aluetta ja sillä ole-via rakennusperintökohteita on kuvattu selostuksen sivulla 18. Teksti on osittain vanhentunut ja se tulee päivittää uudemmalla rakennushistoriaselvityksistä saaduilla tiedoilla. Tekstiin tulisi lisätä myös Fazerin vierailukeskus, joka on todettu merkittäväksi rakennusperintökohteeksi kaavaprosessin aikana.

Fingrid lausui, että asemakaava-alueelle sijoittuu Fingridin rakentamisvaiheessa oleva Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys ja se risteää ratikkareitin kanssa. Asemakaavassa voisi ottaa huomioon myös Gasgridin kaasuputken johtokäytävän. Kaavaselostuksessa olisi hyvä taustoittaa edellä mainittua kokonaisuutta jonkin verran. Myös suunnitelmien tarkentuessa vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua. Uusiin suunnitelmiin tai aiemmin käsiteltyjen suunnitelmien muutoksin tai tarkennuksiin tulee pyytää Fingridistä myös erillinen risteämälausunto, mikäli suunnitelma vaikuttaa Fingridin voimajohtoihin tai sähköasemaan.

HSY lausui, että raitiotielinjauksen ja katuverkoston muutosten takia on siirrettävä vesihuoltoverkostoa. Lisäksi ratikkahankkeen yhteydessä saneerataan Länsimäentiellä päävesijohto ja paineenkorottamo sekä rakennetaan uusi jakeluvesijohto. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikan suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa. Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Fazerintien ja Länsimäentien risteyksessä, aivan lähellä tontin 92-410-4-25 rajaa sijaitsee yleinen jätevesiviemäri ja yleinen vesijohto. On tarkistettava tarvitaanko tontille 92-410-4-25 johtokujamerkintä tai vastaavan sisältöinen kaavamääräys.

Tehdyt tarkistukset
Saatujen lausuntojen ja muistutuksien johdosta on tehty tarkistuksia.

Kaavamuutosalue jaettiin vuoden 2024 nähtävilläolon jälkeen kahdeksi erilliseksi kaavahankkeeksi niin, että Länsimäentietä koskeva osuus irrotettiin omaksi kaavamuutosalueekseen nro 911200 - Vantaan ratikka: Länsimäentie.

Lähivirkistysaluetta (VL) muutettiin suojaviheralueeksi (EV) Rivieranraition joukkoliikenteelle varattu alueen osalta ja sen varrelta arvioidun Vantaan ratikan meluvaikutusalueen (yli 55 dB) mukaisesti saadun lausunnon perusteella.

Asuinrakennusten korttelialueen (A) ja EV-alueen välistä rajaa muutettiin muuttuneen ratikan tilavarauksen vuoksi ja saadun muistutuksen perusteella.

Slåttmossenin lähivirkistysalueen (VL) eteläosaan osoitettiin ohjeellinen ulkoilureitti (ur).

Pohjavesialueen rajaus korjattiin koskemaan koko pohjavesialuetta. Pohjavesialueelle on osoitettu Länsi-Suomen ympäristölupaviranomaisen päätöksen nro 53/2000/1 mukaiset vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet (pv/1 ja pv/2) saadun lausunnon perusteella.

Tärkeää pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä tarkennettiin ja kaikki pohjaveden suojelua koskevat kaavamääräykset on muutettu koskemaan koko pohjavesialuetta saadun lausunnon perusteella.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta koskevaa puuston säilyttämisen ja uudistamisen kaavamääräystä tarkennettiin niin, että ekologisen yhteyden tulee säilyä puustoisen lisäksi kerroksellisena.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) alueen osan, jonka maaperä on saastunut (pima) rajausta tarkennettiin viimeisimpien selvitysten mukaiseksi saadun lausunnon perusteella.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) nro 93201 lisättiin alueen osan, jonka maaperä on saastunut (pima), saadun lausunnon perusteella.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille nro 8 osoitettiin poikkeamispäätöksen nro LP-092-2025-02189 ja rakentamislupahakemuksen mukainen auton säilytyspaikan rakennusala (a).

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen (pr) muutettiin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et).

Lisättiin kaavamääräyksistä puuttunut liike- ja toimistotilan määrää koskevan kaavamerkinnän (klt%) selite.

Kaupunginosan rajaa muutettiin niin, että kaavaehdotuksella osoitettu Porvoonväylän laajennettava liikennealue (LT) on kokonaan Rajakylän kaupunginosan alueella.

Porvoonväylän pohjoispuolella oleva suojaviheralue nimettiin Voimamäeksi (nimistöryhmä 22.10.2024).

Lisäksi tarkistettiin johtoaluevarauksia ja tehtiin piirustusteknisiä tarkistuksia.

Tarkistukset ovat olennaisia ja asemakaavamuutos on asetettava uudelleen nähtäville.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu ja selostuksen tekstiä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksien sekä annettujen lausuntojen ja muistutuksien vuoksi. Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.2 vesistöjä ja vesitaloutta koskevaan kohtaan lisättiin tieto päätöksistä, jotka koskevat Fazerilan pohjavedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeitä. Lähtötietojen luvun 2.1.3 rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva teksti ja pilaantuneita maa-alueita koskeva teksti päivitettiin viimeisimpien selvityksien mukaisiksi. Asemakaavan kuvausta koskevaan lukuun 4 lisättiin tieto T-korttelia koskevasta sitovasta tonttijaosta.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.
Asemakaavaan liittyy Yhteistyösopimus ja Esisopimus määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta Oy Karl Fazer Ab kanssa (kh 5.11.2024).

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset, sekä ilmoittaa tästä päätöksestä ja antaa AKL 65 §:n mukainen kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa,

b) esittää kaupunginhallitukselle, että asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32§:ien mukaisesti 14.4.2026 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 931400 sekä tonttijaon muutosehdotus, 93 Vaarala / Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki,

c) esittää kaupunginhallitukselle, että oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liitteet:
- Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 14.4.2026
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 14.4.2026
- Muistutukset ja vastineet 14.4.2026
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:
- AFRY (30.9.2022). Valtatie 7 Länsimäentien vaihtopysäkit ja Kehä III liittymän parantaminen, Vantaa ja Helsinki, Tiesuunnitelma, 3T-1, Uudenmaan ELY-keskus. (Sijainti: Extranet)
- Sweco Finland, Vantaan ratikka (26.1.2026). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien ehdotukset Fazerintie välillä Fazerila-Valio, 58624-2. Fazerintie valilla Fazerila-Valio katusuunnitelma 58624-2
- Sweco Finland, Vantaan ratikka (26.1.2026). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien ehdotukset Fazerintie välillä Metsätie-Fazerila, 58624-1. Fazerintie valilla Metsätie-Fazerila katusuunnitelma 58624-1
- Sweco Finland, Vantaan ratikka (26.1.2026). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset, Rivieranraitio, 58626-1 Rivieranraitio katusuunnitelma 5826-1
- Vantaan ratikan hulevesiselvitys (yleissuunnitelman liite 11), WSP Finland Oy, 30.4.2019Liite 11: Vantaan ratikan hulevesiraportti
- Vantaan ratikka, Investointikustannukset (yleissuunnitelman liite 15), WSP Finland Oy, 26.6.2019 Liite-15-Investointikustannukset-sivut-1-85.pdf

- Vantaan ratikka, Hankearviointi (yleissuunnitelman liite 14), WSP Finland Oy, 10.9.2019 Liite 14: Hankearviointi
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019 vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikan-yleissuunnitelma.pdf
- Vantaan ratikka, Seloste ratalinjauksen tärinäarvioinnista (yleissuunnitelman liite 13), WSP Finland Oy, 18.9.2019 Liite 13: Tärinäselvitys
- Vantaan ratikka, Resurssiviisauden suuntaviivat, Sitowise Oy, 13.5.2020 Vantaan ratikan suunnittelun resurssiviisauden suuntaviivat
- Vantaan ratikka, Ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelu, Golder Associates Oy, 13.8.2020. (Sijainti: Extranet)
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, Pyöräliikenteen tarkastelut ratikan varrella, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 25.9.2020 Pyöräliikenteen tarkastelut ratikan varrella-raportti
- Vantaan ratikka Design Manual, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020 Design Manual, Vantaan ratikkakatujen materiaalit ja kalusteet, päivitys 30.3.2022
- Vantaan ratikka Design Manual, Liite 1 Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvitys, Vantaan kau punki & - WSP Finland Oy, 9.10.2020. (Sijainti: Extranet)
- Vaaralan raitiotielinjauksen ja Varikon pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise, 21.3.2022 Vaaralan raitiotielinjauksen ja Varikon pohjavesivaikutusten arviointi
- Vantaan ratikan kaavarunkoluonnoksen liikenteelliset vaikutukset. WSP 2.9.2022 Haasta nykyhetki Kuvittele huominen Luo tulevaa
- Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellinen analyysi. Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022, päivitys 12.12.2022. Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellinen analyysi
- Vantaan ratikan itäisen osuuden tärinä- ja runkomeluselvitys, Afry & WSP, 18.1.2023. Itäi nen osuus, Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvitys
- Vantaan ratikan meluselvitys, Sitowise Oy, 31.1.2023. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikka-meluselvitysraportti-2023.pdf
- Ratikan meluselvityksen liite 1.1 Nykytilanteen päiväajan melutasot
- Ratikan meluselvityksen liite 1.2 Nykytilanteen yöajan melutasot
- Ratikan meluselvityksen liite 2.1 Yhteismelutilanne ilman uutta torjuntaa, päiväajan kes kiäänitaso
- Ratikan meluselvityksen liite 2.2 Yhteismelutilanne ilman uutta torjuntaa, yöajan keskiääni taso
- Ratikan meluselvityksen liite 3.1 Raitioliikenteen päiväajan keskiäänitasot ilman meluntor juntaa
- Ratikan meluselvityksen liite 3.2 Raitioliikenteen yöajan keskiäänitasot ilman meluntorjun taa
- Ratikan meluselvityksen liite 3.3 Raitioliikenteen enimmäisäänitasot ilman meluntorjuntaa
- Ratikan meluselvityksen liite 4.1 Yhteismelutilanne, suunniteltu meluntorjunta, päiväajan keskiäänitaso
- vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ratikan-meluselvitys-2023-liite-4.2-yhteismelutilanne-suunniteltu-meluntorjunta-yoajan-keskiaanitaso.pdf

- Vantaan ratikan kustannusraportti, 16.3.2023. Vantaan kaupunki. Vantaan ratikan kustannusraportti 2023
- Vantaan ratikan kaupunkitaloudelliset vaikutukset, FCG, 31.3.2023. Vantaan ratikan kaupunkitaloudellisten vaikutusten arviointi
- Vantaan ratikka / WSP Finland Oy, Vantaan raitioradan liikennemeluselvitys, yhteismelun päiväajan ennuste, Rivieranraitio 11.3.2026 vantaan-ratikka-etelainen-vaarala-ja-pohjoinen-lansimaki
- Vantaan ratikka, Fazerilan pohjavesialue, Vesitalouslupahakemus – Pohjavesivaikutusarvio 27.06.2025 vantaan-ratikka-etelainen-vaarala-ja-pohjoinen-lansimaki
- Muukka, L. & Mäkynen, A. 2005: Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki 22.3.2005 Kulttuurimaisemaselvitys_kopio.indd
- Salonen, K. & Schalin, M. Arkkitehdit Oy 2015: Fazerilan Makeiskonttorin ja konsernikonttorin rakennusselvitys. (Sijainti: Extranet)
- Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018, Vantaan kaupunki Yleiskaava 2020 Historiallisen tieston inventointi.pdf
- Luoma, L. 2023: Fazerin leipomo- ja voimalarakennuksen rakennushistoriaselvitys. Ramboll Finland Oy, 5.4.2023. (Sijainti: Extranet)
- Ojala, A. 2018: Vantaan ekologiset yhteydet. Yleiskaava 2020 Ekologiset yhteydet.pdf
- Huttunen, J. 2023: Vantaan ekologiset verkostot - Metsä- ja puustoinen verkosto, avointen biotooppien verkosto ja siniverkosto. Julkaisu Vantaan kaupunki
- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 16.3.2022. vantaa.fi/sites/default/files/document/ratikan-luontoselvitykset-liitteineen-16032022.pdf
- Carlson, h. 2024: Vantaan Kuussillanniityn liito-oravaselvitys vuonna 2024. Faunatican raportteja 32/2024. 14.6.2024. Vantaan Kuussillanniityn liito-oravaselvitys vuonna 2024
- Uudenmaan Ympäristökeskus 2007: Pilaantuneen alueen tarkastus Västersundomin muuntoasemalla, Fazerintie 6, Vantaa. Tarkastuspöytäkirja 10.5.2007. (Sijainti: Extranet)
- Pöyry Finland Oy 2011: Vantaan Energia Oy – Fazerilan lämpökeskus – Maaperätutkimus. 23.3.2011. (Sijainti: Extranet)
- Envimetria Oy 2013: Vantaan Energia Oy:n puretun lämpökeskuksen maaperän tutkimus ja kunnostus 19.9.2013: Fazerintie 6, Vantaa. Raportti 130108-130919sm, 8.10.2013. (Sijainti: Extranet)
- Envimetria Oy 2013: Vantaan Energia Oy:n vanhan lämpökeskuksen purettujen öljyputkien alaisen maaperän tutkimus ja kunnostus 14.10.-26.11.2013: Fazerintie 6, Vantaa. Raportti 130108-131014sm, 20.12.2013. (Sijainti: Extranet)
- Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017–2030, Vantaan kaupunki 2017 Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017–2030
- Vantaan väestö 2021/2022. Vantaan kaupunki. Vantaan väestö 2021/2022 | Vantaa
- Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki 2022 Vantaan resurssiviisauden tiekartta

- Golder Associates Oy 2022: Ympäristötekninen maaperätutkimus – Vantaan ratikan itäosa 3 ja 4. 25.1.2022. (Sijainti: Extranet)

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona, p. 040 536 9606
asemakaava-arkkitehti Tea Taponen, p. 040 483 9054
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

931400

Päiväys
Datum

14.4.2026

Vantaan kaupunki

VANTAAN RATIKKA: ETELÄINEN VAARALA JA POHJOINEN LÄNSIMÄKI

Vanda stad

VANDASPÅRAN: SÖDRA FAGERSTA OCH NORRA VÄSTERKULLA

Asemakaava

Kaupunginosa 93, VAARALA
Katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 93, VAARALA
Kortteli 93201 ja osa korttelia 93153 sekä katu,- liikenne,- erityis- ja virkistysalueet.

Tonttijaon muutos

Kortteli 93201 sekä osa korttelia 93153.

Detaljplan

Stadsdel 93, FAGERSTA
Gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 93, FAGERSTA
Kvarteret 93201 och del av kvarteret 93153 samt gatu,- trafik,- special- och rekreationsområden.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 93201 samt del av kvarteret 93153.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
A **Asuinrakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för bostadshus.**
Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista ja ympäristöä yhteensä enintään 10% tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 10% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet eller miljön.
Tontille saa rakentaa yhden enintään 25 k-m² suuruisen sauna-, talous-, varastorakennuksen tai vastaavan olemassa olevien rakennusten lisäksi ja rakennusalan estämättä. Tontin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.	På tomten är det tillåtet att utöver de existerande byggnaderna bygga en högst 25 m²-vy stort bastu-, ekonomi-, förrådsbyggnad eller motsvarande utan att byggnadsytan utgör ett hinder. Byggnaderna på tomten ska bilda en enhetlig helhet.
Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens och arbetslokalernas ytterhölje ska vara minst 30 dB.
Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tie- tai raideliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.	På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att väg- eller spårvagnstrafik bullrets medeljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid.
Uudisrakennuksen rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat melu- ja tärinähaitat on otettu huomioon sekä tarvittaessa toimenpiteet melun, runkomelun ja tärinän leviämisen estämiseksi.	Det som byggs nytt skall i samband med bygglovsansökan företes en utredning över hur buller-, stombuller-, och vibrationsutredning från spårtrafiken beaktas och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller, stombuller och vibrationer.
Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.
Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Gården ska ha minst 0,9 i gröneffektivitet. Kalkylen över grönefektiviteten bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.
Autopaikkoja on varattava 1,5 autopaikkaa / asunto, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 85 k-m².	Bilplatser ska reserveras 1,5 bilplats / bostad, dock minst 1 bilplats / 85 m²-vy.
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna bör förses med öppen takfot.
Kattomuotona on oltava satulakatto tai pulpettikatto.	Takformen ska vara sadeltak eller pulpettak.
Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja kasvikattoja.	På byggnadernas tak får placeras solpaneler och växttak.
Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.	I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.
T **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**
Korttelialueelle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja.	På kvartersområdet får också byggas affärs- och kontorsutrymmen.
Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.	Inom kvartersområdet får byggas för fastighetens skötsel nödvändiga bostäder.
Vähittäiskaupan myymälätilan enimmäiskoko saa olla 500 m² kerrosalaa.	Maximivåningsytan för affärsutrymme för minuthandel får vara 500 m² våningsyta.
Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Byggnaderna ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Korttelialueet 1 ap/200 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Kvartersområden 1 bp/200 m²-vy
Rakennuslautakunta voi myöntää lykkäystä autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta viideksi vuodeksi kerrallaan.	Byggnadsnämnden kan efter bilplatsbehovet ge uppskov med skyldigheten att bygga bilplatser fem år per gång.
VL **Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
LT **Maantien alue.**	**Område för landsväg.**
ET **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
EV **Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**
Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
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.**
7 **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**
9 **Ohjeellisen tontin numero.**	**Nummer på den riktgivande tomten.**
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
93 **Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VAAR **Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
93201 **Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
FAZEKINTIE **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
2052S **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
kt20% **Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimisto- ja liiketiloja varten.**	**Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontors- och affärslokaler.**
III **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.**
ajo **Joukkoliikenteelle varattu alueen osa.**	**Del av område reserverad för kollektivtrafik.**
Alue on varattu pikaraitiotielle. Suojaviheralueelle sijoittuva raidealue tulee toteuttaa nurmi- tai niittypintaisena.	Området är reserverat för en snabbspårväg. I skyddsgrönområde ska spårområdet ha gräs- eller ängsyta.
Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) sisätiloissa 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittamassa maankäytössä.	Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009) som uppsatts som mål för den anvisade markanvändningen i detaljplaner som godkänts före 31.12.2021.
Suojaviheralueella joukkoliikennealueen rakentamiseen liittyvät välttämättömät leikkaukset ja pengerrykset tulee tehdä siten, että ei tarpeettomasti vahingoiteta kasvillisuutta tai turmella maisemakuvaa.	På skyddsgrönområdet ska ofrånkomliga skärningar och terrasseringar i samband med byggandet av kollektivtrafikområdet göras så att växtlighet inte skadas i onödan eller landskapsbilden förstörs.
a **Auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
a **Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
et **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
Ohjeellinen istutettava alueen osa.	**Riktgivande del av område som ska planteras.**
ur **Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**

Katu.	**Gata.**
luo/1: Ekologinen yhteys. Alueen suunnittelun ja hoidon tavoitteena on säilyttää tienvarret metsäisinä. Muilla, kuin ajoväylillä, tulee suosia kasvillisuutta, luonnonmukaisia materiaaleja ja nurmikivet.	luo/1: Ekologisk förbindelse. Syftet med områdets planering och vård är att behålla vägkanten skogig. På andra än vägbanan, bör föredras växtlighet, naturliga material och gräsarmering.
Mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto.	Ifall en spårvagns hållplats placeras på gatuområdet, ska hållplatsens vindskydd övertäckas med ett gröntak.
Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.	Om en spårvägˌ placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de tillåtna högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). I planeringen och byggandet av spårvagnen ska även tas hänsyn till den anvisade markanvändningen i detaljplaner utanför planområdet som godkänts före den 31.12.2021.
pp **Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**	**För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.**
ajo **Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
ajo **Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
luo **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**	**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.**
Puustoa on säilytettävä tai uudistettava siten, että ekologinen yhteys viheralueilla säilyy puustoisena ja kerroksellisena.	Trädbeståndet ska bevaras eller förnyas på ett sådant sätt att den ekologiska förbindelsen i grönområdena förblir trädbevuxen och flerskiktad.
luo/1: Ekologisen yhteyden jatkuvuus katualueen yli Släättmossenin virkistysalueella Lähdepuiston ja Tammasuon virkistysalueille on turvattava kasvillisuuden säilyttämisen tai istuttamisen avulla.	luo/1: Kontinuitet av ekologiska förbindelsen gatan från Släättmossens rekreationsområde till Källparkens och Mårakärrets rekreationsområdena ska säkerställas genom bevarande eller plantering av växtlighet.
Ohjeellinen avo-oja.	**Riktgivande öppet dike.**
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.	**Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.**
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.	Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller mängd.
Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa jätteidenkäsittelylaitosta tai energiakaivoja. Alueella on kielletty jätteiden ammattimainen käsittely ja varastointi.	Avfallshanteringsanläggningar eller energibrunnar får inte placeras på ett grundvattenområde. I området är det förbjudet att professionellt hantera och lagra avfall.
Alueelle ei saa sijoittaa tuotantolaitosta ilman erityistä, perusteltua syytä, jollei kemikaalien ominaisuuksien perusteella voida osoittaa, ettei pohjavesialueelle aiheudu vaaraa. Jos alueelle kuitenkin sijoitetaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistava, käsittelevä tai varastoiva tuotantolaitos, rakenteellisin ja käyttöteknisin toimenpitein on huolehdittava siitä, ettei laitoksen toiminnasta aiheudu pohjavesien pilaantumisvaaraa.	På området får inte utan särskild, grundad anledning placeras en produktionsanläggning, om det inte på basis av kemikaliernas egenskaper kan påvisas att dessa inte medför någon fara för grundvattnet. Om en produktionsanläggning där farliga kemikalier eller explosiva varor tillverkas, lagras eller hanteras dock placeras på området, skall det genom åtgärder i fråga om konstruktion och drifttekník ses till att verksamheten vid anläggningen inte medför risk för att grundvattnet förorenas.
Lämmitysöljysäiliöitä ei saa sijoittaa maan alle. Säiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.	Värmeoljetankar får inte placeras under jorden. Tankar bör placeras i en skyddsbassäng antingen under taket eller inne i byggnaden. Skyddsbassängens volym måste vara större än volymen av eldningsoljan som ska lagras.
Mahdollisten kellarikerrosten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Kellarin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.	I planeringen och byggandet av eventuella källarvåningar ska särskild uppmärksamhet fästas i skyddande av grundvatten. I Källare får utrymmen i enlighet med huvudanvändningsändamålet placeras.
Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.	Byggande, dränering, dagvattenhantering, markgrävning och anläggande av byggnader ska utföras så att de inte orsakar förändringar i grundvattnets kvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets höjd eller strömningar. Byggandet får inte ge upphov till skadliga flöden av grundvatten.
Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että pohjaveden laadun heikkeneminen voidaan ehkäistä. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Mikäli katu- tai liikennealueilla rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, on rakennuslupahakemukseen liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden seurantaohjelma.	Gatu- och trafikområden ska planeras så att försämring av grundvattnets kvalitet kan förhindras. Planeringen ska basera sig på redogörelser för markbeskaffenheten och på grundvattenförhållandena. Om byggandet i gatu- eller trafikområden sträcker sig närmare än två meter från grundvattenytan, vid behov ska en plan för grundvattenkontroll och ett program för grundvattenobservationer i anslutning till denna bifogas till bygglovsansökan.
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on rakennuslupahakemuksen yhteydessä lisäksi esitettävä suunnitelma sammutusvesien hallinnasta.	I kvartersområde för industri- och lagerbyggnader ska även en plan för släckvattenhantering presenteras i samband med bygglovsansökan.
Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee viivyttää ja käsitellä laadullisesti tontilla. Puhtaat kattovedet ja mahdollisesti suodatuksen kautta puhdistetut hulevedet tulee imeyttää maaperään pohjavedeksi.	Rent dagvatten, som takvatten, ska fördröjas och behandlas kvalitativt på tomten. Rent och infiltrerat takvatten och sådant dagvatten från gårdsområdet som eventuellt renats genom filtrering bör infiltreras i marken som nytt grundvatten.
Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain liikennöintialueilla, pysäköintialueilla, ajoneuvojen huoltopiholla ja jätesäiliöiden sijoituspaikoilla. Nämä alueet tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella, ja alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.	Vattentät beläggning får användas endast på trafikområden, parkeringsområden, underhållsgårdar för fordon och förvaringsplatser för sopkärl. Dessa områden ska vara täckta med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd, och avrinningsvattnet från områdena ska ledas genom oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner till dagvattenavlopp och vidare till områden utanför grundvattenområdet.
Lastaus- ja avovarastointialueiden hulevesijärjestelmät on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.	Lastning- och öppen lagrinområdenas dagvattensystemen ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.
pv/1: Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamon lähisuojavyöhyke.	pv/1: Vattentäktens närskyddszon enligt Västra Finlands miljötillståndsverks beslut nr 53/200/1.
pv/2: Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamon kaukosuojavyöhyke.	pv/2: Vattentäktens fjärrskyddszon enligt Västra Finlands miljötillståndsverks beslut nr 53/200/1.
pv/1 ja pv/2 -alueilla tulee huomioida Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antamassa päätöksessä nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamassa päätöksessä nro 01/0064/2 annetut suoja-alueita koskevat määräykset.	I pv/1 och pv/2 -områdena ska beaktas bestämmelserna om skyddszonerna enligt Västra Finlands miljötillståndsverks beslut nr 53/2000/1 av den 7.7.2000 och Vasa förvaltningsdomstols beslut nr 01/0064/2 av den 4.5.2001.
sr **Suojeltava rakennus.**	**Byggnad som skall skyddas.**
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa.	Historiskt, byggnadshistoriskt och regionalt sett betydande byggnad som inte får rivas.
sr/1: Määräys koskee Makeiskonttorin osaa rakennuksesta. Rakennuksen julkisivuihin kohdistuvissa korjaus- ja muutostöissä on huomioitava rakennuksen alkuperäinen arkkitehtuuri sekä 2016 vuoden muutostöiden jälkeinen tilanne. Korjaus- ja muutostyöt on suunniteltava siten, että historiallisesti kerroksisen rakennuksen erinäisuonne ja rakennuksessa todetut arvot eivät korjaustöissä vaarannu. Rakennuksen sisätiloista suojellaan alkuperäinen pääporraskäytävä ja siihen liittyvä ensimmäisen kerroksen aulatila.	sr/1: Bestämmelsen gäller Godiskontorens del av byggnaden. Vid renoverings- och förändringsarbeten som gäller byggnadens fasader ska det tas hänsyn till byggnadens ursprungliga arkitektur och situationen efter förändringarna som gjordes år 2016. Reparations- och förändringsarbetena ska planeras på ett sådant sätt att den historiska byggnadens karaktär och de värden som finns i byggnaden inte äventyras under reparationsarbetet. I byggnadens interiör skyddas det ursprungliga huvudtrapphuset och den tillhörande lobbyn på första våningen.
Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	I byggnaden får inga sådana reparationer, förändringar eller ytterligare byggnadsarbeten utföras som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden. Utlåtande från den lokala museimyndigheten bör höras för reparation, ändring och ytterligare byggnadsåtgärder.
sr/2: Määräys koskee Fazerilan vierailu- ja kokouskeskuksen kokonaisuutta. Rakennuksesta suojellaan julkisivut ja katot. Rakennuksen ulkotiloista sisään jatkuvat kattomaiset suojellaan. Sisätiloissa suojellaan kantavien teräspilariraketeiden muodostamat kaarevalinjaisten huonetilojen massoittelu (Visitor centerin puolella 5 kokonaisuutta: vihiethuone, kahvila/keittiö, monitoimitila, henkilökunta-/varastotila sekä info- ja wc-tila. Meeting centerin puolella 2 kokonaisuutta: showroom ja kabinet)	sr/2: Bestämmelsen gäller Fazerila-besökscenter som helhet. Byggnadens fasader och tak skyddas. Takmaterialen som fortsätter in från utsidan av byggnaden skyddas. I interiören skyddas sammanfogningen av krökta rumsutrymmen som formas av bärande stålpelarkonstruktioner (5 helheter i besökscentret: växtrum, cafeteria/kök, allaktivitets utrymme, personal/ förvaringsutrymme och information- och toalettutrymme. 2 helheter i mötescentret: showroom och kabinet)
Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	I byggnaden får inga sådana reparationer, förändringar eller ytterligare byggnadsarbeten utföras som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden. Utlåtande från den lokala museimyndigheten bör höras för reparation, ändring och ytterligare byggnadsåtgärder.
sp **Suojeltava pihapiiri.**	**Gårdsplan som skall skyddas.**
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä alueen osa, jota ei saa purkaa.	Historiskt, byggnadshistoriskt och regionalt sett betydande del av område som inte får rivas.
Pihaa tulee hoitaa alkuperäisen pihasuunnitelman luonteen mukaisesti. Pihaan kohdistuvista muutostöistä tulee kuulla paikallista museoviranomaista.	Gården ska underhållas enligt den ursprungliga gårdsplanens karaktär. Den lokala museimyndigheten bör höras om förändringar av gården.
pima **Alueen osa, jonka maaperä on saastunut.**	**Del av område vars mark är förorenad.**
Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.	Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.
lu **Alueen osa, jolle saa rakentaa kadun luiskan.**	**Del av område där gatusluttning får placeras.**
YMPÄRISTÖOLOSUHTEET Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit.	MILJÖFÖRHÅLLANDEN Dagvattenhanteringen och avledningsvägarna ska beaktas vid planeringen och byggandet.
Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Kormuniitynojaan, Kuussillanojaan tai Westerkullanojaan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.	Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Kormängsbäcken, Sexbrodiken eller Westerkullabäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella olevien kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Milja Halmkrona, Aluearkkitehti, 30.3.2026 10.46

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

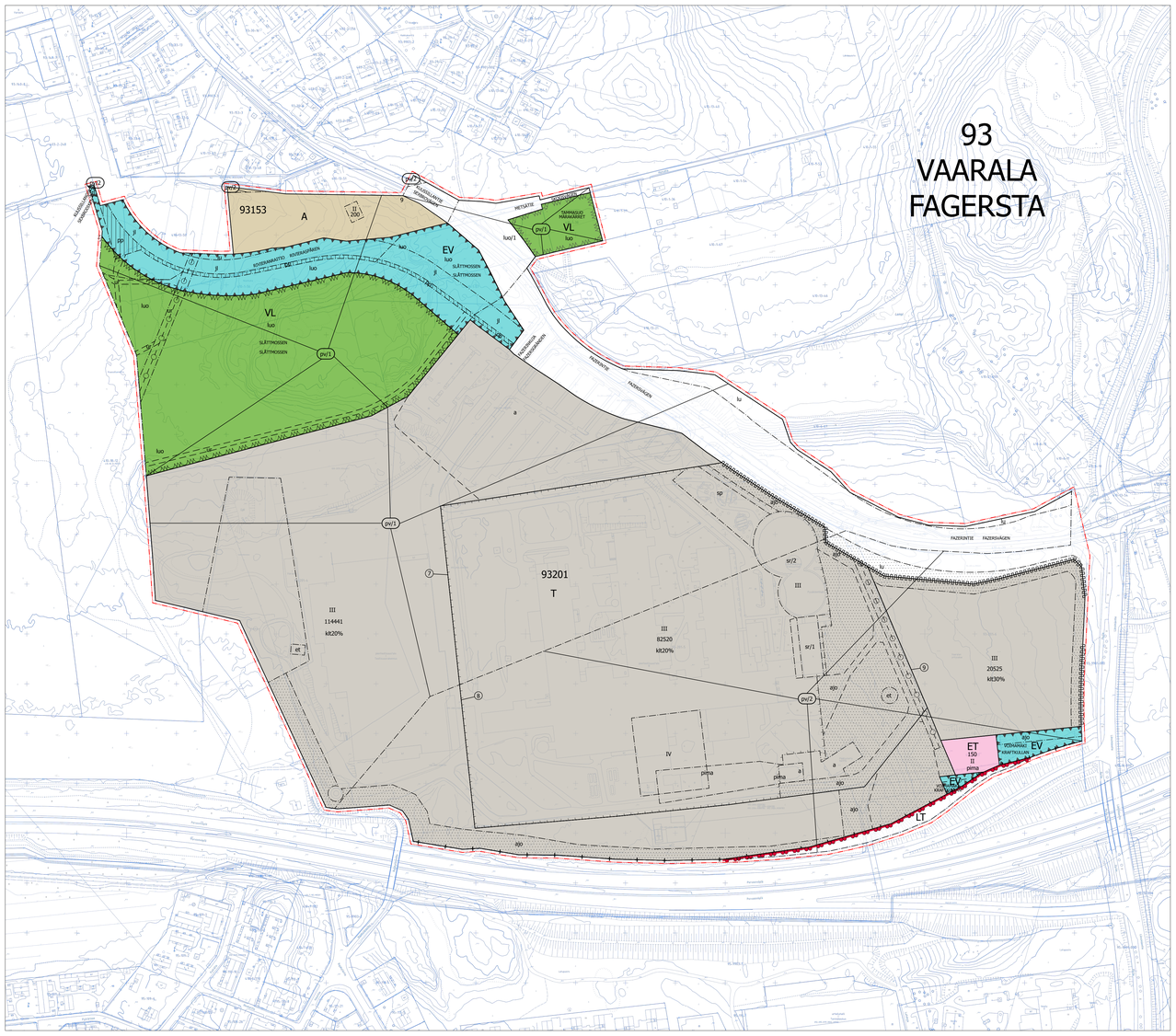
Tasokoordinaatisto	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

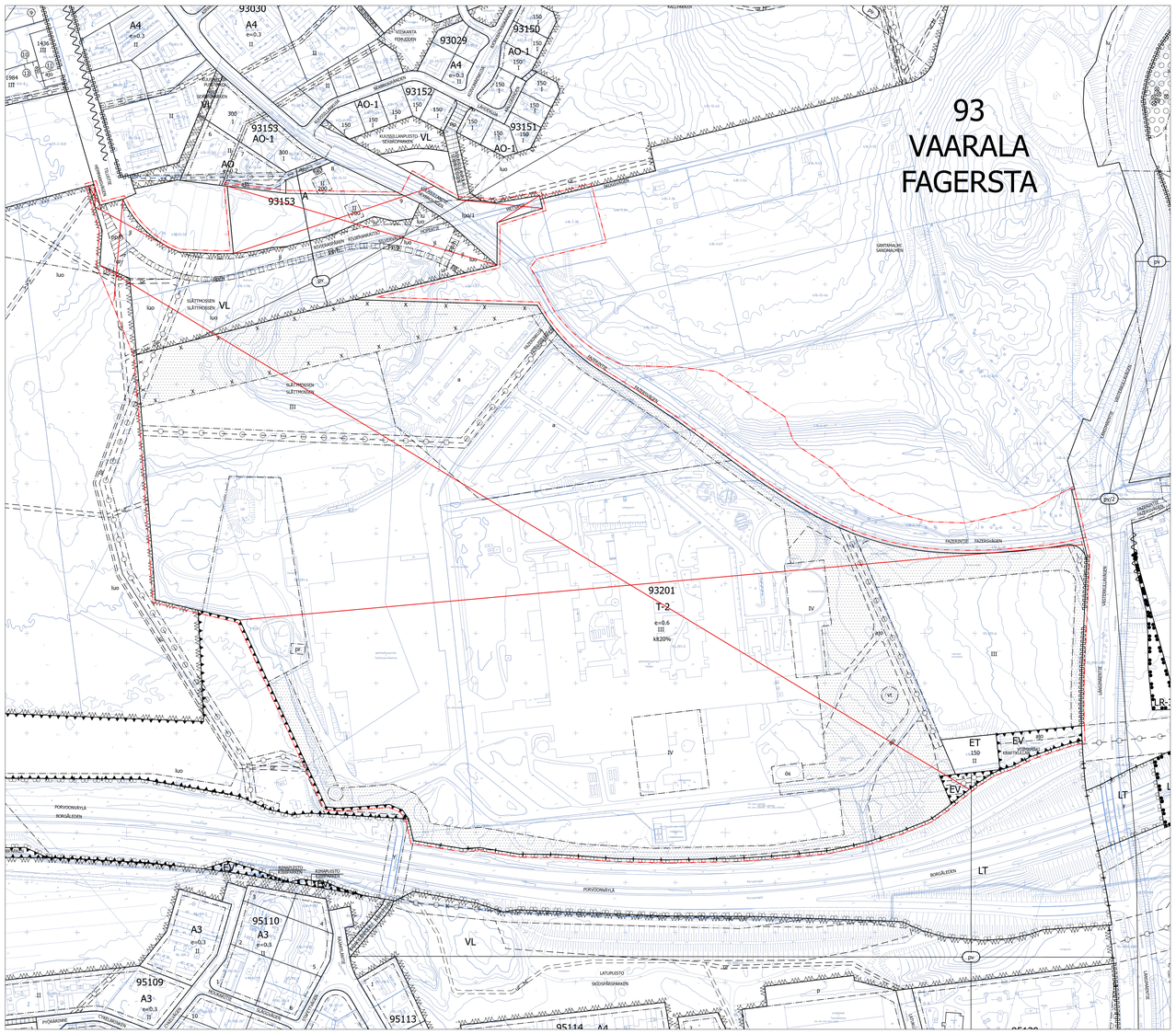
{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__





931400 Vantaan ratikka: ETELÄINEN VAARALA JA POHJOINEN LÄNSIMÄKI

VAARALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.4.2026 päivättyä asemakaava-karttaa nro 931400. Kaavoitus on tullut vireille 24.5.2022 numerolla 931400. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 15.12.2022 ja 28.9.2023.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 93 Vaarala.

Asemakaavan muutos:

Kortteli 93201, osa korttelia 93153 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueita kaupunginosassa 93 Vaarala.

Tonttijaon muutos:

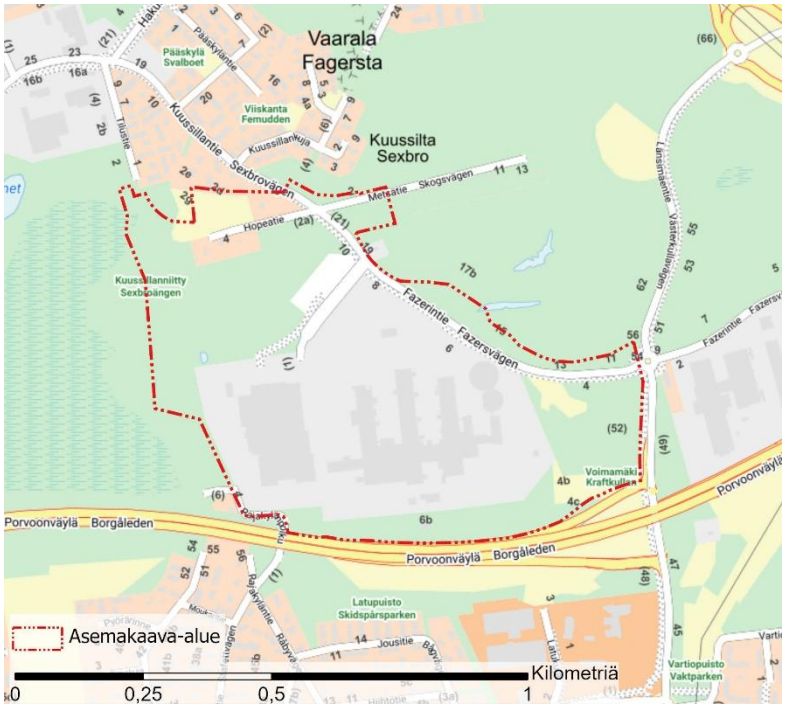
Kortteli 93201 sekä osa korttelia 93153 kaupunginosassa 93 Vaarala.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle osoitetaan riittävä tila suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Lisäksi varaudutaan Porvoonväylän bussiliikenteen vaihtopysäkkeihin leventämällä liikennealuetta. Kaavassa tarkastellaan viheryhteyksien jatkuvuutta sekä kiinteistöjen rajauksia suhteessa ratikan suunnitelmaan ja tilantarpeeseen. Kaupunginosarajaa muutetaan niin, että Porvoonväylän liikennealue sijoittuu Rajakylän puolelle.

Kaavaan liittyy yhteistyösopimus Oy Karl Fazer Ab kanssa.

Kaavan laatija: Anna Sarikaya, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
anna.sarikaya@vantaa.fi, puh. 050 302 9028 (18.6.2023 asti),
Tea Taponen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
tea.taponen@vantaa.fi, puh. 040 483 9054 (19.6.2023 alkaen)

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kaupunkikartalla. Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella viivalla.

Suunniteltava alue sijaitsee Vaaralan kaupunginosan eteläosassa, Porvoonväylän pohjoispuolella. Alueeseen kuuluu Fazerintien katualuetta sekä vähäiseltä osin Kuussillantien katualuetta Metsätien risteysalueelta Länsimäentien risteysalueelle, Slåttmossenin lähivirkistysalue Kuussillan asuinalueen ja Fazerilan välissä, Fazerilan ja Porvoonväylä välissä olevat kiinteistöt sekä muut asemakaavoitetut kiinteistöt, joiden pinta-alaan kaavamuutos vaikuttaa.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019, jonka pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.
- Kaavoitus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” nähtäville asettamisella 23.11.2020. Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 17.9.2021.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta, joista 6 kpl koski suunnittelualuetta tai sen lähiympäristöä.
- Hankkeesta järjestettiin yleisötilaisuudet 8.12.2020 (Länsimäki) / 9.12.2020 (Hakunila) / 16.12.2020 (Tikkurila) / 17.12.2020 (Aviapolis) sekä 23.9.2021 (suunnittelutilanne koko linjalla).
- Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki -asemakaava-alueelta nro 931400 julkaistiin oma OAS 24.5.2022 ja siitä pyydettiin osallisilta mielipiteet 24.8.2022 mennessä. Mielipiteitä ja lausuntoja saatiin yhteensä 7 kappaletta.
- Ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen osalta 2.3.2022 ja 31.3.2022 ja ne esiteltiin 30.3. – 12.4.2022, sekä 4.11.2022 ja ne esiteltiin 30.11-13.12.2022.
- Katu- ja puistosuunnitelmaehdotukset valmistuivat 10.3.2023 sekä 13.3.2024. Asemakaavaratkaisu perustuu katu- ja puistosuunnitelmaehdotuksiin.
- Kaikille avoimet ratikan infotilaisuudet järjestettiin 23.9.2021, 6.4.2022, 15.11.2022 ja 13.4.2023, 16.11.2023 ja 29.10.2024 (koko ratikan linja).
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 15.12.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 15.12.2022-13.1.2023 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin kaksi, 19.12.2022 sekä 11.1.2023. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 15.12.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Mielipiteitä vuorovaikutusaineistosta saatiin 1.
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnosta esiteltiin Rajakylän-Länsimäen asukastilaisuudessa 9.2.2023.
- Kaikille avoin ratikan opastettu kiertoajelu järjestettiin 26.8.2023. Tilaisuudessa oli mahdollisuus tutustua ratikan suunnitelmiin kaupungintalolla ja ratikan suunnittelijoita oli tavattavissa.
- Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.5.2023 esittää kaupunginhallitukselle, että 9.5.2023 päivätty asemakaavaehdotus 931400 asetetaan nähtäville. Esittelijä poisti asian 22.5.2023 kaupunginhallituksen kokouksen esityslistalta, koska kaavaan liittyen tuli lisää lähtötietoja, jotka vaativat kaavaratkaisun uudelleentarkastelua.

- Kaava-alueen rajausta on muutettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetty 28.9.2023. Mielipiteet päivitetystä OAS:sta pyydettiin 30.10.2023 mennessä ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Kaava-aluetta on hieman laajennettu 28.9.2023 jälkeen Kuussillantiellä ja Metsätiellä. Voimassa olevassa asemakaavassa 931500 Hopeatie katualueelle osoitettua luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, jolla ekologisen yhteyden jatkuvuus katualueen yli on varmistettava (luo/1), on hieman kavennettu kaavaehdotuksessa.
- Kaikille avoin koko ratikan linjan asukasinfo järjestettiin 3.6.2024.
- Kaupunginhallitus 3.6.2024 päätti asettaa asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 19.6.-19.8.2024 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 23 kappaletta ja niitä saatiin 13 kappaletta. Muistutuksia saatiin 2 kappaletta.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
    - Kaavamuutosalue jaettiin vuoden 2024 nähtävilläolon jälkeen kahdeksi erilliseksi kaavahankkeeksi niin, että Länsimäentietä koskeva osuus irrotettiin omaksi kaavamuutosalueekseen nro 911200 - Vantaan ratikka: Länsimäentie.
    - Muutettiin lähivirkistysaluetta (VL) suojaviheralueeksi (EV) Rivieranraition joukkoliikenteelle varattu alueen osalta ja sen varrelta arvioidun Vantaan ratikan meluvaikutusalueen (yli 55 dB) mukaisesti saadun lausunnon perusteella.
    - Muutettiin asuinrakennusten korttelialueen (A) ja EV-alueen välistä rajaa muuttuneen ratikan tilavarauksen vuoksi ja saadun muistutuksen perusteella.
    - Slåttmossenin lähivirkistysalueen (VL) eteläosaan osoitettiin ohjeellinen ulkoilureitti (ur).
    - Korjattiin pohjavesialueen rajaus koskemaan koko pohjavesialuetta. Pohjavesialueelle on osoitettu Länsi-Suomen ympäristölupaviranomaisen päätöksen nro 53/2000/1 mukaiset vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet (pv/1 ja pv/2) saadun lausunnon perusteella.
    - Tarkennettiin tärkeää pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä ja kaikki pohjaveden suojelua koskevat kaavamääräykset on muutettu koskemaan koko pohjavesialuetta saadun lausunnon perusteella.
    - Tarkennettiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta koskevaa puuston säilyttämisen ja uudistamisen kaavamääräystä niin, että ekologisen yhteyden tulee säilyä puustoisen lisäksi kerroksellisena.
    - Korjattiin Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) alueen osan, jonka maaperä on saastunut (pima) rajausta viimeisimpien selvitysten mukaiseksi saadun lausunnon perusteella.
    - Lisättiin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) nro 93201 alueen osan, jonka maaperä on saastunut (pima), saadun lausunnon perusteella.
    - Lisättiin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille nro 8 poikkeamispäätöksen nro LP-092-2025-02189 ja rakentamislupahakemuksen mukainen auton säilytyspaikan rakennusala (a).

- Muutettiin rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen (pr) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et).
- Lisättiin kaavamääräyksistä puuttunut liike- ja toimistotilan määrää koskevan kaavamerkinnän (klt%) selite.
- Muutettiin kaupunginosan rajaa niin, että kaavaehdotuksella osoitettu Porvoonväylän laajennettava liikennealue (LT) on kokonaan Rajakylän kaupunginosan alueella.
- Nimettiin Porvoonväylän pohjoispuolella oleva suojaviheralue Voimamäeksi (nimistöryhmä 22.10.2024).
- Tarkistettiin johtoaluevarauksia.
- Tehtiin piirustusteknisiä tarkistuksia.

- Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu ja selostuksen tekstiä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksien sekä saatujen lausuntojen ja muistutuksen perusteella. Kaavaselostukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
    - Lisättiin tieto päätöksistä, jotka koskevat Fazerilan pohjavedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeitä, selostuksen lähtötietojen luvun 2.1.2 vesistöjä ja vesitaloutta koskevaan kohtaan saadun lausunnon perusteella.
    - Päivitettiin kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.3 rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva teksti uusimpien rakennushistoriaselvityksien mukaiseksi sekä pilaantuneita maa-alueita koskeva teksti viimeisimpien selvityksien mukaiseksi saadun lausunnon sekä mielipiteen perusteella.
    - Lisättiin tieto T-korttelia koskevasta sitovasta tonttijaosta selostuksen asemakaavan kuvausta koskevan lukuun 4 saadun muistutuksen perusteella.
    - Lisäksi selostukseen tehtiin kaavakarttaan tehtyjen muutoksien mukaisia tarkistuksia.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 9
2. Lähtökohdat 11
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 11
2.2 Suunnittelutilanne 27
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 35
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 35
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 36
3.3. Asemakaavan tavoitteet 53
3.4 Asemakaavaratkaisu 55
4. Asemakaavan kuvaus 55
4.1 Kaavan rakenne 55
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 57
4.3 Aluevaraukset 57
4.4 Kaavan vaikutukset 59
4.5 Ympäristön häiriötekijät 73
4.6 Nimistö 73
5. Asemakaavan toteutus 73
6. Kaavatyöhön osallistuneet 73
7. Asemakaavan seurantalomake 75
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 77

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake 25.3.2026
- Asemakaavakartta ja -määräykset 14.4.2026
- Vantaan ratikka, Fazerilan pohjavesialue – Pohjavesivaikutusarvio 27.6.2025, Liite kartta 8: Pohjaveden virtausmallin alue, reunaehdot ja kalibroitu pohjaveden taso.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Kaavaselostuksen kannen kuva: Havainnekuva Fazerintiestä. WSP Finland Oy.

Katu- ja tiesuunnitelmat:

- AFRY (30.9.2022). Valtatie 7 Länsimäentien vaihtopysäkit ja Kehä III liittymän parantaminen, Vantaa ja Helsinki, Tiesuunnitelma, 3T-1, Uudenmaan ELY-keskus
- Sweco Finland, Vantaan ratikka (26.1.2026). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien ehdotukset Fazerintie välillä Fazerila-Valio, 58624-2.
- Sweco Finland, Vantaan ratikka (26.1.2026). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien ehdotukset Fazerintie välillä Metsätie-Fazerila, 58624-1.
- Sweco Finland, Vantaan ratikka (26.1.2026). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset, Rivieranraitio, 58626-1

Vantaan ratikan selvitykset ja aineistot:

- Ratikan selvityksiä ja aineistoja: https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/vantaan-ratikka/selvityksia-ja-aineistoja
- Vantaan ratikan hulevesiselvitys (yleissuunnitelman liite 11), WSP Finland Oy, 30.4.2019
- Vantaan ratikka, Investointikustannukset (yleissuunnitelman liite 15), WSP Finland Oy, 26.6.2019
- Vantaan ratikka, Hankearviointi (yleissuunnitelman liite 14), WSP Finland Oy, 10.9.2019
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikka, Seloste ratalinjauksen tärinäarvioinnista (yleissuunnitelman liite 13), WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikka, Resurssiviisauden suuntaviivat, Sitowise Oy, 13.5.2020
- Vantaan ratikka, Ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelu, Golder Associates Oy, 13.8.2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, Pyöräliikenteen tarkastelut ratikan varrella, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 25.9.2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Liite 1 Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvitys, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaa ratikka, Maisema ja kaupunkikuva, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2020
- Vaaralan raitiotielinjauksen ja Varikon pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise, 21.3.2022
- Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellinen analyysi. Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022, päivitys 12.12.2022.
- Vantaan ratikan kaavarunkoluonnoksen liikenteelliset vaikutukset. WSP 2.9.2022
- Vantaan ratikan itäisen osuuden tärinä- ja runkomeluselvitys, Afry & WSP, 18.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvitys, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 1.1, Nykytilanteen päiväajan melutasot, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 3.3, Raitioliikenteen enimmäisäänitasot ilman meluntorjuntaa, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 4.1, Yhteismelutilanne suunniteltu meluntorjunta päiväajan keskiäänitasot, Sitowise Oy, 31.1.2023.

- Vantaan ratikan kustannusraportti, 16.3.2023. Vantaan kaupunki
- Vantaan ratikan kaupunkitaloudelliset vaikutukset, FCG, 31.3.2023
- Vantaan ratikka / WSP Finland Oy, Vantaan raitioradan liikennemeluselvitys, yhteismelun päiväajan ennuste, Rivieranraitio 11.3.2026,
- Vantaan ratikka, Fazerilan pohjavesialue, Vesitalouslupahakemus - Pohjavesivaikutusarvio 27.06.2025

Rakennusperintö- ja kulttuurimaisemaselvitykset:

- Muukka, L. & Mäkynen, A. 2005: Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki 22.3.2005
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930–1979, Vantaan kaupunki 2006
- Fazerilan Makeiskonttorin ja konsernikonttorin rakennusselvitys, 2015. Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy
- Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018, Vantaan kaupunki
- Fazerin leipomo- ja voimalarakennuksen rakennushistoriaselvitys. Ramboll Finland Oy 5.4.2023.

Luontoselvitykset:

- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 16.3.2022.
- Carlson, h. 2024: Vantaan Kuussillanniityn liito-oravaselvitys vuonna 2024. Faunatican raportteja 32/2024. 14.6.2024.

Muu aineisto:

- Pöyry Finland Oy 2011: Vantaan Energia Oy – Fazerilan lämpökeskus – Maaperätutkimus. 23.3.2011.
- Envimetria Oy 2013: Vantaan Energia Oy:n puretun lämpökeskuksen maaperätutkimus ja -kunnostus 19.9.2013: Fazerintie 6, Vantaa. Raportti 130108-130919sm, 8.10.2013.
- Envimetria Oy 2013: Vantaan Energia Oy:n vanhan lämpökeskuksen purettujen öljyputkien alaisen maaperän tutkimus ja kunnostus 14.10.-26.11.2013: Fazerintie 6, Vantaa. Raportti 130108-131014sm, 20.12.2013.
- Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki 2016
- Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017–2030, Vantaan kaupunki 2017
- Vantaan väestö 2021/2022. Vantaan kaupunki.
- Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki 2022
- Golder Associates Oy 2022: Ympäristötekninen maaperätutkimus – Vantaan ratikan itäosa 3 ja 4. 25.1.2022.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja ratikkaan liittyville toiminnoille. Ratikalle ja liittyviin toimintoihin kaavassa osoitettavat tilat perustuvat 26.1.2026 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaluonnoksien tilavarauksiin. Lisäksi kaavalla varaudutaan Porvoonväylän vaihtopysäkkeihin ja huomioidaan kulttuuriperinnön suojelu. Asemakaavassa turvataan maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus mm. muuttamalla yhteensä noin 3,962 ha teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä kaavoittamatonta aluetta lähivirkistysalueeksi.

Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Fazerintielle osoitetaan uutta katualuetta. Kaava-alueessa ovat mukana ne asemakaavoitetut kiinteistöt kokonaisuudessaan, joiden pinta-alaan kaavamuutos vaikuttaa.

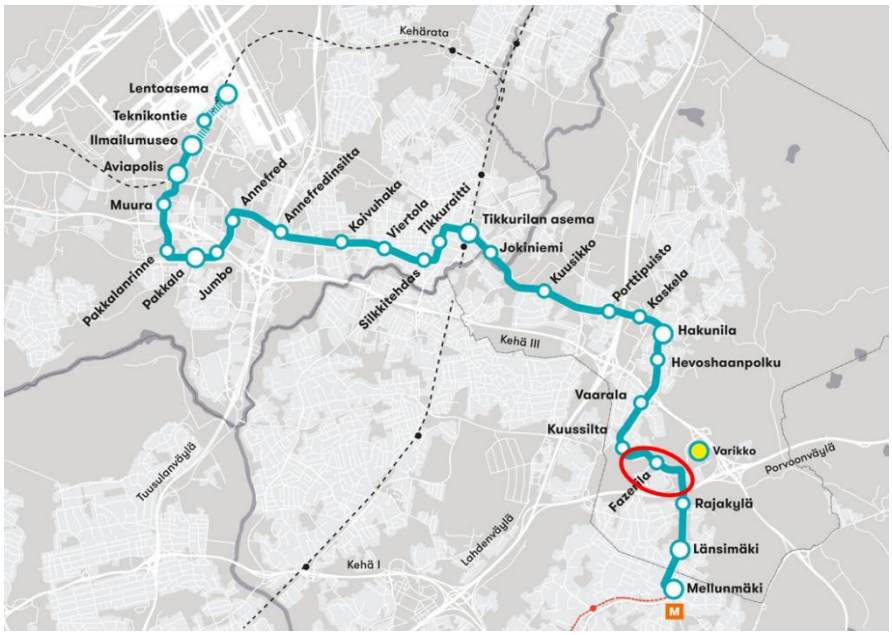
Kaavassa annetaan maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden turvaamiseen, maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja puhdistamiseen, pohjaveden suojeluun, työmaavesien käsittelyyn, melu- ja tärinäsuojaukseen, kaupunkikuvaan, rakennusperinnön suojeluun sekä mahdollisen ratikkapysäkin kasvillisuuskattoon liittyviä määräyksiä.

Vantaan ratikka on suunniteltu pikaraitiotieyhteys Mellunmäen metroasemalta Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen, Ilmailumuseon päätepysäkille. Linjan jatkamista lentoasemalle asti tarkastellaan ja tarkastelun on tarkoitus valmistua kesäkuun 2026 loppuun mennessä. Raideyhteydellä lisätään kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistetaan kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistetään alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulee merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa ja hanke on osa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2023 -suunnitelmaa sekä valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä MAL-sopimusta.

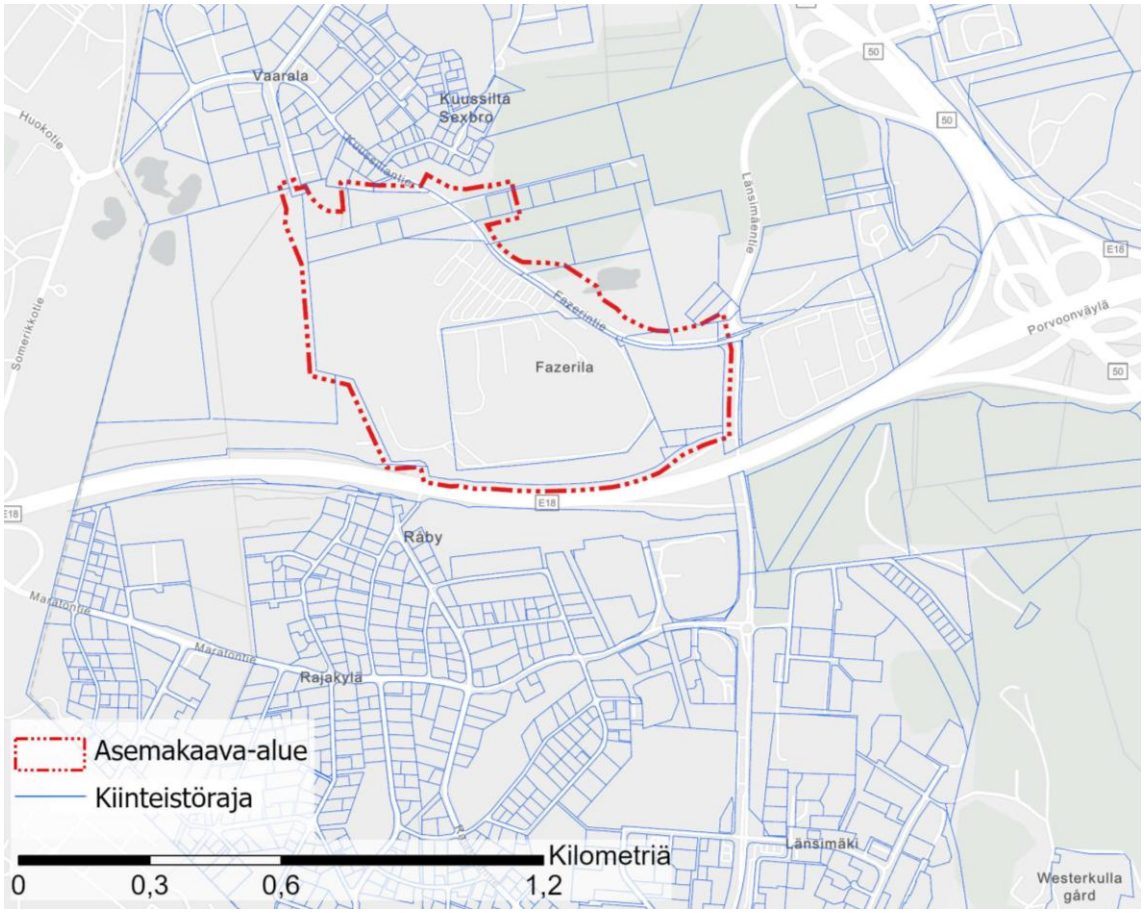
Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reitille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittavat asemakaavat ja asemakaavan muutokset perustuvat katusuunnitelmiin.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2026 työohjelmassa.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijaon muutoksia.



Kuva 2. Vantaan ratikan reitti Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Ratikan päätepysäkkinä lännessä on ensimmäisessä vaiheessa tarkoitus olla kaavamuutosalueelle sijoittuva Ilmailumuseon pysäkki. Jatkoa Lentoasemalle asti tarkastellaan. Kaava-alueen likimääräinen sijainti näkyy kuvassa punaisella ympyröitynä.



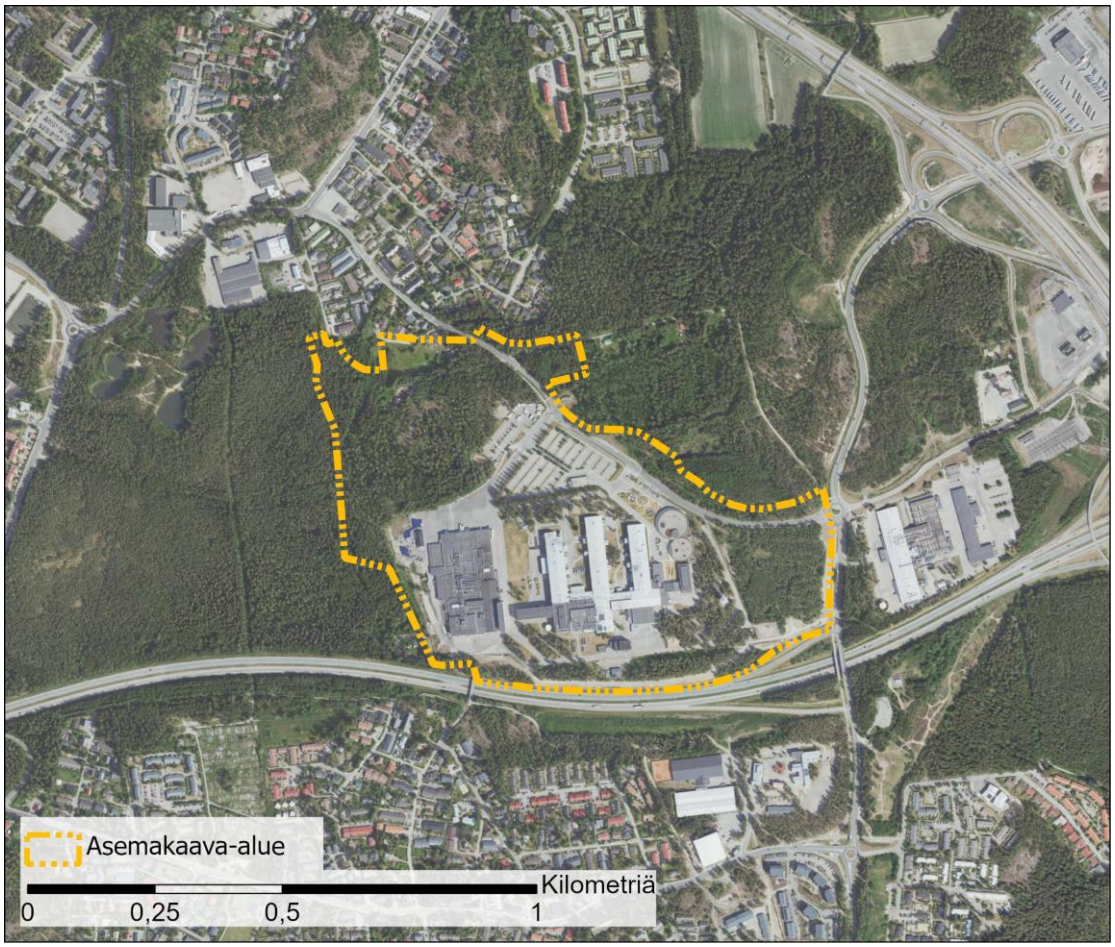
Kuva 3. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alue.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Itä-Vantaalle Vaaralan kaupunginosaan. Vaaralan kaupunginosa sijaitsee kaupungin rajalla Porvoonväylän ja Kehä III:n muodostamassa kolmiossa. Tikkurilan rautatieasemalle on matkaa noin seitsemän kilometriä ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle noin 12 kilometriä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 43,7 ha.



Kuva 4. Suunnittelualue esitettynä vuoden 2023 ilmakuvan päällä oranssilla pistekatkoviivalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alueella Fazerin teollisuusalueella on rakennettu suuria rakennusmassoja, mutta korttelialueen länsi- ja itäosassa sijaitsee laajoja puustoisia rakentamattomia alueita.

Kaava-alueen pohjoisosassa, Hopeatien eteläpuolella sijaitsee ympäristöstään erottuva korkeampi alue, joka koostuu kalliosta, järkäleistä ja alueelle kasatuista maamassoista. Alueella on kasattu maata todennäköisesti ympärillä tehtyjen tie- ja pysäköintipaikkojen rakentamisen tieltä. Etenkin kaava-alueen pohjoisosa on nykyisin suurimmilta osin rakentamatonta ja metsän peitossa. Metsäiset alueet reunustavat osin myös Fazerintietä.

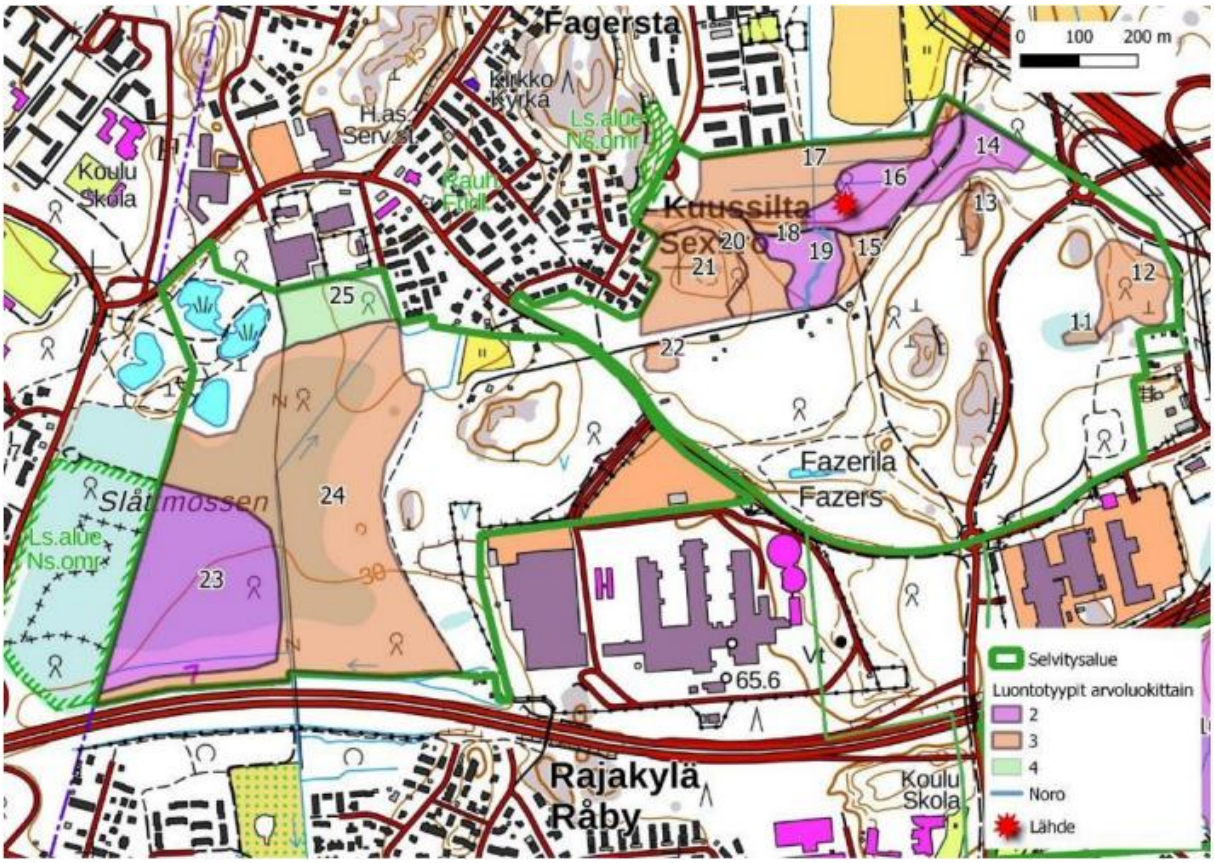
Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitykset vuosina 2020–2021 (*Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021*), sekä Vantaan kaupungin metsäsuunnitelma vuonna 2020.

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat Kuussillan vanhat kuusikot. Selvityksessä kaava-alueen pohjoisosan metsäalueelta tunnistettiin useita luontoarvoja. Kaava-alueelle osuu kaksi luontotyypin aluerajausta, jotka ovat arvoluokan 3 alueita. Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä.

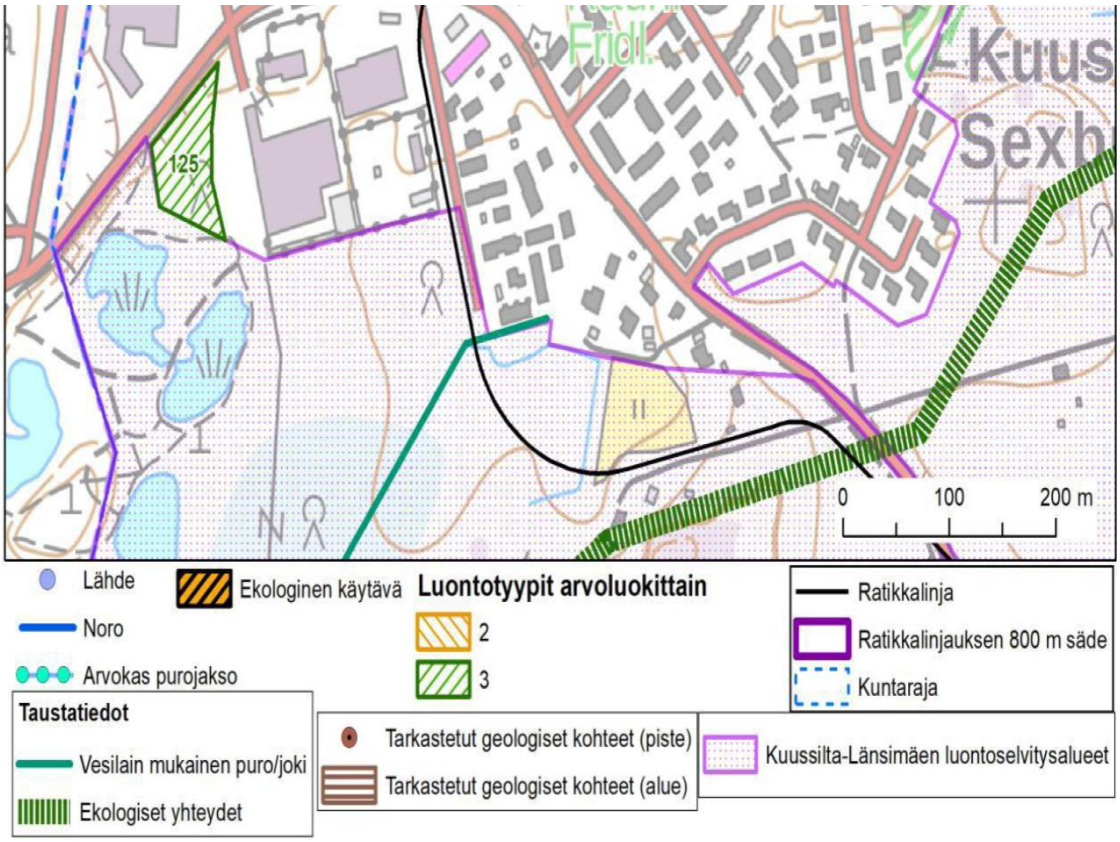
Alue 24: Isovarpuräme, Varpukorpi, Varttunut havupuuvaltainen tuore kangas, Varttunut havupuuvaltainen lehtomainen kangas, Varttunut lehtipuuvaltainen lehtomainen ja tuore kangas. Valtakunnallisesti vaarantuneita (VU) luontotyyppejä, joista osa on valtakunnallisesti silmälläpidettävä (NT) ja erittäin uhanalaisia (EN) sekä Etelä-Suomessa vaarantuneita (VU) luontotyyppejä.

Alue 22: Kostea keskiravinteinen lehto, valtakunnallisesti silmälläpidettävä luontotyyppi (NT) sekä tuore keskiravinteinen lehto, valtakunnallisesti vaarantunut luontotyyppi (VU).



Kuva 5. Kuussillan alueen luontotyyppikohteiden rajaukset arvoluokkineen. Ote Länsimäen ja Kuussillan kaavarunkojen luontoselvityksestä (Faunatica Oy 2020).

Asemakaava-alueella on aiemmissa pienvesi- ja virtavesiselvityksissä (Vantaan kaupunki & FCG Planeko 2009) arvokkaaksi tunnistettu vesilain mukainen puro (Kuussillanoja), jonka luonnontilaa arvioitiin luontoselvityksessä. Asemakaava-alueella puro kulkee putkessa ja sen luonnontilaisuus on heikentynyt kaava-alueen päädyssä. Lisäksi tunnistettiin ekologinen runkoyhteys kaava-alueen pohjoisosassa, Slåttmossenin alueella. (Faunatica Oy 2021).



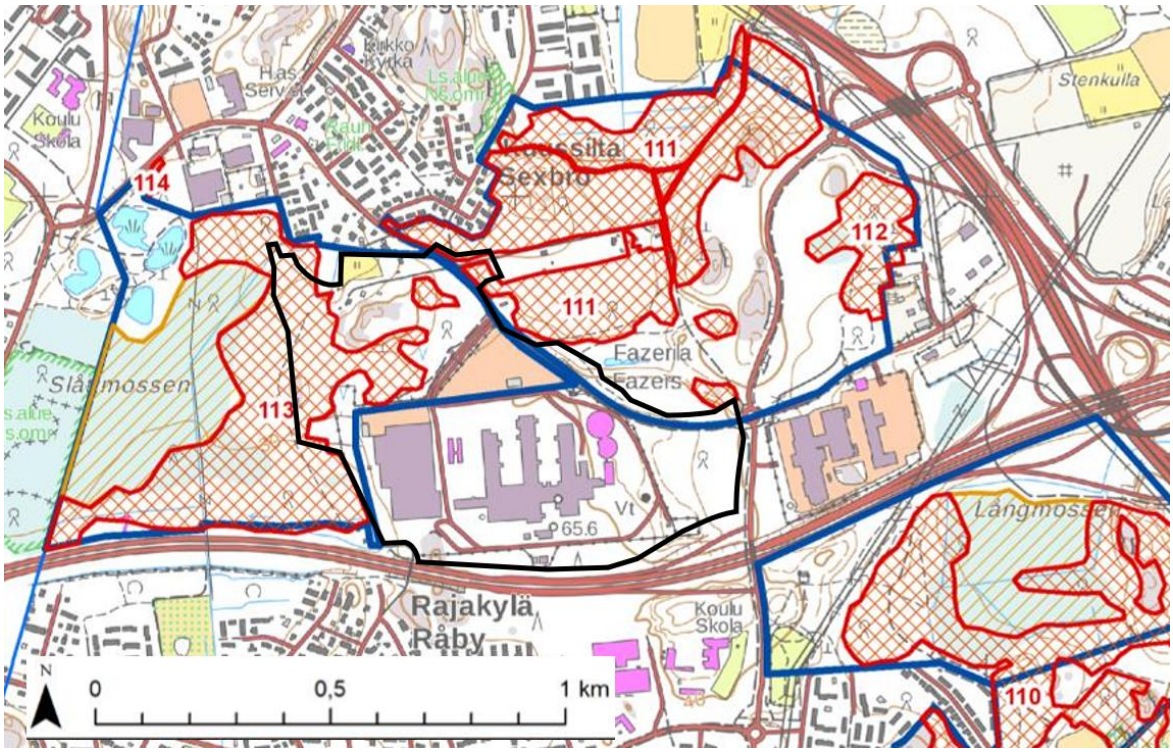
Kuva 6. Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat huomionarvoiset luontokohteet. Ote Länsimäen ja Kuussillan kaavarunkojen luontoselvityksestä (Faunatica Oy 2020).

Sammalet

Kuussillan kaavarunkoalueilta suoritetun luontoselvityksen yhteydessä kaavan alueelta havaittiin lahokaviosammalta. Lahokaviosammalen havainnot painottuvat kaava-alueen pohjoisosiin, Kuussillanniityn itäosaan (Slåttmossen) ja Kuussillanpuiston alueelle. Kuussillanniityn itäosa kuuluu laajempaan Slåttmossen itäinen -esiintymisalueeseen. Alue on voimakkaammin hakattu korpinen metsikkö, jossa lajia esiintyy tällä hetkellä hyvin runsaasti kannoilla. Stabiilimmat lahopuustoiset vanhat ja varttuneet metsät alueella pitävät huolen lajin edellytyksistä alueella, vaikka hieman käsitellymmissä osissa saattaakin tulla katkoja lahopuun tarjonnassa. (Faunatica Oy, 2020).

Fazerintien pohjoispuolelle sijoittuu Kuussillan lahokaviosammaleen ydinalue (nro 111). Alueella riittää pohjoisrinteitä ja kosteita kuusivaltaisia soita ja suonreunuksia, joten lahopuujatkumo on monin paikoin täydellinen. Lähempänä Fazerilaa metsät ovat sekundäärisiä, mänty- ja lehtipuuvaltaisia eikä lahokaviosammaltakaan havaittu kuin parissa kosteammassa kuopassa. *(Faunatican raportteja 38/2021)*

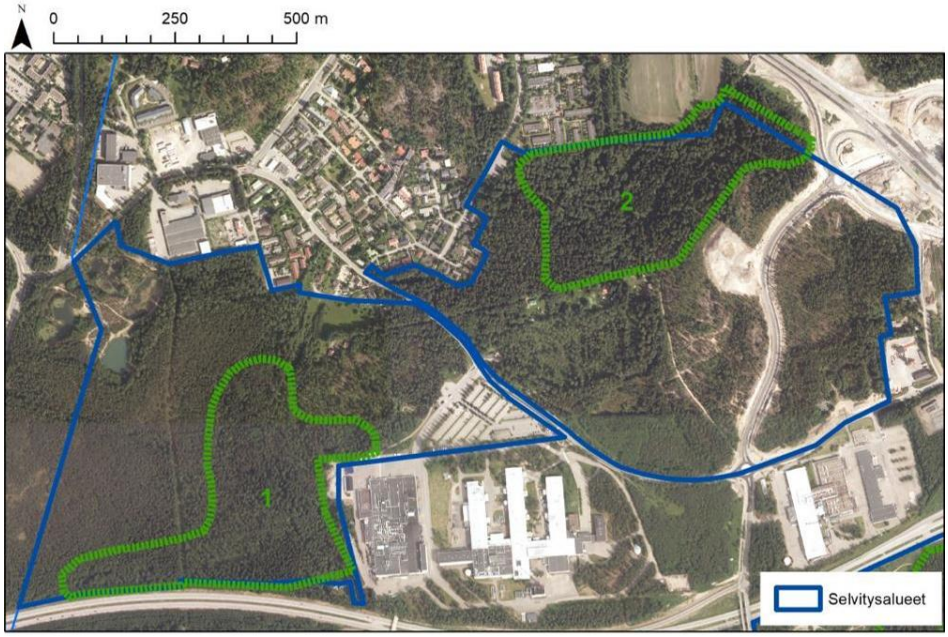
Fazerintien eteläpuolelle sijoittuu Slåttmossen itäinen lahokaviosammaleen ydinalue (nro 113). Slåttmossenin rämeen ja Fazerin tehtaiden välinen kuusivaltainen metsäalue on paljolti lahokaviosammalelle sopivaa. Korpiset suonreunukset ja kosteahkot kangasmetsät ovat osin hyvinkin lahopuustoisia ja lahopuujatkumo alueella vaikuttaa vähintään kohtalaisen hyvältä. Kohteen itäosassa on yksi pääalueesta erillinen kahden vanhan hiekkakuopan muodostama osa-alue. Tämä alue on yhteydessä pääalueeseen kehityskelpoisen kuusisekametsän välityksellä. Kuussillan ja Slåttmossenin itäiset lahokaviosammal-alueet ovat pistearvojen perusteella lajin parhaimpia tunnettuja esiintymiä Vantaalla. Luontoselvityksessä suositellaan ainakin näiden kuvioiden keskeisimpien osien säilyttämistä lahokaviosammaleen kannalta mahdollisimman hyvälaatuisina. *(Faunatican raportteja 38/2021)*



Kuva 7. Lahokaviosammaleen ydinalueiden rajaukset. (Faunatican raportteja 38/2021) Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty kuvassa mustalla viivalla.

Linnut

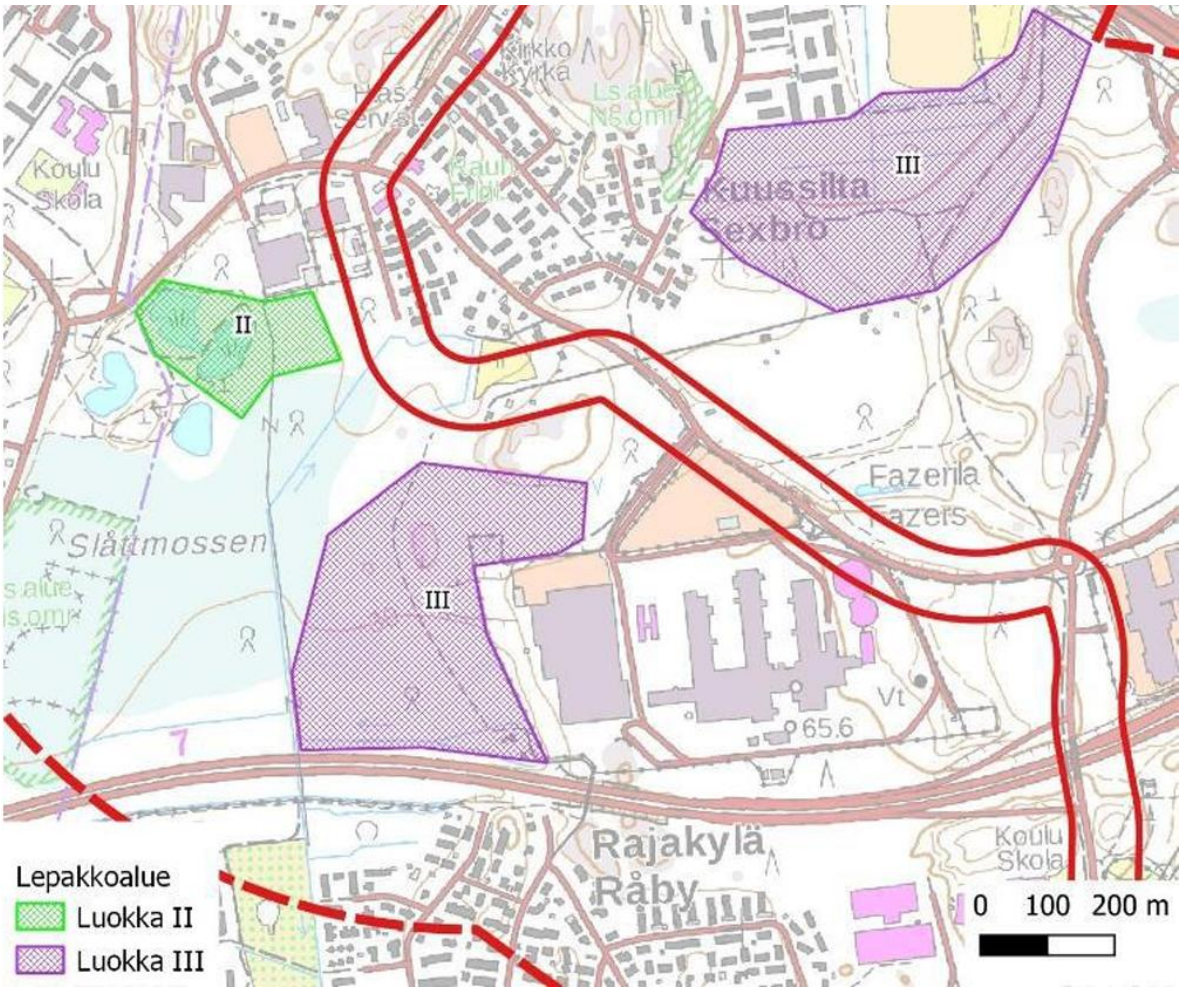
Kuussillan selvitysalueella pesii monimuotoinen ja runsaslukuinen linnusto. Erityisesti huomioitavien lajien osuus koko lintumäärästä on huomattava. Pesimäkaudella 2020 kaava-alueelta tunnistettiin erittäin uhanalainen viherpeippo ja silmälläpidettävistä lajeista västäräkki. Muita erityisesti huomioitavia lintulajeja kaava-alueella ovat korppi, tiltaltti, mustapääkerttu, kultarinta, puukiipijä, metsäviklo ja sirittäjä. EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja ei kaava-alueelta havaittu. Kaava-alueelle sijoittuu osittain pesimälinnustolle arvokkaaksi arvotettu alue. Luotoselvityksessä todetaan, että säilyttämällä nämä reheväkasvuisimmat, iäkkäimmät ja luonnonmukaisimmat metsäalueet voidaan turvata Länsimäen alueen linnuston monimuotoisuutta tulevaisuudessakin. *(Faunatican raportteja 38/2021)*



Kuva 8. Pesimälinnustolle arvokkaimmat osa-alueet Kuussillan selvitysalueella. (Faunatican raportteja 38/2021)

Lepakot

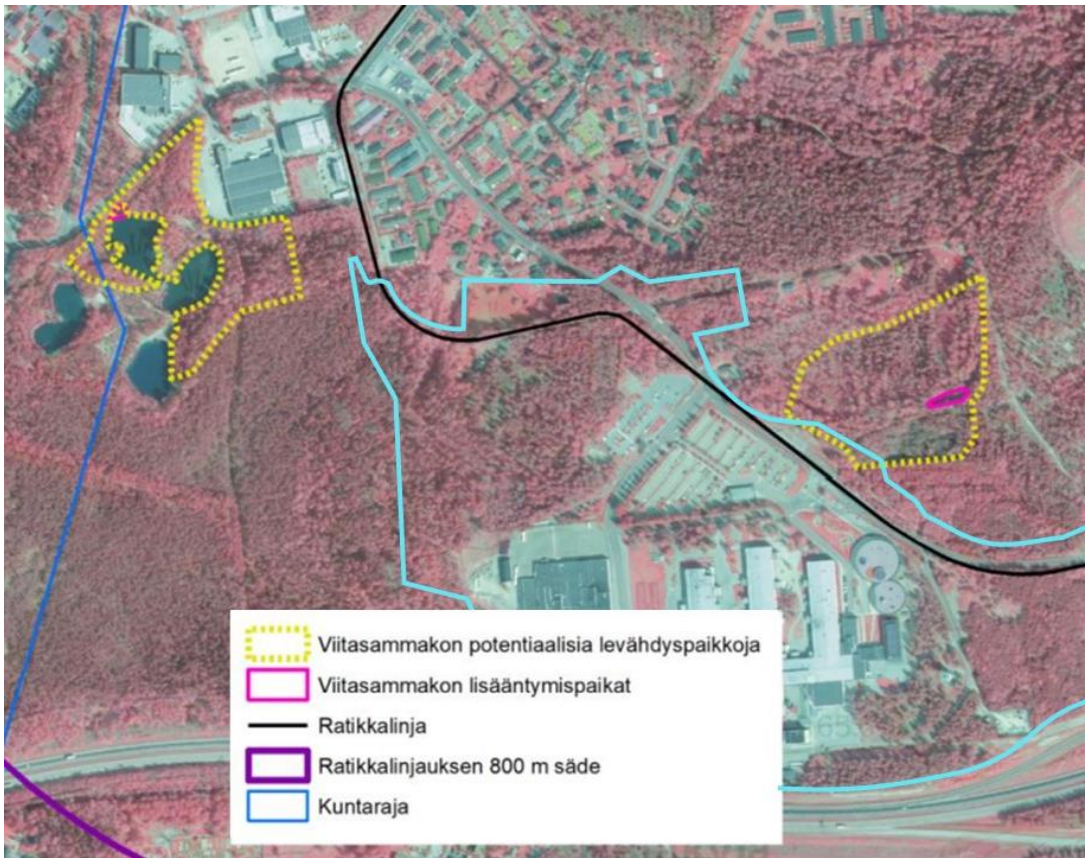
Kaava-alueen pohjoisosan metsäalueelta tehtiin vuonna 2020 lukuisia havaintoja pohjanlepakosta sekä viiksi-/isoviiksisiipasta. Pohjanlepakko on elinympäristövaatimuksiltaan erittäin joustava laji. Viiksi- /isoviiksisiipat ovat vaateliaampia, jotka esiintyvät tyypillisesti metsissä. Kaava-alueen länsiosaan sijoittuu lepakoiden käyttämä alue, joka on luokiteltu luokkaan III. Luokkaan III kuuluvat alueet eivät ole luonnonsuojelulain mukaan säilytettäviä kohteita, vaan ne on suositeltava huomioida maankäytössä mahdollisuuksien mukaan. *(Faunatican raportteja 38/2021)*



Kuva 9. Kuussillan lepakkoalueet. (Faunatican raportteja 38/2021)

Viitasammakko

Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu Fazerilan lammikko, joka on todettu viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kaikki toimet, jotka voivat heikentää lammikon ekologista tilaa ja yhtenäisyyttä, ovat luonnonsuojelulain perusteella kiellettyjä. Luontoselvityksessä lammikon ympäristöön on osoitettu hahmotelma viitasammakon potentiaalista levähdyspaikkaa, joka ulottuu osin kaava-alueelle. Rajaukset tulee tarkentaa suunnittelun edetessä. *(Faunatican raportteja 38/2021)*



Kuva 10. Hahmotelma viitasammakon potentiaalisista levähdyspaikoista lisääntymispaikkoja ympäröivillä maa-alueilla. (Faunatican raportteja 38/2021) Kaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty vaalean sinisellä viivalla.

Liito-orava

Kuussillan alueelta on tehty liito-oravahavaintoja vuosina 2020 ja 2021. Havainnot jäävät kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle. *(Faunatican raportteja 38/2021).* Kevään 2021 aikana Kuussillan kaavarunkoalueen liito-oravatilanne kartoitettiin kahteen kertaan kevään eri vaiheissa: huhti- ja toukokuussa. Liito-oravasta ei tehty Kuussillan kaavarunkoalueella papanahavaintoja kummallakaan kartoituskäynnillä keväällä 2021. Kaavarunkoalueelta kuitenkin paikallistettiin liito-oravan elinympäristöksi soveltuvia metsäalueita sekä useita kolopuita. Liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt sijaitsevat Kuussillan kaavarunkoalueen pohjoisosassa ja läntisissä keskiosissa. Soveltuvat alueet sijoittuvat suurimmaksi osaksi alueille, jotka on Vantaan yleiskaavaehdotuksessa 2020 merkitty LUO-alueeksi. Kuussillan kaavarunkoaluetta ei kevään 2021 selvitystulosten perusteella katsota liito-oravan elinympäristöksi, vaikka se sellaiseksi osin soveltuu.

Koko Vantaan laajuudelta on tehty liito-oravan suojelusuunnitelma, jonka yhteydessä on kartoitettu liito-oravien esiintyminen Vantaalla (Ramboll 2022). Kaava-alueen länsiosa määriteltiin suojelusuunnitelmassa liito-oravalle soveltuvaksi alueeksi.



Faunatica Oy teki Vantaan kaupungin toimeksiannosta Kuussillannniityn alueella liito-oravan esiintymisselvityksen keväällä 2024. Selvitysalueelta ei havaittu kartoitushetkellä liito-oravan papanoita. Koska selvitysalueelta ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, siellä ei tulkita olevan liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Vaikka kartoitushetkellä ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, selvitysalueelta rajattiin yksi liito-oravalle soveltuva metsäkuvio (luokka 2), jossa kasvaa järeitä kuusia sekä haapaa. Lisäksi selitysalueella havaittiin kaksi liito-oravan pesäpuuksi soveltuvaa kolohaapaa. Muuten selvitysalue soveltuu puustoisilta osin liito-oravan liikkumis- ja ruokailualueeksi. (*Carlson, h. 2024: Vantaan Kuussillanniityn liito-oravaselvitys vuonna 2024. Faunatican raportteja 32/2024*)

Kuva 11. Kevään 2024 liito-oravaselvityksen selvitysalueet rajattuna ilmakuvan päälle sinisellä viivalla ja liito-oravalle soveltuva metsäkuvio merkittynä keltaisella viivarasterilla. (Faunatican raportteja 32/2024)

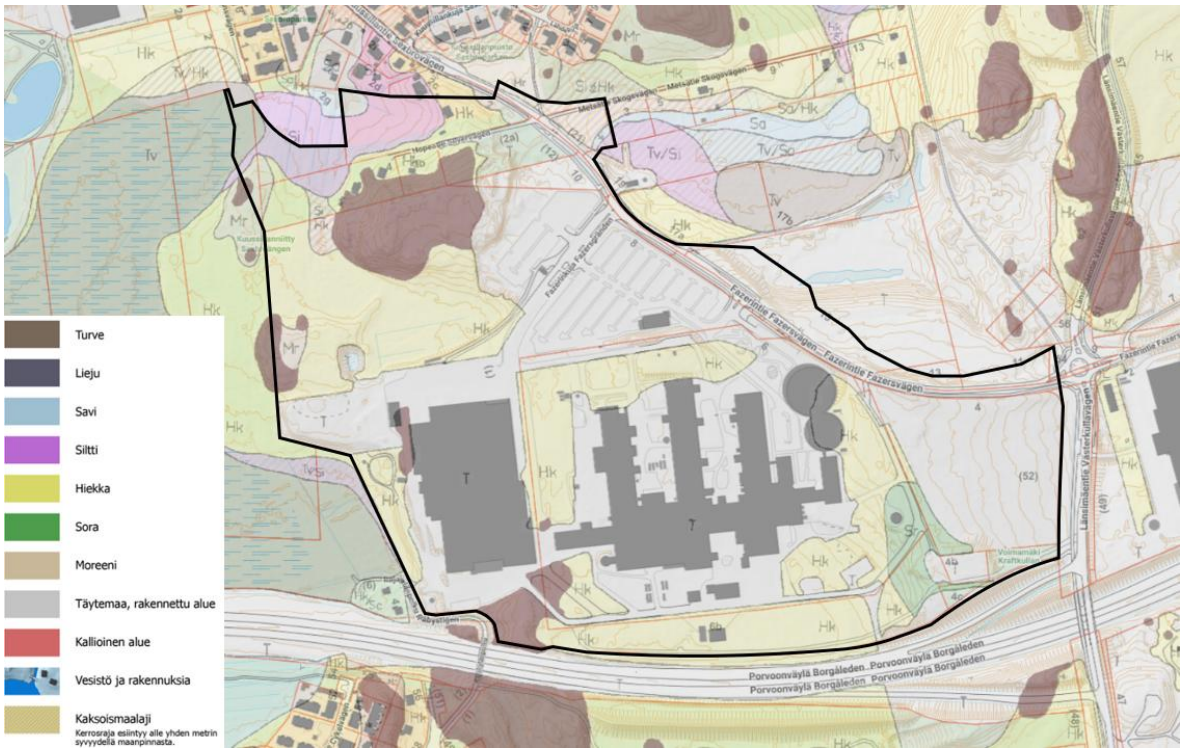
Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Westerkullanojan, Kormuniitynojan sekä Kuussillanojan valuma-alueisiin. Nykyiset valuma-alueet ovat pääosin vettä läpäisevää maanpintaa. Kaava-alueen länsiosassa kulkee Kuussillanoja, joka on vesilain mukainen puro. Lisäksi alue kuuluu Fazerilan pohjavesialueeseen.

Fazerilan pohjavesialue (tunnus 0109252) sijoittuu Vantaan Vaaralan ja Länsimäen kaupunginosien välille. Alue on 1-lk vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka kokonaispinta-ala on 2,84 km 2 ja josta 1,43 km2 on varsinaista pohjavedenmuodostumisaluetta. Pohjavesialuetta koskevat Fazerilan vedenottamoiden suoja-alueita koskevat Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antama päätös nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antama päätös nro 01/0064/2. Päätöksessä nro 53/2000/1 on annettu suoja-alueita koskevia määräyksiä, joita on täydennetty päätöksellä nro 01/0064/2. Kaava-alueella pohjaveden pinnan keskiarvotasot (N2000) vaihtelivat n. +26 … +30 välillä (Vantaan ratikka, Fazerilan pohjavesialue, Vesitalouslupahakemus - Pohjavesivaikutusarvio 27.06.2025).

Maaperä

Kaava-alueen maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +49 - +30. Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on vaihdellen täyttöä, hiekkaa, moreenia, soraa, savea ja silttiä. Pohjoisosassa on pieni alue turvetta. Syvimmät kairaukset ovat ulottuneet n. 19 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.



Kuva 12. Maalajikartta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu mustalla viivalla.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kallion ja pohjamoreenin sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

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

Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Kaava-alueen maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +49 - +30 ja korkeimmat kohdat sijoittuvat rakentamattomille alueille Fazerin tehtaan itä- ja länsipuolelle Fazerintien eteläpuolella. Muilta osin asemakaava-alue on melko tasainen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaava-alue kuuluu Hakunilan suuralueelle, jossa asui vuoden 2021 lopussa noin 30 000 henkeä. Vaaralan kaupunginosassa asuin vuoden 2021 lopussa 2 989 asukasta, Länsimäen kaupunginosassa 5 712 asukasta ja Rajakylän kaupunginosassa 4 109 asukasta. *(Vantaan väestö 2021/2022)*

Hakunilan suuralueen väestö kasvoi ripeää vauhtia etenkin 1970-luvun alkupuolelta 1990-luvun puoliväliin. Sen jälkeen väestönkehitys on ollut aaltoilevaa. Vuoden 2015 alussa alueella asui 29 100 asukasta, joista lähes 40 prosenttia asui Hakunilan kaupunginosassa. Suuralueen väestöstä runsas viidennes on vieraskielisiä. *(Vantaa alueittain 2015)*

Hakunilan suuralueen väestön määrän ennustetaan kasvavan ennustejakson aikana noin 4 600 henkilöllä. Alle kouluikäisten määrän ennakoidaan kasvavan noin 80:llä ja kouluikäisten vähentyvän noin 100 lapsella. 16–29-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan noin 1 000:lla, 30–64-vuotiaiden 2 300:lla ja 65 vuotta täyttäneiden 1 300 henkilöllä. *(Vantaan väestöennuste 2022–2045)*

Uudisrakentamisen myötä Hakunilan suuralueen väestönkasvu keskittyy Hakunilan kaupunginosaan, jonka väkiluvun ennustetaan kasvavan noin 3 000 asukkaalla. Länsimäessä väestön määrän arvioidaan kasvavan 1 200:lla ja Vaaralassa noin 600 henkilöllä. Muiden alueen kaupunginosien kasvu on hyvin vähäistä ja asukasmäärän ennustetaan hieman vähenevän Rajakylässä, Itä-Hakkilassa ja Sotungissa. *(Vantaan väestöennuste 2022–2045)*

Asuminen

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennettu 60-luvulla, sekä siihen liittyvä talousrakennus.

Palvelut ja työpaikat

Kaupallisten ja osin myös julkisten palveluiden keskus sijaitsee Hakunilan keskustassa. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Länsimäki, joka on lähipalvelujen alakeskus, jossa pääosa palveluista sijaitsee Länsimäentien tuntumassa *(Vantaa alueittain 2015).* Fazerintien varrelle sijoittuvat Fazer Leipomot Oy, Valio Oy Vantaan tehdas, L&T rakennus- ja teollisuussiivous sekä Ruskon Betoni Oy Vantaan betoniasema.

Hakunilan suuralueella oli vuonna 2013 vajaat 6 800 työpaikkaa. Melkein joka kolmas työpaikoista oli teollisuuden parissa, mikä oli huomattavasti enemmän kuin muilla suuralueilla. *(Vantaa alueittain 2015)*

Vaaralan, Länsimäen ja Rajakylän alueen palveluihin kuuluu useampi päiväkoti. Peruskoulut sijaitsevat Hakunilassa, Länsimäessä ja Rajakylässä. (Vantaa.fi).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Porvoonväylän pohjoispuoleista aluetta hallitsevat Fazerin ja Valion tehdasalueet suurine teollisuusrakennuksineen ja pysäköintialueineen. Slåttmossenin pohjoispuolelle sijoittuu Vaaralan pientaloalue. Fazerintien pohjoispuoleista aluetta hallitsevat metsäalueet. Porvoonväylän eteläpuolella Länsimäentien molemmin puolin sijaitsee väljää rivi- ja kerrostalorakentamista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueelle sijoittuva Fazerilan teollisuusalue kertoo sekä merkittävän teollisuuslaitoksen että Vantaan kaupungin kehityshistoriasta. Fazerin merkitys Suomen elintarviketeollisuuden historiassa on suuri ja teollisuusalue edustaa pääpiirteissään 1960- ja 70-lukujen teollisuusrakentamista. Aluetta on täydennysrakennettu ja rakennuksia on laajennettu, mutta kokonaisuudessaan alue on kohtalaisen hyvin säilynyt. (Luoma, L. 2023: Fazerin leipomo- ja voimalarakennuksen rakennushistoriaselvitys, Ramboll Finland Oy)

Fazerilan alueen rakennuksia on selvitetty useammassa vaiheessa. Vuonna 2015 tehtiin Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehtien toimesta makeiskonttorin rakennushistoriaselvitys ja vuonna 2023 Rambollin toimesta Fazerin leipomo- ja voimalarakennuksen rakennushistoriaselvitys. Lisäksi Vantaan kaupunginmuseo on omana työnään arvottanut Fazerilan vierailu- ja kokouskeskuksen vuonna 2023 tehdyn kohdekäynnin pohjalta. Alueen rakennuksista Fazerilan konttori- ja tehdasrakennus sekä Fazer Experience (vierailu- ja kokouskeskus) ovat rakennusperintökohteita.

Fazerilan konttori- ja tehdasrakennus 1956 (laajennettu 1956–1966 ja 1982) on inventoinnissa todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennusperintökohteeksi (Vantaan kaupunginmuseon

kulttuuriympäristötietokanta KIRSTI, 2024). Tehdasrakennus on valmistunut monessa osassa alkaen vuonna 1956 valmistuneesta keksitehtaasta. Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana. Suklaanruskealla klinkkerillä päällystetty makeiskonttori sisääntulosta vasemmalle on valmistunut 1966 ja korkea viileävarasto vuonna 1982. Vuonna 1971 Pitäjänmäen ja Konalan leipomot siirtyivät Fazerilaan. Toiminta Fazerin vanhalla Tehtaankadun tehtaalla Helsingissä päättyi vuonna 1963. (Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930–1979, Eskola 2006)

Fazerilan tehdaskokonaisuuden arvot keskittyvät etenkin Kurt Simbergin suunnittelemaan makeiskonttoriin. Makeiskonttori peruskorjattiin vuonna 2016, jolloin sen julkisivuihin tehtiin suhteellisen isoja muutoksia. Suurimpina muutoksina oli sokkelikerroksen muuttaminen lasiseksi, sekä julkisivulaatoituksen vaihtaminen. Muutostöissä on huomioitu alkuperäinen arkkitehtuuri siten, että uusi laatoitus tehtiin Italiassa vanhan mukaisesti. Vaikka alkuperäisyysarvot kärsivätkin muutostyössä, on tehtaan alkuperäinen arkkitehtuuri vielä hyvin havaittavissa ja koska rakennuksella on erittäin suuri historiallinen merkitys alueelle, on rakennus inventoinnissa todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. (Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta KIRSTI, 2024)



Kuva 13. Konttori- ja tehdasrakennus (Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930–1979).

Fazerin vierailu- ja kokouskeskus Fazer Experience on valmistunut vuonna 2016 Fazerin toiminnan 125 vuoden kunniaksi makeiskonttorin kylkeen. Arkkitehtitoimisto K2S:stä Mikko Summanen, Niko Sirola ja Kimmo Lintula suunnittelivat vierailukeskuksen ja makeiskonttorin peruskorjauksen arkkitehtuurikilpailuvoiton perusteella. Rakennus on yhdessä tasossa oleva ja osin rinteeseen upotettu pyöreä lasiseinäinen rakennus, jossa on teräspalkkeihin ja -ristikoihin perustuva runkorakenne. Rakennuksen uniikki julkisivulasitus on vekkimäinen rakenne, joka on suunniteltu kantamaan tuulikuorma. Rakenteessa on kaksi teräspilarikehää, joista ulompi on lasiseinän takana ja sisempi integroitu huonetilaa jakaviin rakenteisiin. Rakennusmassa sulautuu maisemaan antaen tilaa myös ympäröivälle luonnolle. Vierailukeskuksen materiaalivalikoimassa on panostettu suomalaisuuteen. (Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta KIRSTI, 2024)

Rakennusta ympäröivä pihapiiri, jossa kasvaa Fazerin tuotteiden kotimaisia raaka-aineita, kuuluu oleellisesti kokonaisuuteen. Pihasuunnitelman on tehnyt maisema-arkkitehti Yrjö Ala-Heikkilä Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy:stä. Suunnitelma perustuu neljään ympyrään, joissa on piknikpuisto, hedelmäpuisto, viljapelto ja tropiikki. Kolme ympyröistä sijoittuu vierailukeskuksen ulkopuolelle ja yksi sisälle. Ulkoalueiden ympyrät ovat todellisuudessa noin 19 metriä pitkiä ja 13 metriä leveitä soikioita. (KIRSTI, 2024)



Fazer Experience on arkkitehtonisesti merkittävä 2010-luvun rakennus, joka on palkittu niin teknisten ratkaisujensa kuin arkkitehtuurinsa ansioista, ja rakennus on pihapiireineen tuonut kerroksellisuutta Fazerilan tehdaskokonaisuuteen. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseon mukaan rakennuksen suojeluperusteet ovat riittävät, vaikka rakennus onkin iältään vielä nuori.

Kuva 14. Fazer Experience Vierailukeskus (Taija Timonen, Vantaan kaupunki 2022).

Fazerin tehtaan alueella on lisäksi erillinen voimalaitos ja vesitorni.

Vuonna 1963 valmistuneen rakennuksen suunnitteli arkkitehti Kurt Simberg ja rakennesuunnittelijana toimi insinööri A. Rosendahl. Rakennuksella on todettu olevan harvinaisuuteen, edustavuuteen, alkuperäisyyteen ja historialliseen todistusvoimaisuuteen liittyviä arvoja. Voimalaitoksen arkkitehtuuri edustaa puhdaslinjaista ja tarkoituksenmukaista 1960-luvun modernismia, jossa näkyy vielä funktionalismin tyylipiirteitä, sekä Simbergille ominainen, selkeälinjainen ja toisaalta leikkisäkin tyyli. Muutokset julkisivuissa ovat niin pieniä, että rakennuksen alkuperäinen ilme on säilynyt. Julkisivujen materiaalit ja detaljit ovat kestäneet melko hyvin aikaa ja käyttöä. Rakennukseen kuului korkea, punatiilinen piippu, joka on purettu vuonna 2017. Piippu muodosti edelleen käytössä olevan Fazerin vesitornin rinnalla alueen toiminnasta kertovan maamerkin. Rakennus on nyt lähes käyttämättömänä ja voimalaitoksen säilymisedellytykset ovat heikot, ellei rakennukselle keksitä soveltuvaa uutta käyttötarkoitusta. Rakennuksen säilyminen osana tehdaskokonaisuutta ja sen historiasta sekä Simbergin arkkitehtuurista kertovana maamerkkinä on kuitenkin toivottavaa. Mikäli rakennus säilyy, tulisi sen julkisivut säilyttää alkuperäisen kaltaisina. (Luoma, L. 2023: Fazerin leipomo- ja voimalarakennuksen rakennushistoriaselvitys, Ramboll Finland Oy)



Kuva 15. Voimalaitos (Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930–1979).

Fazer Leipomo sijaitsee makeistehtaan länsipuolella omalla tontillaan ja on valmistunut 1971. Se on alun perin arkkitehti Kalle Vartolan piirtämä ja edustaa ajalleen tyypillistä ja laadukasta, mutta pitkälti käytännön sanelemaa teollisuusrakentamista. Leipomorakennuksella on jonkin verran edustavuuteen, alkuperäisyyteen ja historialliseen todistusvoimaisuuteen liittyviä arvoja. Merkittävimmät arvot liittyvät alkuperäisen käytön jatkumiseen ja rakennuksen todistusvoimaisuuteen osana elintarviketeollisuuden historiaa. Vastavalmistunut leipomo oli huomattavasti nykyistä laajuutta pienempi. Vanhinta, Siporex-palkeista rakennettua julkisivua on nähtävissä etelä- ja länsijulkisivuilla. Itäjulkisivun vuonna 1996 rakennettu osuus muistuttaa ulkoasultaan alkuperäistä. (Luoma, L. 2023: Fazerin leipomo- ja voimalarakennuksen rakennushistoriaselvitys, Ramboll Finland Oy)

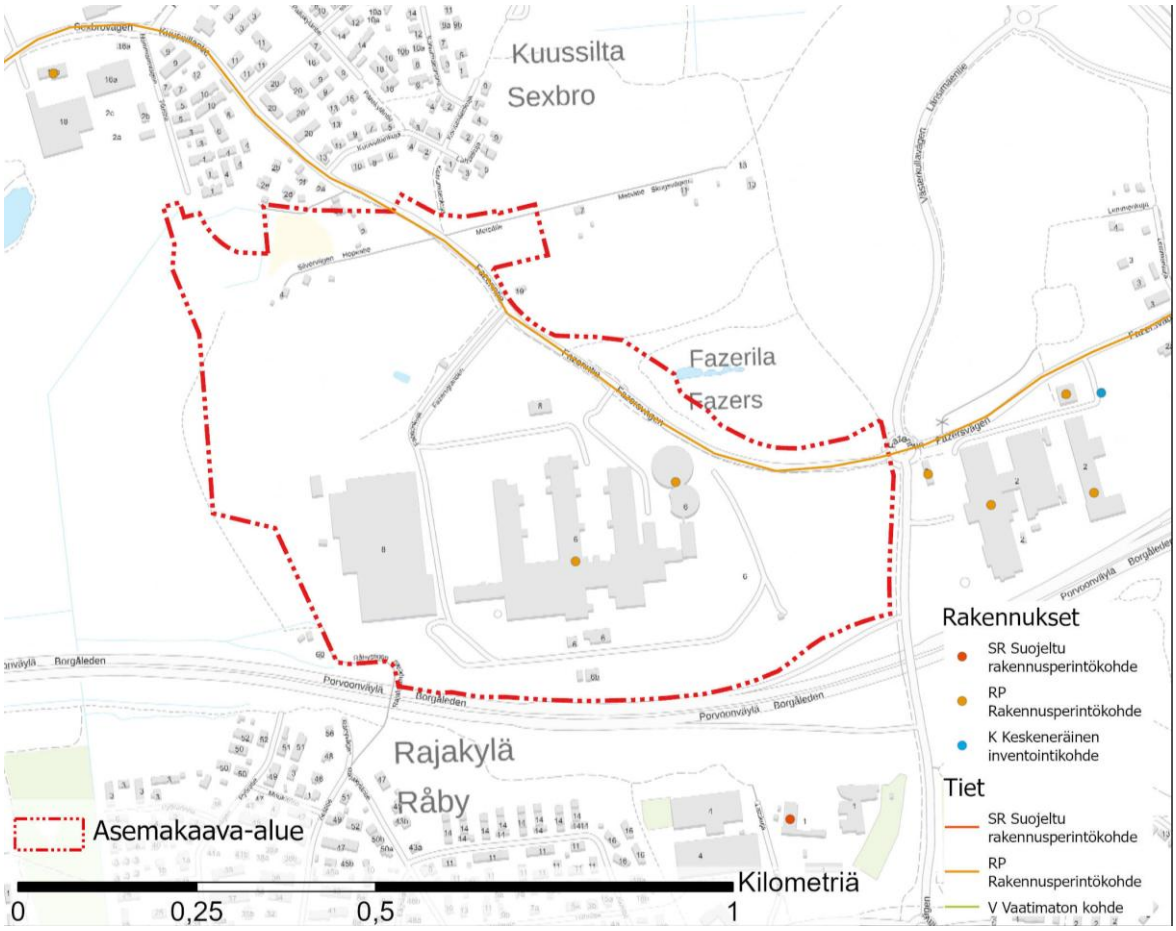
Nykyisin leipomorakennusmassa koostuu lukuisista vaihe vaiheelta rakentuneista, eri kokoisista ja eri näköisistä osista, eikä alkuperäinen rakennus enää kunnolla erotu tavanomaisempien ja teollisuushallimaisten osien lomasta. Muutokset on tehty leipomotuotannon jatkumisen ehdoilla, joten oletettavasti muutoksia tulee olemaan jatkossakin leipomotoiminnan jatkuessa rakennuksessa.

Tulevia korjaustöitä suunniteltaessa olisi toivottavaa kiinnittää huomiota alkuperäisen, raidallisen ja ohutrapatun Siporex-rakenteen säilyttämiseen julkisivuissa. Toivottavaa on myös, että sisätiloista porrashuone ja sitä valaiseva, sisäänkäynnin viereinen ikkuna säilytettäisiin, ja korjaamisessa pyrittäisiin säilyttämään alkuperäiset tyylipiirteet pintamateriaaleineen. (Luomala, L. 2023)

Valion kiinteistölle sijoittuu neljä paikallisesti arvokasta rakennusta, mutta nämä jäävät kaava-alueen ulkopuolelle.

Kuussillantie-Fazerintie linjaus on vanha yhdystie Vanhan Porvoontien ja Sotungintien välillä. Tielinjaus on ajoitettu 1700-luvun jälkipuoliskolle ja se on arvotettu Vantaan historiallisen tiestön inventoinnissa luokituksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittävät. Tien luonne on muuttunut entisestä metsätaipaleesta ja tulee muuttumaan vielä enemmän raitiotielinjauksen rakentamisen myötä. Linjaus on kuitenkin pysynyt paikallaan jo vuosisatoja ja sen käytön jatkuminen voidaan nähdä kulttuuriympäristön kannalta positiivisena asiana.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä ei kaava-alueelta tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella.



Kuva 16. Kaava-alueelle sijoittuvat historialliset rakennuskohteet ja tiet kartalla.

Virkistys

Kaava-alue sijoittuu osin Slåttmossenin virkistysalueelle ja rajautuu Kuussillan virkistysalueeseen. Näiden alueiden kautta kulkee sekä maakunnallisia että paikallisia ekologisia yhteyksiä. Kaava-alueen vieressä, Länsimäentien myötäisesti, sijaitsee Hakunila-Rajakylä yhdyshiihtolatu.

Liikenne

Autoliikenne

Itä-länsisuuntaisesti kulkeva Fazerintie on pääkokoojakatu, johon tonttikadut liittyvät. Kaava-alueen eteläreunalla itä-länsisuuntaisesti kulkee valtatie Porvoonväylä. Alueelta on erinomaiset yhteydet myös Kehä III:lle.

Joukkoliikenne

Suunnittelualueella Fazerintiellä sijaitsevat Fazerilan ja Fazerilankujan linja-autopysäkit. Myös Kuussillanpuiston kohdalla on linja-autopysäkki.

Kävely ja pyöräily

Fazerintien yhteydessä kulkee yhdistetyt kävely- ja pyörätiet. Alue liittyy paikallis- ja pääpyörätieverkostoon.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolella kulkee Hakunilan ja Länsimäen välinen vesijohdon runkolinja d400. Länsipuolella on pienempi runkovesijohto d225, joka kulkee osin kaava-alueen halki.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Vesitorni sijaitsee Hakunilassa. Lisäksi käytössä on alasäiliö. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee jätevesien d500 paineviemäri, joka johtaa Vaaralan jätevedenpumppaamon jätevedet etelään. Ojangon jätevesien paineviemäri kulkee itä-länsisuuntaisesti kaava-alueen halki. Molempien alueiden jätevedet johdetaan d500 viettoviemärillä eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta kootut jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesien hallinta ja hulevesiviemäröinti

Hulevedet imeytyvät pääosin maaperään Fazerilan pohjavesialueella. Osa hulevesistä johdetaan pintavaluntana Länsimäentien sekä Kuussillantien avo-ojiin ja hulevesien pintavaluntareittien kautta Westerkullan ojaan tai hulevesiviemärien kautta Hakunilantien vartta Kehä III:n ali Kormuniitynojaan. Westerkullanoja laskee lopulta mereen Helsingissä. Kuormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä.

Kaukolämpö

Vantaan Energian kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle Länsimäentietä pitkin Fazerintielle ja Fazerintietä sekä Kuussillantietä pitkin.

Sähköverkko

Vantaan Energian sähköverkko ulottuu suunnittelualueelle. Johdot kulkevat Fazerintietä ja Kuussillantietä pitkin ja suunnittelualueen vieressä Länsimäentietä pitkin.

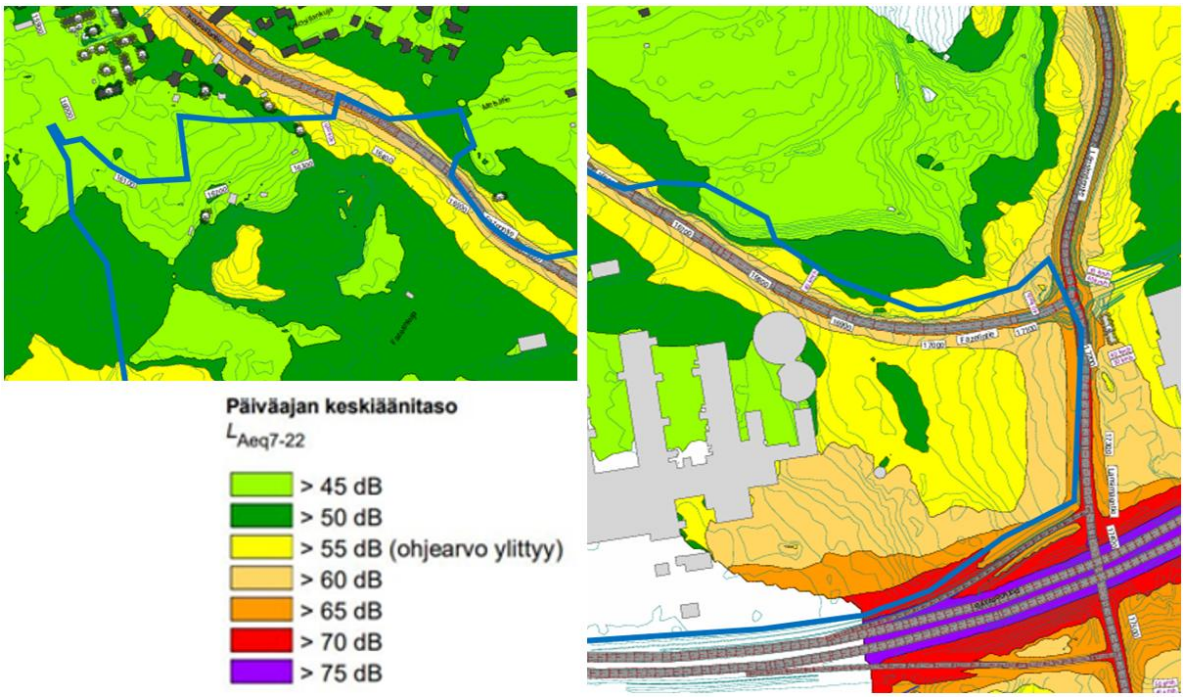
Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Vantaan raitioradan meluselvityksen (Sitowise 31.1.2023) mukaisesti merkittävin melulähde suunnittelualueella ja sen ympäristössä on Porvoonväylä, jonka päiväajan tiemelu nousee yli 75 dB:n.

Kuussillanniityn virkistysalueelle ja Hopeatielle paaluvälillä 16000–16500 ei nykytilanteessa koidu merkittävää katuliikenteen melua.

Fazerintiellä paaluvälillä 16500–17100 on pelkkiä teollisuus- ja toimistorakennuksia.

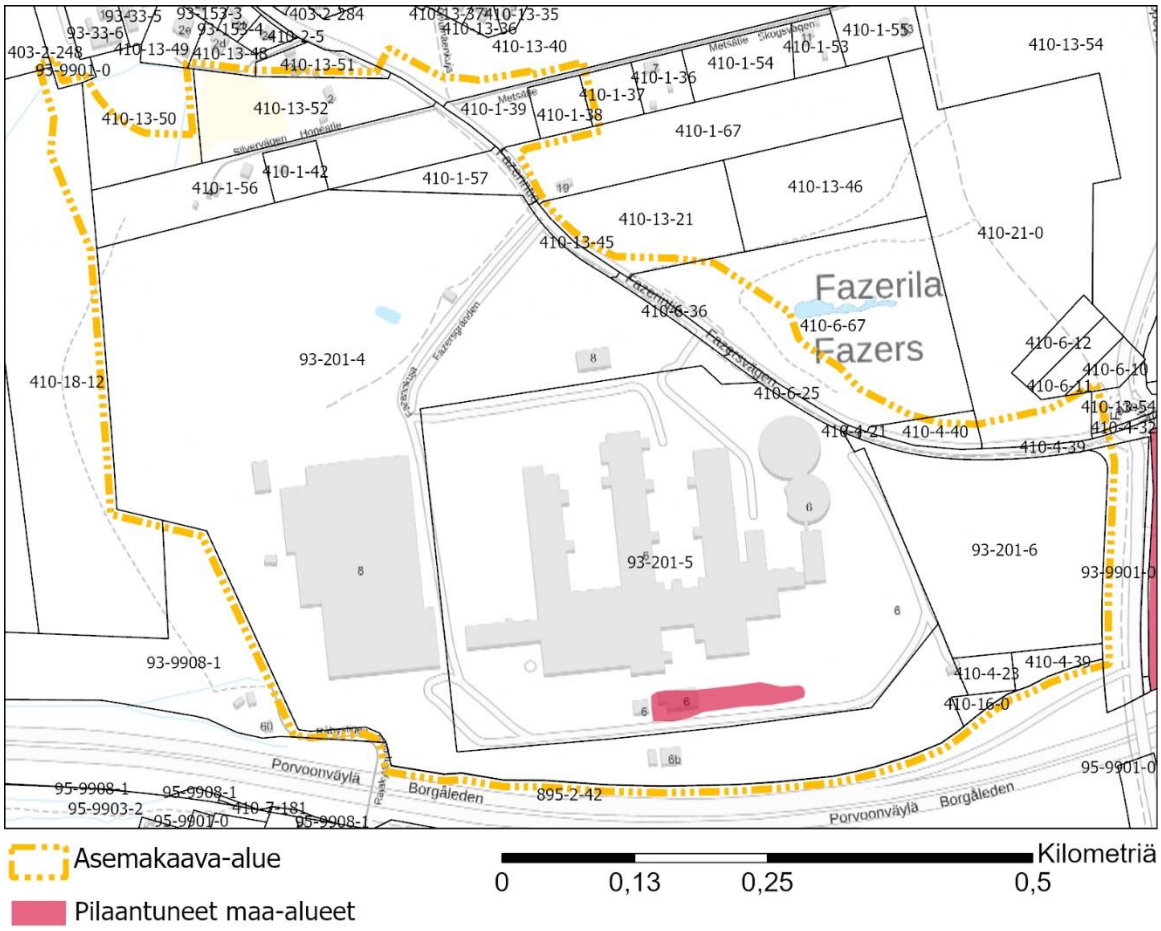


Kuvat 17–19. Otteet nykytilanteen päiväajan melutasosta suunnittelualueella (Sitowise 31.1.2023, liite 1.1). Kaava-alueen likimääräinen rajaus on esitetty kuvassa sinisellä viivalla.

Pilaantuneet maa-alueet (PIMA)

Suunnittelualueelta on laadittu PIMA-riskien selvitys Vantaan ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelussa *(Golder Associates Oy 2020)*. Selvitystyö on toteutettu tarkastelemalla ratikkalinjan reitin varrelle osuvien ympäristöhallinnon ylläpitämään *Maaperän tilan tietojärjestelmään* (Matti) merkittyjen pilaantuneiden, mahdollisesti pilaantuneiden tai kunnostettujen maaperäkohteiden kohderaportit, jonka lisäksi lisätietoja pima-kohteista on saatu Vantaan kaupungin Ympäristökeskuksesta. Selvityksessä kohteet on luokiteltu Matti-lajien mukaisesti. Selvityksen mukaan kiinteistöä 92-93-201-5 koskee Matti-merkintä pilaantuneesta maa-alueesta.

Kiinteistöllä 92-93-201-5 toimii Fazerin makeistehdas ja konsernitoimintoja (Fazer Makeiset Oy). Alueella sijaitsee lämpökeskus ja kaksi isoa, purettua öljysäiliötä. Alueelta on laadittu maaperätutkimukset vuosina 2011 (lämpökeskus) ja 2013 (lämpökeskus ja puretut öljyputket). 22.10.2013 päivätyn Uudenmaan ELY-keskuksen tarkastuspöytäkirjan mukaan koska tehdyn tarkastuksen perusteella ei voida todeta pilaantuneen alueen laajuutta, pilaantuneen maa-aineksen määrää ja veden pilaantuneisuutta, ELY-keskus on todennut, että kohteen pilaantuneisuutta voidaan tutkia kaivamalla asiantuntijakonsultin valvonnassa. Tutkimuksilla kaivetut pilaantuneet maa-ainekset voidaan toimittaa käsiteltäväksi luvanvaraiseen paikkaan.



Kuva 20. Kiinteistön 92-93-201-5 *Matti-aineiston mukainen PIMA-alue. Lisäksi kiinteistöllä* 92-410-4-23 on tarkastuksen yhteydessä havaittu vähäisiä määriä pilaantunutta maata.

Lisäksi Porvoonväylän vieressä kiinteistöllä 92-410-4-23 vuonna 2007 tehdyissä tarkastuksessa on havaittu vähäisiä määriä pilaantunutta maata. Kyseessä on Sipoon Energia Oy:n yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jossa on sijainnut käytöstä poistettu muuntoasema. Kohteen maaperään on joutunut öljyhiilivetyjä muuntoasemalle kohdistuneen varkauden seurauksena. Uudenmaan ympäristökeskuksen 10.5.2007 päivätyn tarkastuspöytäkirjan mukaan kohdetta voidaan kaivaa tutkimustarkoituksessa asiantuntijakonsultin valvonnassa. Kaivetut pilaantuneet maa-ainekset voidaan toimittaa käsiteltäväksi luvanvaraiseen paikkaan.

Golder Associates Oy toteutti vuonna 2022 Vantaan kaupungin toimeksiannosta ympäristöteknisen maaperätutkimuksen Vantaan raitiotielinjan itäosassa. Työn tarkoituksena oli selvittää alueen maaperän pilaantuneisuutta ja jätteisyyttä. Tutkimuksessa todettiin kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia, jotka eivät edellytä jatkotoimenpiteitä kohteen nykyisessä käytössä. Tästä syystä suositellaan maaperän laatua tarkkailtavan aistinvaraisesti alueella mahdollisesti myöhemmin tehtävien kaivutöiden yhteydessä. Mikäli maaperä epäillään/todetaan pilaantuneeksi, tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet tarkastaa. Mahdollisista jatkotoimenpiteistä sovitaan tällöin pitoisuuksien perusteella Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen kanssa. Tutkimusraportin mukaan kohteen käyttötarkoituksen ja olosuhteiden perusteella voidaan maaperän pilaantuneisuuden arvioinnissa käyttää vertailuarvoina ylempiä ohjearvoja. Vantaan ratikkalinja paalulukujen 15400…18200 välillä sijaitsee kuitenkin pohjavesialueella (0109252 Fazerila, 1-luokka). Pohjavesialueelle tehdyistä koekuopista otetuissa näytteissä todettiin yhden koekuopan alueella (Tilustien päässä) alemman ohjearvon ylittävä haitta-ainepitoisuus. Laboratorioanalyyseissä ei todettu laboratorion määritysrajat ylittäviä haihtuvien hiilivetyjen pitoisuuksia. Ottaen huomioon kohteen maaperä- ja

pohjavesiolosuhteet, todettujen haitta-aineiden ominaisuudet sekä kohteen sijainnin ja käytön, pohjavesialueella ei arvioida olevan tarvetta välittömiin jatkotoimenpiteisiin sen nykykäytössä. Kohteen maaperässä todetut kynnysarvon ja alemman ohjearvon ylittävät haitta-ainepitoisuudet on otettava huomioon, mikäli kohteessa tehdään maankaivutöitä. Suunniteltaessa mahdollisia kaivutöitä, tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Vantaan kaupungin ympäristökeskukseen mahdollisen pilaantuneen maaperän kunnostusilmoituksen tarpeesta. Mikäli kohteessa kaivetaan tai poistetaan maa-aineksia esimerkiksi maanrakennustöiden yhteydessä, tulee kohonneet haitta-ainepitoisuudet (pitoisuudet kynnysarvon ja alemman ohjearvon välissä) ja jätejakeet huomioida töiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Pitoisuudeltaan kynnysarvon ja alemman ohjearvon välissä olevat maat voidaan yleensä sijoittaa luvalliselle maankaatopaikalle. (Golder Associates Oy 25.1.2022)

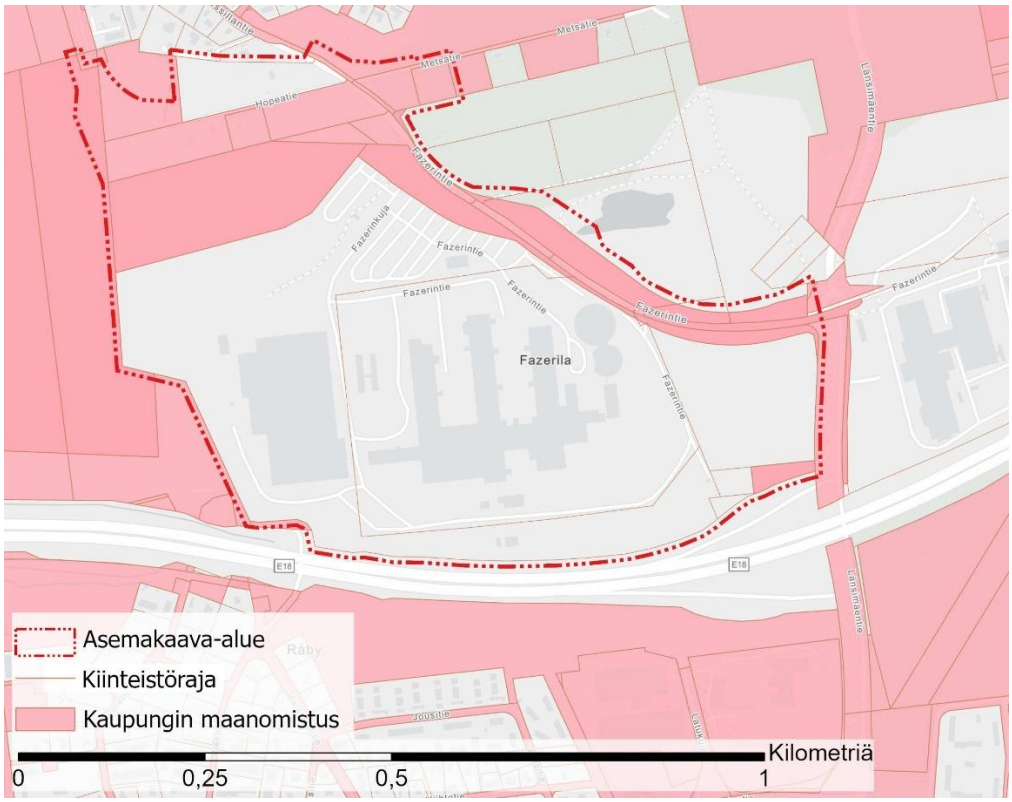
2.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa valtaosan Fazerintien katualueeksi kaavoitettavasta alueesta sekä virkistys- ja suojaviheralueet. Muut kiinteistöt ovat yksityisessä ja valtion omistuksessa.

Kiinteistöt omistajineen:

92-401-1-42, 92-401-13-50, 92-410-1-38, 92-410-1-39, 92-410-1-42, 92-410-1-56, 92-410-1-57, 92-410-4-21, 92-410-4-39, 92-410-6-25, 92-410-6-36, 92-410-13-40, 92-410-13-45: Vantaan kaupunki

- 92-410-16-0, 92-410-21-0, 92-410-4-40, 92-410-6-67, 92-410-13-21, 92-410-1-67, 92-93-201-6, 92-93-201-4: Oy Karl Fazer Ab
- 92-93-201-5: Fazer Makeiset Oy
- 92-410-4-23: Sipoon Energia Oy
- 92-410-4-32: Valio Oy
- 92-895-2-42: Suomen valtio
- 92-410-4-39, 92-410-13-52, 92-410-18-12: Omistajia ei näytetä



Kuva 21. Karttakuvassa kaupungin maanomistus ja määräalat vaaleanpunaisella.

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.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Uusimaa-kaava 2050

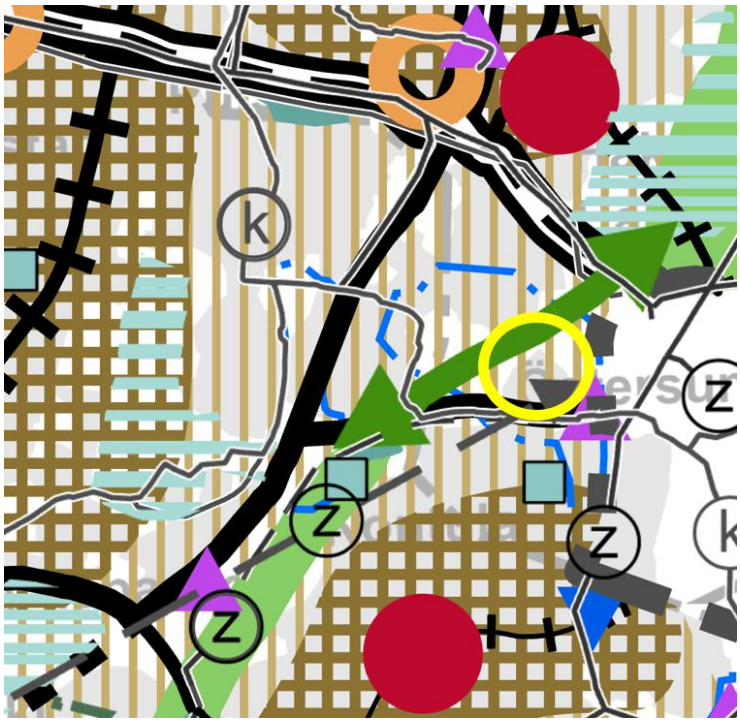
Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudenlaiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen, oikeusvaikutukseton Uudenmaan rakennesuunnitelma. Kaavakokonaisuus kattaa koko Uudenmaan maakunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta Helsingissä, Sipoossa ja Vantaalla.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Uusimaa-kaava 2050:ssa kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (ruskea pystyviivoitus) ja valtaosa kaava-alueesta sijoittuu Fazerilan pohjavesialueelle (sininen pistekatkoviiva. Lisäksi kaava-alueen halkoo Kivikko-Hakunilan maakunnallinen viheryhteystarve (vihreä nuoliviiva).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

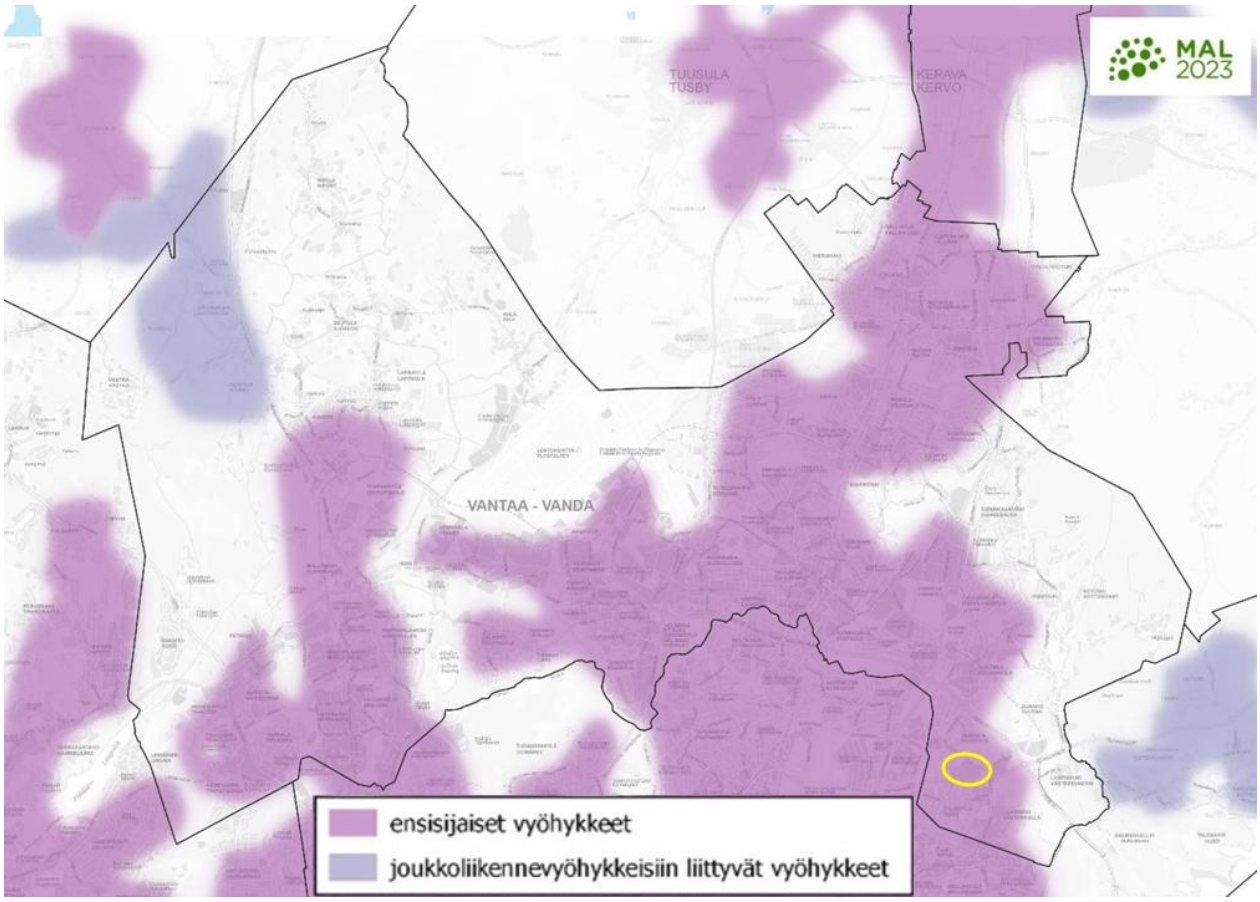


Kuva 22. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, jossa suunnittelualueen likimääräinen sijainti näkyy keltaisella ympyrällä.

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 HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman keskeiset tavoitteena on luoda seudusta hiilineutraali, menestyvä ja hyvinvoiva. 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.



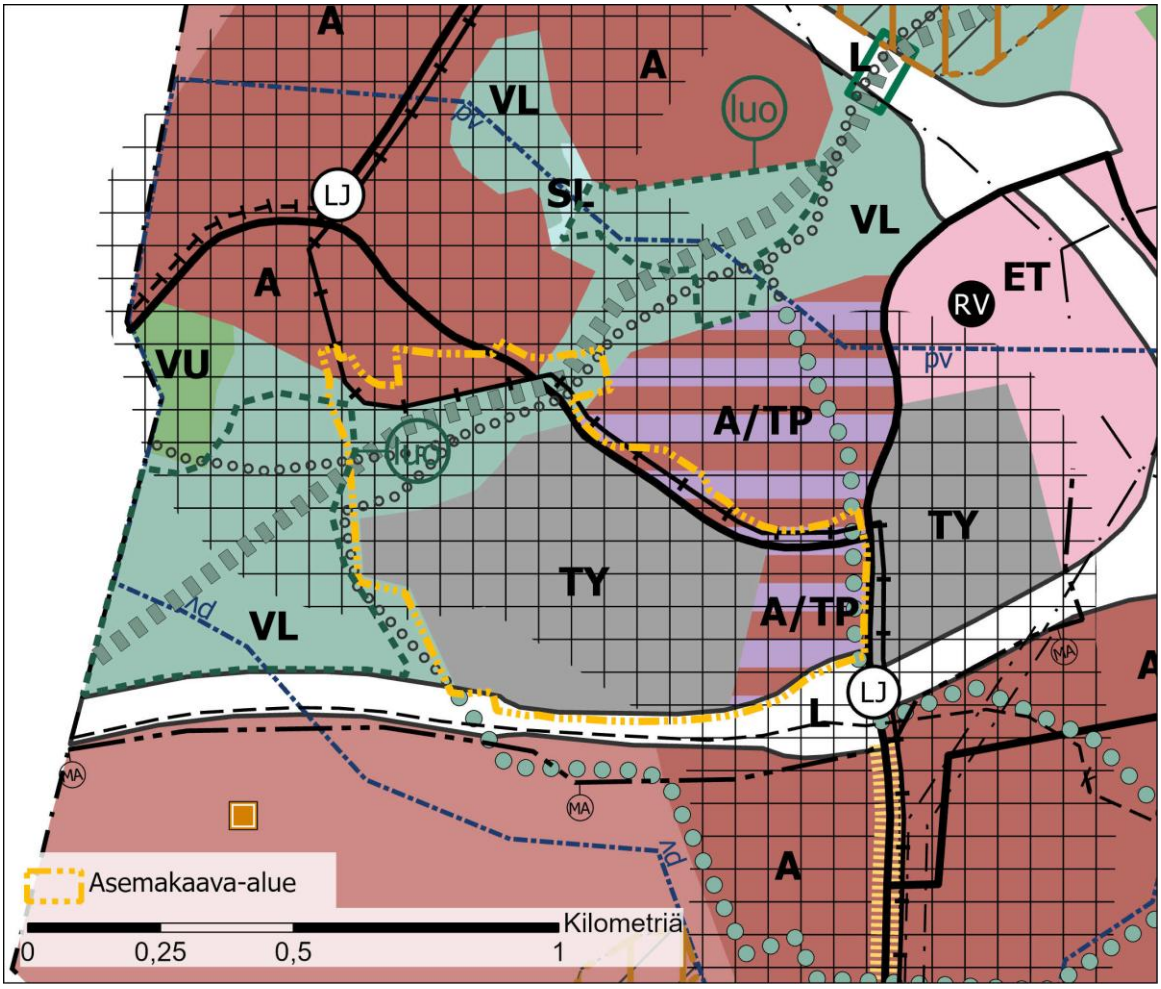
Kuva 23. Ote MAL 2023 -suunnitelmasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella.

Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin. MAL 2030 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024. Sopimuksella vahvistetaan mm. Vantaan ratikka -hankkeen 30 % valtion rahoitusosuus ja mahdollistetaan hankkeen toteutus. Valtion rahoitusosuus koostuu suorasta valtion rahoituksesta sekä valtion maanluovutuksesta Vantaalle.

Yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualueen keskiosa on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY), itäreuna asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP) ja pohjoisosa (Kuussillan alue) asuinaluetta (A) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jossa luoteiskulma ulottuu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen reunalle (luo). Eteläreunaa viistää Porvoonväylän liikennealue (L). Kaava-alueen luoteisreunaan, VL-alueen läpi, on osoitettu kulkemaan ekologinen runkoyhteys (vihreä leveä katkoviiva) sekä ohjeellinen ulkoilureitti (palloviiva), joka pohjoisessa, Kuussillan virkistysalueella yhdistyy kaava-alueella Länsimäentien varrelle sijoittuvaan virkistysalueyhteyteen (vihreä palloviiva). Kaava-alueen lävitse kulkee raitiotie (musta viiva poikkiviivoilla). Kaava-alue sijoittuu lisäksi pohjavesialueelle (pv) sekä kestävän kasvun vyöhykkeelle (musta ruututurasteri).

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



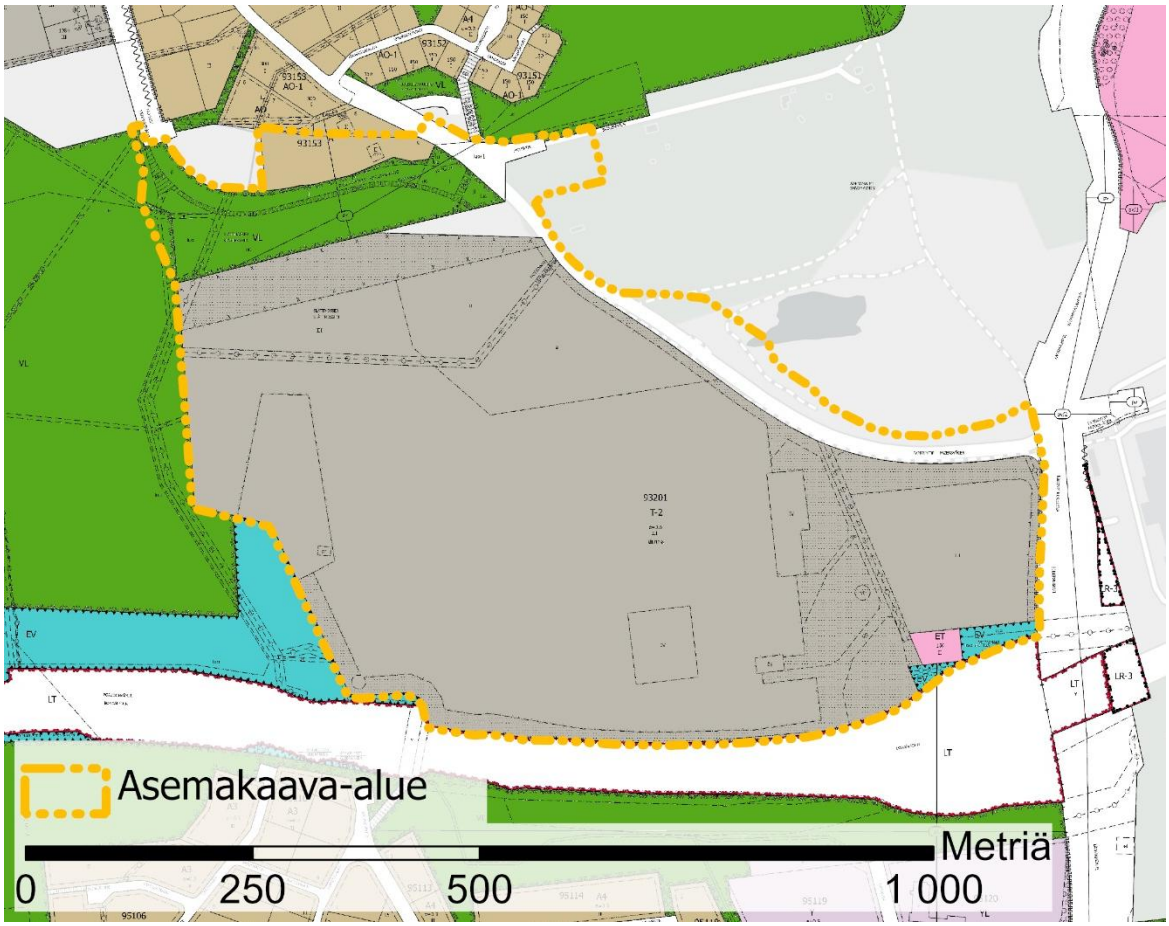
Kuva 24. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaava-alue on osoitettu oranssilla pistekatkoviivalla.

Asemakaava

Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen alueella katualuetta, teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta (T-2), lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) sekä asuinrakennusten korttelialuetta (A). Fazerintie on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta.

Kaavamuutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavan muutokset:

- Asemakaava, Vaaralan teollisuusalue 1, 930600 (ym. 5.9.1984)
- Asemakaava ja asemakaavan muutos, 931500 – Hopeatie (kv 27.3.2023)



Kuva 25. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ratikan yleissuunnitelma

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 19.11.2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 ratikan jatkosuunnittelusta, jossa Vantaan ratikan reitille laaditaan katu- ja puistosuunnitelmat, alustavat rakennussuunnitelmat sekä asemakaavat.

Yleissuunnitelmassa on tutkittu hanke- ja vertailuvaihtoehtoja sekä laadittu matkustajamääräennusteita. Lisäksi on arvioitu ratikan vaikutuksia kulkutapoihin, liikenteelliseen saavutettavuuteen, tieliikenteen suoritteisiin ja onnettomuuksiin, päästöihin, matka-aikoihin lentoasemalle, maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden kehityspotentiaaliin, luontoon, kulttuuriin, virkistyskäyttöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, meluun ja tärinään.



Kuva 26. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta Hopeatien osuudelta (WSP Finland, 30.4.2019).



Kuva 27. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta Fazerintiellä (WSP Finland, 30.4.2019).

Katu- ja puistosuunnitelmat

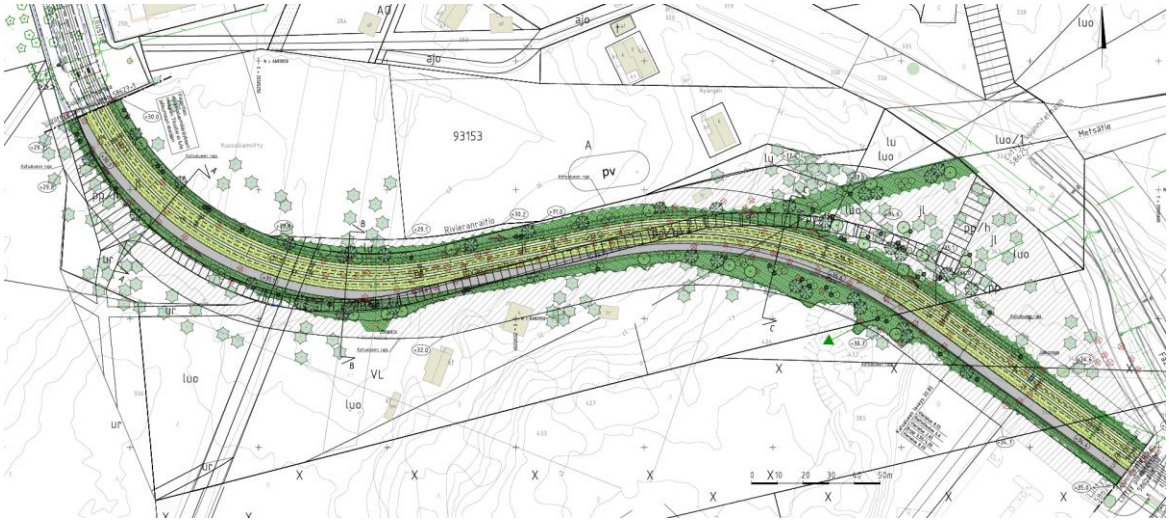
Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. Katusuunnitelmia käytetään kaavoituksen valmisteluaineistona. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Katu- ja puistosuunnitelmissa tarkennetaan ja muokataan ratikan yleissuunnitelman ratkaisuja. Ratikkakatuihin liittyville kaduille suunnitellaan uudet järjestelyt. Pääosa ratikan käyttämistä kaduista on olemassa olevia katuja, mutta myös uusia katuja suunnitellaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan koko suunnitteluosuudella. Samalla

suunnitellaan katujen valaistus. Puistojen osalta suunnitellaan ne osuudet, joihin ratikka tai uudet liikennejärjestelyt aiheuttavat muutoksia.

Katu- ja puistosuunnitelmien yhteydessä arvioidaan ratikan vaikutuksia, jotka huomioidaan ratikan suunnittelussa. Nämä vaikutukset otetaan huomioon myös kaavatyössä.

Ratikan katu- ja puistosuunnittelu on alkanut syksyllä 2020. Ensimmäiseksi laadittiin tilavaraukset ratikan asemakaavoja varten. Niistä tarkennetaan varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat. Eteläinen Vaarala ja pohjoisen Länsimäki -kaava-alueelle sijoittuvat ensimmäiset suunnitelmat valmistuivat 2.3.2022 ja 31.3.2022. Suunnitelmat esiteltiin 30.3. – 12.4.2022.

Ratikan reitin linjausta on muutettu hieman kaava-alueen pohjoisosassa Fazerintien ja Rivieranraition ensimmäisten katusuunnitelmien valmistumisen jälkeen. Tarkistetut Fazerintien ja Rivieranraition katusuunnitelmaluonnokset valmistuivat 26.1.2026 ja ne esiteltiin 26.1.-9.2.2026.



Kuva 28. Katusuunnitelmaluonnos Rivieranraitiolta. (Sweco Finland, luonnos 26.1.2026)



Kuva 29. Fazerintie välillä Metsätie – Fazerila. (Sweco Finland, luonnos 26.1.2026)



Kuva 30. Fazerintie välillä Fazerila – Länsimäentie. (Sweco Finland, luonnos 26.1.2026)

Ratikan kaavarunko

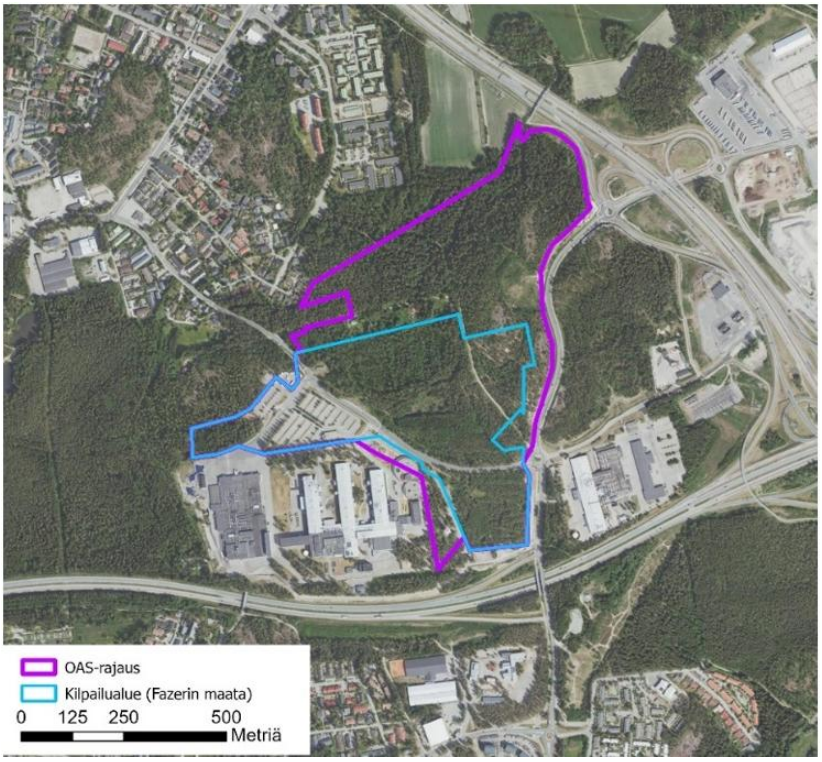
Vantaan ratikan reitin varrelle on laadittu sen kaupunkikehitystä ohjaava kaavarunko, joka kattaa ratikan pysäkeistä noin 800 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen. Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma, joka on pitkän aikavälin visio ratikkakaupungista, ja jolla määritetään tavoitemitoitus suunnittelualueen lisärakentamiselle, arvioidaan ratikkakaupungin kehittämisen vaikutukset ja aikataulutetaan alueiden kehittäminen pitkällä aikavälillä. Kaavarunko yhteensovittaa alueen maankäyttöön kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa Vantaan yleiskaavan 2020 maankäyttösuunnitelmaa. Kaavarunko on oikeusvaikutukseton suunnitelma, jonka ensisijainen tavoite on sitouttaa kaupungin eri toimialat toteuttamaan ratikkakaupunkia yhteisten periaatteiden mukaisesti.

Ratikan kaavarungon vaikutusten arviointi pitää sisällään laajemman kaupunkikehityksen vaikutusten arvioinnit.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan kaavarungon 19.6.2023.

Poikkeamispäätökset
Kaava-alueen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen kiinteistölle 92-93-201-5 on myönnetty poikkeamispäätös autopaikkojen toteuttamiseksi tontin kaakkoiskulmaan (päätöspvm: 16.5.2025, voimassaolopvm: 16.6.2027).

Fazerila-Santamalmi -asemakaava ja asemakaavan muutos nro 931700
Kaava-alueelle sijoittuu osin myös vireillä olevan Fazerila-Santamalmi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alue nro 931700. Fazerila-Santamalmin alueelle on tavoitteena kaavoittaa ratikkakaupunkiin liittyvä uusi asuin- ja työpaikka-alue lähipalveluineen. Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan virkistysalue, joka toimii ekologisena ja virkistysalueyhteytenä Sipoonkorvesta ja Ojangosta Vanhankaupunginlahdelle. Alueelle järjestettiin suunnittelukilpailu yhteistyössä Ab Karl Fazer Oy:n kanssa. Kilpailun voitti ehdotus Sweet Green, suunnittelutoimisto L arkkitehdit Oy. Kilpailun jälkeen valmistellaan asemakaavat. Kaavatyö on tullut vireille 20.10.2024 päivätyllä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.



Kuva 31. Kuvassa Fazerila-Santamalmi-kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen kaava-alue pinkillä viivalla ja suunnittelukilpailun alue sinisellä viivalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi, että ratikan rakentamisen mahdollistava jatkosuunnittelu voidaan aloittaa suunnitelman pohjalta. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.

Kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempana alueena numerolla 062800. Tämä asemakaava ja asemakaavan muutos on erotettu omaksi muutosalueekseen katusuunnittelun edettyä ja sai työohjelmassa numeron 931400. Kaavasta julkaistiin oma osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.5.2022 ja se päivitettiin 15.12.2022 sekä 28.9.2023.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.5.2023 päätti esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen asettamista nähtäville, mutta esittelijä veti kaavaehdotuksen pois 22.5.2023 kaupunginhallituksen esityslistalta kaava-alueen pohjaveteen liittyvien uusien lähtötietojen vuoksi. Kaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia tämän jälkeen. Kaava-aluetta on laajennettu Slåttmossenin lähivirkistysalueelle, Kuussillantie 2 -kiinteistölle, osin Kuussillantielle ja Metsätielle sekä Porvoonväylän ja Fazerilan väliselle alueelle. Fazerintien katualueen ja Rivieranraition joukkoliikenteelle varatun alueen osan linjauksia sekä kevyenliikenteen reittiä on osin muutettu. Kaavaehdotuksessa Kuussillantie 2 -tonttia on osin palautettu entiseen laajuuteen ja lähivirkistysaluetta on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Porvoonväylän liikennealuetta (LT) on laajennettu Uudenmaan ELY-keskuksen pyynnöstä. Kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kaupunginhallitus 3.6.2024 päätti asettaa asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.6.-19.8.2024 välisenä aikana.

Ratikan asemakaavat ovat asemakaavoituksen työohjelmassa 2026.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

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

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

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Lupa- ja valvontavirasto ja Uudenmaan elinvoimakeskus
- Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- Suomen luonnonsuojeluliitto
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä / Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Ratikan jatkosuunnittelun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” julkaistiin 23.11.2020 ja päivitettiin 17.9.2021. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki asemakaavamuutoksen alueelta 931400 saatiin 6 mielipidettä.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta ja yksi koko linjaa koskeva. Yleisötilaisuudet järjestettiin 8.12.2020 (Länsimäki), 9.12.2020 (Hakunila), 16.12.2020 (Tikkurila) ja 17.12.2020 (Aviapolis) sekä 23.9.2021 (koko linjan suunnittelutilanne). Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu Vantaan ratikan OAS-vaiheen vuorovaikutusraportissa 22.3.2021. Erilaiset osallistumisen ja vaikuttamisen tavat koottiin työn aikana osallistuvavantaa.fi -alustalle.

Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueelta nro 931400 julkaistiin oma OAS 24.5.2022 ja siitä pyydettiin osallisilta mielipiteet 24.8.2022 mennessä. Mielipiteitä ja lausuntoja saatiin yhteensä 7 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 15.12.2022, josta tiedotettiin kaava-alueen maanomistajia kaavan vuorovaikutusaineiston julkaisun yhteydessä, sekä 28.9.2023 ja siitä pyydettiin mielipiteet 30.10.2023 mennessä. Mielipiteitä vuoden 2023 OAS-päivityksestä saatiin 13 kappaletta.

Kaikille avoin ratikan infotilaisuudet järjestettiin 6.4.2022, 15.11.2022, 13.4.2023 ja 16.11.2023 (koko ratikan linja).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 15.12.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 15.12.2022-13.1.2023 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 15.12.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Puhelinaikoja järjestettiin nähtävillä olon aikana 2; 19.12.2022 ja 11.1.2023. Tänä aikana vastaanotettiin yksi puhelu. Mielipiteitä vuorovaikutusmateriaalista saatiin yhteensä 1.

Kaikille avoin ratikan opastettu kiertoajelu järjestettiin 26.8.2023. Tilaisuudessa oli mahdollisuus tutustua ratikan suunnitelmiin kaupungintalolla ja ratikan suunnittelijoita oli tavattavissa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosta esiteltiin Rajakylän-Länsimäen asukastilaisuudessa 9.2.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nro 062800 saadut mielipiteet

M3:
Kuulakuja 4:n ja ja Länsimäentien välissä on tontti, joka on kaavoitettu parkkialueeksi. Onko ratikka -kaavoituksen myötä tontin käyttöön tulossa muutosta?

Vastine: alueen käyttötarkoitusmerkintään ei tehdä muutoksia ratikkakaavan yhteydessä.

M12:
Meneekö raitiovaunun kiskot Valion tehtaan kohdalta Vaaralan upeiden metsäreittien kautta Hakunilaan? Tuhotaanko pururadat, lenkkipolut?

Vastine: Ratikan linjaus kulkee Länsimäentietä pitkin kääntyen Fazerintien risteyksessä Fazerintielle ja Hopeatien ja Tilustien kautta edelleen Hakunilantielle. Länsimäentietä pitkin jatketaan ratikan kiskoja kohti Kehä III varikolle asti.

M25:
Lähialueellamme ratikka ei palvele lainkaan Rajakylän asukkaita, sinne tulee järjestää bussivuorot. Vaaralasta tulee päästä helposti bussivuoroilla Kehä III varteen, koska siellä on paljon työpaikkoja. Suoria kulkuyhteyksiä Peijaksen sairaalaan ei saa heikentää.

Alkuperäisen Raide-jokeri 3 alustavan yleissuunnitelman reittivaihtoehto VE1V, Vaaralan nopeutus on merkittävästi parempi vaihtoehto kuin nyt esitetty seuraavista syistä:

• Se on huomattavasti nopeampi.

• Se ei kulje keskellä pientaloaluetta.

• Se voidaan linjata kulkemaan Länsimäentien ja Fazerintien risteyksen jälkeen suunnitellun varikon puolella, jolloin viheralueeseen ei kosketa.

• Tämä linjaus palvelee paremmin suunnitellun Kuussillan kaavarunkoalueen asukkaita.

• Ajolinjat ovat suorempia, vähemmän risteyksiä, eikä jouduta ajamaan muun liikenteen joukossa, kuten nykyehdotuksessa Hopeatiellä ja Tilustiellä.

Jos Vantaalla on päämääränä saattaa merkittävä osa kaupunkilaisista, jotka eivät asu raideliikenteen varrella raideliikenteen piiriin, on tehokkaampikin ratkaisu olemassa. Jatketaan metron linjaus Mellunmäestä Länsimäen itäpuolelta Hakunilaan. Tämä linjaus palvelisi Hakunilan ja Vaaralan

lisäksi myös kaavailussa olevan Länsimäen lisärakentamisen asukkaita. Suuri osa alueen joukkoliikenteestä suuntautuu kuitenkin kohti Helsingin keskustaa.

Vastine: Yleissuunnitelman mukaista ratikan linjausta on muutettu, koska sen ei nähty palvelevan tarpeeksi Vaaralan alueen nykyisiä ja tulevia asukkaita. Lisäksi linjaus Kehä III:n läheisen metsäalueen kautta olisi vaarantanut alueen luontoarvoja. Ratikan linjaus on esitetty myös Vantaan yleiskaavassa 2020, joka sai lainvoiman vuoden 2023 alussa. Ratikka kulkee omalla kaistallaan Fazerintiellä, Hopeatiellä, Tilustiellä ja Hakunilantiellä, eikä siten häiritse muuta liikennettä.

M54 ja M67:
Raskaan kaluston ohjaaminen pois asuinalueelta on tarpeellista meluhaittojen ja liikenneturvallisuuden vuoksi. Suuri osa raskaasta liikenteestä menee Vaaralan läpi Kehä III:lle. Liikenteen ohjaaminen Valion liittymään on tarpeen, ja Hakunilantielle tarvittaisiin raskaan ajoneuvokaluston ajokielto.

Vastine: Ratikkalinjan toteuttaminen Hakunilantielle saattaa jo itsessään vähentää raskaan liikenteen määrää Hakunilantiellä Vaaralan läpi. Liikenteelliset ratkaisut, kiellot ja nopeusrajoitukset ratkaistaan liikennesuunnittelu yhteydessä.

M75:
Hopeatien eteläpuolelle ja Metsätien pohjoispuolelle tuleva lähivirkistysalue, joka toimii ekologisena virkistysalueen yhteytenä Ojangosta Vanhankaupungin lahdelle. Ettei sitä ratalinjauksessa ei suljettaisi.

Pysäkit alueen asukkaiden kannalta oikeisiin paikkoihin ja niitä riittävästi.

Vastine: Ekologinen yhteys Hopeatien ja Metsätien ympäristössä on huomioitu asemakaavaehdotuksessa kaavoittamalla alue virkistysalueeksi, jolle on lisätty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alueen osa. Eteläinen Vaarala & pohjoinen Länsimäki -asemakaava-alueella sijaitsee kaksi ratikan pysäkkiä, toinen Fazerin vierailukeskuksen vieressä ja toinen Rajakylän koulun vieressä. Pysäkkien sijoittelussa on huomioitu alueella liikkuvat.

2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nro 931400 saadut mielipiteet ja lausunnot (tiivistettynä)

M1:
Toivottavasti tämä uusi kaava-alue ratikoineen ei ole samanlainen kuin Länsimäen Maalinauhantie 19:n parkkipaikan tilalle täydennysrakennuksena rakennettu UFO-kerrostalo. Tämä vaalea lasiparvekkeinen kerrostalo näyttää todellakin pudonneen taivaasta ja sopii 1970-luvun talojen alueelle yhtä hyvin kuin ladot Helsingin Aleksille. Jos tämä alueen tiivistäminen ja talojen korottaminen näin rumin rakennelmin toteutetaan, on aivan sama kuin ei suunniteltaisi lainkaan.

Vastine: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki asemakaavassa ei kaavoiteta uutta rakentamista.

Lausunnot:

<u>Fingrid:</u>
Asemakaavassa on otettava huomioon Fingridin hanke Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys (Länsisalmi-Viikinmäki). Fingrid on tehnyt yhteistyötä ratikkahankkeen kanssa. Fingrid antanut risteämälausuntoja mm. Tammiston länsipuolisista ratikan osuuksista ja Hakunilasta. Myös suunnitelmien tarkentuessa vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua.

Vastine: Vantaan ratikka -hankkeessa on toimittu yhteistyössä Fingridin kanssa ja suunnittelussa on huomioitu Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteyden parannushanke.

<u>Caruna Oy:</u>
Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.

Vastine: Maanalaiset kaapelit on huomioitu kaavassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä:
Alueesta on laadittu vesihuollon esisuunnitelma ja nyt käynnissä on ratikkahankkeeseen liittyvä vesihuollon alustavien rakennussuunnitelmien laadinta. Alueella nykyisin sijaitsevat ja sinne suunnitellut vesihuoltolinjat tulee huomioida asemamakaavan muutoksessa. Erittäin keskeistä on huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee pääsääntöisesti sijoittaa yleisille alueille. Mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää.

Helsingin seudun liikenne:
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa.

Vantaan kaupunginmuseo:
Alueella ei ole yleisesti tunnustettuja maisema-arvoja, eikä sieltä käytettävissä olevien tietojen perusteella tunneta muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Fazerintie 6:ssa sijaitsee Fazerin tehtaiden rakennusten kokonaisuus. Alueen rakennukset ovat olleet mukana Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa (2006), jossa ne saivat korkeimman arvoluokituksen. Fazerilan konttori- ja tehdasrakennuksesta on lisäksi tehty rakennushistoriaselvitys. Leipomorakennuksesta sekä voimalaitoksesta tulee teettää rakennushistoriaselvitykset kaavatyön yhteydessä suojeluperusteiden määrittämistä varten.

Kuussillantie-Fazerintie tielinjaus on vanha yhdystie Vanhan Porvoontien ja Sotungintien välillä. Tielinjaus on ajoitettu 1700-luvun jälkipuoliskolle ja se on arvotettu Vantaan historiallisen tiestön inventoinnissa luokituksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittävät. Tien luonne on muuttunut entisestä metsätaipaleesta ja tulee muuttumaan vielä enemmän raitiotielinjauksen rakentamisen myötä. Linjaus on kuitenkin pysynyt paikallaan jo vuosisatoja ja sen käytön jatkuminen voidaan nähdä kulttuuriympäristön kannalta positiivisena asiana. Museo ei ole esittänyt tielinjauksen suojelua asemakaavamuutoksen nro 931500 (Hopeatie) mielipiteiden kuulemisen yhteydessä. Museo on kuitenkin korostanut mielipiteessään, että alueen identiteetin kannalta olisi tärkeää, että sen historiallinen tausta nousisi esiin myös muuttuvassa ympäristössä. Tielinjauksen historian esiin tuominen esimerkiksi viitoituksilla tai raitiovaunujen pysäkkien taideaiheissa on keino, jolla alueen historiallista identiteettiä voidaan syventää.

Vastine: Fazerilan alueen rakennuksista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys kaavoituksen yhteydessä. Fazerintielle ei osoiteta suojelumerkintää, mutta tien historiallinen arvo tuodaan esille kaavaselostuksessa ja alueen jatkosuunnittelussa. Tien arvoa voidaan tuoda esille esimerkiksi taiteen keinoin.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vuorovaikutusmateriaalista saadut mielipiteet (tiivistettynä)

M1:
1. Alueelle suunnitellut muutokset ovat riski alueen pohjevesille. Kaavaluonnoksen mukaiset aluemuutoksien toteutus ja varsinkin investointivaiheen työt aiheuttavat hyvin todennäköisesti merkittävää haittaa alueen pohjaveden hyödyntämiselle. Tämä tulee huomioida muutoksissa, muutostöiden suunnittelussa ja toteutuksessa sekä sopimuksellisesti kanssamme.
2. Esitetty kalualueen rajausehdotus osuu merkittävissä määrin päävedenottamomme lähi- ja suoja-alueelle sekä jopa itse vedenottamon alueelle. Tämä vaarantaisi merkittävässä määrin vedenottamon käyttöä ja täten koko vedenoton alueella. Nämä rajaukset tulee tarkastella

uudelleen sekä esittää vaihtoehtoista rajausta ja/tai toimintamallia, jotta alueella toimiminen ei vaarannu.

3. Ehdotetun VL-alueen koko, rajaus ja lunastuskorvaus: Tämän kokonaisuuden rajaus ja korvausmenettely tulee perustua 2021 linjattuun malliin ja rajauksiin. Nyt esitetyssä versiossa mm. VL-aluetta on laajennettu merkittävästi tätä aikaisemmin linjattua aluerajausta laajemmaksi.
4. Leipomon ja voimalaitoksen rakennuksen mahdollinen rakennushistoriallinen selvitys: Selvityksen tekeminen ja sen tarpeellisuus tulisi tarkastella perusteellisesti ja sen tarpeellisuus analysoida laajemmin. Tehdasalueen rakennusten ja niiden kaavamerkintöjen mukaan ottaminen tähän kaavatyöhön, ei ole mielestämme sovitun mukaista tai tarpeen. Mikäli selvityksen tekemiseen päädytään, tulee siinä huomioida, että kyseiset rakennukset ei ole mielestämme rakennusteknisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Rakennukset on rakennettu ja muutettu useissa eri vaiheessa, jotta niidet toiminnalliset tarpeet on saatu täytettyä. Mahdollisilla sr-merkinnöillä voisi olla merkittävää haittaa rakennuksien ja alueen toiminnan kehittämiseen jatkossa.
5. Tehtyjen luonnosten perusteella Fazerin tonttialueiden pienenemä olisi yhteensä jopa 4 ha, osassa alueita rajaukset ja kalualuemuutokset kohdistuvat laajalle-alueelle ympäristöön ja täten pienentävät merkittävästi Fazerin tonttien kokoa ja käyttö/kehitys/arvopotentiaalia. Näiden rajauksien osalta tulee tehdä uudelleentarkastelua, jotta rajaukset saadaan kohtuullisiksi. on välttämätöntä huomioida, että Fazerilla on halu ja tarve kehittää näiden alueiden asemakaavaa alueen uuden yleiskaavan mahdollistavaan asuinkäyttöön. Tämä tulee huomioida osana tehtävää kaavoitus ja suunnittelutyötä.

Vastine:

1. *Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa huomioidaan pohjavesien suojelu. Kaavassa on annettu pohjavesien suojeluun liittyviä määräyksiä. Rakentamisen aikana saattaa esiintyä pohjaveden hetkellistä samentumista. Tämä keskustellaan erikseen maanomistajan kanssa.*
2. *Katualueen rajaukset on tarkistettu niin, että katualuetta ei osoiteta vedenottamon alueelle.*
3. *Asemakaavaehdotuksen vuorovaikutusaineistoa varten kaavoitukselle oli toimitettu väärä liitekuva, jossa VL-alueen rajaus on ollut sovittua laajempi. VL-alueen rajaus on korjattu kaavaehdotukseen.*
4. *Koko Fazerin kiinteistö on mukana asemakaava-alueessa, sillä korttelissa on rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla, joka tulee muuttaa asemakaavamuutoksessa tehokkuusluvuksi, jotta alueen rakennusoikeus ei vähene pinta-alamuutoksista huolimatta. Tästä johtuen myös muut kaava-aluetta koskevat vaikutukset tulevat tarkasteluun. Aiemmissa selvityksissä on todettu, että Fazerin alueella on kulttuurihistoriallista arvoa. Tämä on MRL:n mukaisesti tutkittu tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksen lopputuleman perusteella Vantaan kaupunginmuseo ehdottaa Fazerin vierailuja kokouskeskuksen sekä makeiskonttorin sekä vierailukeskuksen ulkopuolella sijaitsevan pihapiirin suojelua.*
5. *Fazerintien itäpuolella on suuret korkeuserot suhteessa Fazerintien katutasoon. Tämä johtaa siihen, että katusuunnittelussa on huomioitava katualueen luiskat kadun reunoilla. Fazerintien itäpuolella ei ole nykytilanteessa asemakaavaa. Katusuunnitelmien hyväksyminen vaatii asemakaavan mukaisen katualueen. Katualueet kaavoitetaan kaavatyön 931400 yhteydessä, mutta maanomistajan kanssa voidaan luiska-alueiden maanomistusta tarkastella sopimusten kautta.*

28.9.2023 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nro 931400 saadut mielipiteet tiivistettyinä

Asukas:
Mielipiteen antaja on paikallisen as. Oy:n hallituksen jäsen. Asukkaat toivovat erityisesti vanhan puuston säilyttämistä Länsimäentien varrella, as. Oy:n kiinteistön ja Juoksuhaudan puistoon menevän sillan välillä. Länsimäentien yli Juoksuhaudan puistoon menevällä sillalla on erityisen vilkasta jalankulkuliikennettä. Suoraviivaista liittymää Juoksuhaudanpuistoon johtavalle sillalle ei ole. Suurin osan alueen koululaisista ja lukuisat aikuiset nousevat sillalle as. Oy:n rajan tuntumasta pensaiston ja metallikaiteiston läpi tai yli. Koululaisia kulkee lisäksi kuorma-autojen pysäköintipaikan kohdalta erityisen vilkkaan Länsimäentien yli kohdasta, jossa ei ole suojatietä. Mielipiteessä esitetään, että as. Oy:n tontin rajan tuntumaan rakennettaisiin portaat, joista pääsee nousemaan suoraan Juoksuhaudan puistoon menevälle sillalle. Toive puuston säilyttämisestä on tässäkin tapauksessa mahdollista, kun portaikon rakentamiseen ei käytetä järeitä koneita.

Kaavoittajan vastine:
Kaavassa ei ole osoitettu suojeltavia puita. Ratikan katusuunnitelmista ilmenee poistettavat ja istutettavat puut. Ratikan jatkosuunnittelua ohjaa Vantaan ratikan design manual ja tavoitteena on toteuttaa uusi katuympäristö mahdollisimman vehreänä. Mahdolliset portaat, kalusteet yms. määritellään ratikan katu- ja puistosuunnitelmissa. Ratikan 10.3.2023 päivätyssä katusuunnitelmaehdotuksessa ei ole osoitettu kyseiselle paikalle portaita. Alueen katusuunnitelmista on mahdollista jättää mielipide, kun ne tulevat nähtäville.

Kaksi asukasta:
Westerkullan kartano alueineen on luokiteltu merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Ratikan kaavarungossa oli tunnistettu Länsimäen alueen maisemallisen luonteen lähes täydellinen muuttuminen siirryttäessä tiiviiltä asuinalueelta Westerkullan kartanon kulttuurimaisemaan. Tämä on osoitettu hyvin kuvaavasti kaavarungon kartalle sisällytetyllä merkinnällä ”Vahva ja tunnistettava alueen maisemallinen reuna”, jota tulee kaavamääräyksen mukaan jatkosuunnittelussa vaalia tai korostaa.
Vantaan yleiskaava 2020:ssä ja Länsimäen kaavarungossa on esitetty Porvoonväylän ja kartanoalueen väliin tehokkaan rakentamisen alueita. Asemakaavan yhteydessä tehtävät raitovaunupysäkkien sijoitusratkaisut ulottavat merkittäviä vaikutuksia niitä ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen. OAS:n yhteydessä tulee määrittää erityisesti selvitettäviksi myös ratikan asemakaavan aiheuttaman tiiviin lisärakennuspaineen (Uudet alueet ja Länsimäen keskustan täydennysrakentaminen) konkreettiset maisemalliset vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.
Kartanokeskuksen pohjoispuolelle suunniteltu tehokkaan uudisrakentamisen alue on myös luontoarvoiltaan hyvin monipuolinen ja arvokas. On arvioitava perusteellisesti sitä, missä määrin ja mille alueille mahdollista uudisrakentamista voidaan ylipäätään sijoittaa vaarantamatta luontoarvoja.
Vantaan yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä tehdyssä selvityksessä Vantaan ekologisista yhteyksistä on Westerkullan kartanokeskuksen ja Länsimäen asuinalueen väliin sijoitettu ekologinen käytävä no.59 Mustavuori – Myllymäki – Långmossen – Vaarala. Tätä yhteyttä ei ole nähtävillä olevan asemakaavan mukaisen ratikkalinjauksen vuoksi esitetty voimassa olevassa yleiskaavassa, Länsimäen kaavarungossa tai asemakaavaluonnoksessakaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan olisi silti mielestämme sisällytettävä vaikutusarviointi siitä, miten tämän ekologisen yhteyden toteuttamatta jättäminen vaikuttaa laajemmin alueen luontoarvoihin ja miten tätä menetystä voidaan suojelutoimia muualla lisäämällä tai muita ekologisia käytäviä rakentamalla ja vahvistamalla kompensoida.
Westerkullan kartano on yksi Etelä-Suomen harvoista kartanokokonaisuuksista, jota vielä ympäröivät muinaismuistot, suojeluarvoiltaan merkittävät rakennukset ja rakenteet, erityisen arvokkaat viljelymaisemat sekä laajat luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alueet. Tämä erityisen arvokas kohde tulee siten ottaa ylipäätään huomioon kaikessa sitä ympäröivän alueen maankäytön suunnittelussa.

Kaavoittajan vastine:
Kaavaehdotuksen nro 931400 alue ei sijoitu Westerkullan kartanoalueen välittömään läheisyyteen. Vantaan ratikan asemakaavoissa ei osoiteta uutta rakentamista. Ratikalla itsellään ei ole huomattavia maisemallisia vaikutuksia sillä se toteutetaan pääasiassa jo rakennettuun ympäristöön.

Kaavaehdotuksessa nro 931400 viheralueiden jatkuvuus Fazerintien kummallakin puolella on huomioitu. Voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 osoitetun ekologisen yhteyden jatkuvuus katualueen yli Slåttmossenin virkistysalueelta Lähdepuiston ja Tammasuon virkistysalueille on kaavan määräysten mukaan turvattava kasvillisuuden säilyttämisen tai istuttamisen avulla. Slåttmossenin alueelle osoitettu joukkoliikenteelle varattu alueen osa tulee kaavamääräyksen mukaan toteuttaa nurmipintaisena.

Kaksi asukasta:
Vantaan ratikan, sekä siihen liittyvän kevyenliikenteen ja ajoväylän linjaus tulee siirtää alkuperäistä linjausta eteläisemmälle linjaukselle, kokonaan Hopeatien eteläpuolelle, tai Fazerin tehdasalueen pohjoisreunaa myötäileväksi. Täten kyetään säilyttämään strategisesti tärkeät pohjavedenottamot Hopeatien läheisyydessä. Eteläisempi linjaus mahdollistaa Kuussillanniityn tehokkaamman hyödyntämisen asuinrakentamiseen, joka puolestaan parantaa Vantaan Ratikan hyötysuhdetta. Vantaan ratikan linjauksen yhteyteen suunniteltu ajoväylä tulee poistaa kokonaisuudessaan Hopeatien - Kuussillanniityn osuudelta kyseisestä suunnitelmasta. Kuussillantie palvelee erinomaisesti ajoliikennettä. Ajoväylän poistaminen kaventaa Ratikan tarvitsemaa maa-alueella, jolloin se vähentää kyseisen viheralueen kuormitusta. Ajoväylän poistaminen mahdollistaa myös yhden risteyksen poistamisen suunnitelmista, jolloin ratikasta tulee entistäkin turvallisempi ja mahdollisesti sujuvampi.

Kaavoittajan vastine:
Kaavassa on osoitettu Kuussillan asuinalueen eteläpuolelle, Slåttmossenin lähivirkistysalueelle (VL) joukkoliikenteellevarattu alueen osa (jl), jota pitkin Vantaan ratikan on suunniteltu kulkevan. Ratikan linjausta on hieman siirretty alkuperäisestä linjauksesta alueen pohjaveden suojelemisen vuoksi. Linjausta ei siirretty kokonaan Hopeatien eteläpuolelle, sillä alustavissa tarkasteluissa suuremman siirron todettiin aiheuttavan huomattavamman louhinnan tarpeen ja pidemmät kadun luiskaukset. Pienemmällä siirrolla raitiotien tasauksen vaatimat luiskaukset pysyvät kohtuullisempina ja vaikutukset alueen ekologiseen runkoyhteyteen ovat vähäisemmät. Fazerin tehdasalueen pohjoisreunaa mukailevalla reittivaihtoehdolla olisi ollut suurempi vaikutus alueen luontoarvoihin.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueelle jl-aluetta myötäilevä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Kaavaehdotuksella poistetaan voimassa olevassa asemakaavassa 931400 – Hopeatie osoitettu huoltoajon merkintä (/h). Nykyistä Hopeatien ajoliikenteen katuyhteyttä ei ole osoitettu kaavaehdotuksessa, eikä Vantaan ratikan 13.3.2024 päivätyssä katusuunnitelmaehdotuksessa.

Caruna Oy:
Kaava-alueella ei ole Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Sipoon Energia:
Mikäli kiinteistön alueella ei tarvitse tehdä maanrakennustöitä, ei Sipoon Energialla ole huomauttamista kaavahankkeeseen. Pyydämme huomioimaan tämän tarkempaa linjausta suunniteltaessa.

Kaavoittajan vastine:
Kiinteistöllä ei tarvitse tehdä maanrakennustöitä Vantaan ratikan toteutuksen vuoksi. Uudenmaan ELY-keskus suunnittelee viereisen Porvoonväylän laajentamista osin kyseisen kiinteistön puolelle ja Porvoonväylän liikennealueen laajennus on osoitettu 14.5.2024 päivätyssä kaavaehdotuksessa.

Tukes:
Tukesilla ei ole lausuttavaa hankkeesta.

HSL:
HSL:llä ei ole lausuttavaa.

Valio:
Kaavan selostusaineistossa on mukana katualueen suunnitelmia päiväyksellä 2.3.2022, joissa Länsimäentien ja kehä III välinen katualue tulee tätä esitystä enemmän Valion kiinteistölle. Valion kiinteistöstä ei voida tehdä näiden vuoden 2022 suunnitelmien mukaisia alueluovutuksia. Luonnossuunnitelmassa on esitetty ratikkavarikon sijainti ja siihen liittyvät liikenneliittymät. Valion näkemyksen mukaan sijoittuminen ei vastaa yleiskaavaa ja lisäksi varikon vaatima pinta-ala Valion kiinteistöistä muodostuu maankäytöllisesti erittäin haastavaksi, eikä Valio luovuta varikon pengerrykselle osoitettua alaa. Aiemmin laaditut katusuunnitelmat Valion kiinteistöjen ympärillä tulee siten täsmäyttää nyt esillä olevan asemakaavarajauksen sisäpuolelle.

Kaavoittajan vastine:
Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päivitettiin 28.9.2023 ja kaavarajausta muutettiin Länsimäentien osalta niin, että osa ratikan katusuunnitelmaluonnoksissa kaupungin omistamalle maalle osoitetuissa Länsimäentien luiska-alueista on asemakaavaehdotuksen 931200 – Vantaan ratikka: Varikko alueella. Varikon tontin rajaus on muuttunut vuonna 2022 julkaistujen Länsimäentien katusuunnitelmaluonnoksien jälkeen niin, että ratikan sisäänajo tontille tapahtuu hieman pohjoisempaa. Muutoin 931400 kaava-alue on Länsimäentien osalta sama, kuin 15.12.2022 päivätyssä OAS:ssa sekä 2.3.2022 ja 31.3.2022 päivätyissä ratikan katusuunnitelmaluonnoksissa. Vantaan ratikan Länsimäentien pohjoispäätä koskevat katusuunnitelmaehdotukset on päivitetty 10.3.2023. Vantaan ratikan varikon sijainti on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 RV-merkinnällä. Etenkin yleiskaavan ja kyseisen merkinnän yleispiirteisyys huomioiden. Varikon sijainti on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Vantaan ratikan varikko on osoitettu kaavaehdotuksessa nro 931200.

Fingrid:
Asemakaavassa on otettava huomioon Fingridin hanke Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys (Länsisalmi-Viikinmäki). Sen yleissuunnittelu on käynnissä. Kaapelireitti sijoittuu asemakaava-alueelle ja risteää ratikkareitin kanssa. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.

Kaavoittajan vastine:
Vantaan ratikka -hankkeessa on toimittu yhteistyössä Fingridin kanssa ja suunnittelussa on huomioitu Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteyden parannushanke.

Vantaan Energia:
Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida. Jos niitä pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaavoittajan vastine:
Maanalaiset kaapelit ja putket on huomioitu kaavaehdotuksessa.

HSY:
Alueella nykyisin sijaitsevat ja sinne suunnitellut vesihuoltolinjat tulee huomioida asemamakaavan muutoksessa. Erittäin keskeistä on huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee pääsääntöisesti sijoittaa yleisille alueille. Mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää ja esittää tulevassa asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa.

Kaavoittajan vastine:
Vantaan ratikka -hankkeessa on toimittu yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnittelussa on huomioitu olevat johdot sekä vesihuollon suunnitelmat.

Vantaan kaupunginmuseo:
Kuussillantie-Fazerintie linjaus on vanha yhdystie ja se on arvotettu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittäväksi. Alueen identiteetin kannalta olisi tärkeää, että sen historiallinen tausta nousisi esiin myös muuttuvassa ympäristössä. Tielinjauksen historian esiin tuominen esimerkiksi kyltityksillä on keino, jolla alueen historiallista identiteettiä voidaan syventää. Etenkin voimalarakennuksella on todettuja rakennushistoriallisia arvoja, mutta ne eivät riitä asemakaavan suojeluperusteiksi. Koska makeiskonttorin rakennuksella on erittäin suuri historiallinen merkitys alueelle, niin kohdekäynnin perusteella voitiin todeta, että rakennuksen suojeluperusteet ovat riittävät asemakaavasuojeluun muutostöiden jälkeenkin. Vierailu- ja kokouskeskus (Fazer Experience) on arkkitehtonisesti merkittävä 2010-luvun rakennus, joka on palkittu niin teknisten ratkaisujensa kuin arkkitehtuurinsa ansioista. Näin ollen se ansaitsisi tulla suojelluksi, vaikka onkin iältään vielä nuori. Museo esittää asemakaavassa suojeltavaksi Fazerin Vierailu- ja kokouskeskusta ja Makeiskonttoria piha-alueineen. Kaavatyön aikana tulee määritellä suojeltaville rakennuksille ja pihapiirille yksilöidyt suojelumääräykset, joilla voidaan taata todettujen arvojen säilyminen tulevaisuuteen. Makeiskonttorin ja vierailukeskuksen kohdalla myös merkittävimmät sisätilat tulee suojella.

Kaavoittajan vastine:
Fazerintielle ei osoiteta kaavaehdotuksessa suojelumerkintää, mutta tien historiallinen arvo tuodaan esille kaavaselostuksessa. Vantaan ratikan Design manualissa on nostettu ratikan jatkosuunnittelun ohjeeksi mm. alueellisten historiallisten arvojen esiin tuominen. Tien arvoa voidaan tuoda esille esimerkiksi taiteen keinoin. Kaavaehdotuksessa on osoitettu alla olevat suojelumerkinnät sekä määrätty niihin liittyen seuraavaa:
Suojeltava rakennus (sr):
”Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa.” ”sr/1: määräys koskee Makeiskonttorin osaa rakennuksesta. Rakennuksen julkisivuihin kohdistuvissa korjaus- ja muutostöissä on huomioitava rakennuksen alkuperäinen arkkitehtuuri sekä 2016 vuoden muutostöiden jälkeinen tilanne. Korjaus- ja muutostyöt on suunniteltava siten, että historiallisesti kerroksisen rakennuksen ominaisluonne ja rakennuksessa todetut arvot eivät korjaustöissä vaarannu. Rakennuksen sisätiloista suojellaan alkuperäinen pääporraskäytävä ja siihen liittyvä ensimmäisen kerroksen aulatila.” ”Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.” ”sr/2: Määräys koskee Fazerilan vierailu- ja kokouskeskuksen kokonaisuutta. Rakennuksesta suojellaan julkisivut ja katot. Rakennuksen ulkotiloista sisään jatkuvat kattomateriaalit suojellaan. Sisätiloissa suojellaan kantavien teräspilarirakenteiden muodostamat kaarevalinjaisten huonetilojen massoittelu (Visitor centerin puolella 5 kokonaisuutta: viherhuone, kahvila/keittiö, monitoimitila, henkilökunta-/varastotila sekä info- ja wc- tila. Meeting centerin puolella 2 kokonaisuutta: showroom ja kabinet).” ”Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.”
Suojeltava pihapiiri (sp):
”Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä alueen osa, jota ei saa purkaa.” ”Pihaa tulee hoitaa alkuperäisen pihasuunnitelman luonteen mukaisesti. Pihaan kohdistuvista muutostöistä tulee kuulla paikallista museoviranomaista.”

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunginhallitus 3.6.2024 päätti asettaa asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.6.-19.8.2024 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 23 kappaletta ja niitä saatiin 13 kappaletta. Muistutuksia saatiin 2 kappaletta.

Lausuntojen antamisen jälkeen kaavaehdotuksesta nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, irrotettiin Länsimäentietä koskeva osuus omaksi kaavahankkeekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie. Lausuntoihin on vastattu myös kyseisen kaavatyön yhteydessä (911200 Lausunnot ja vastineet 11.3.2025).

Lausunnot ja vastineet tiivistettyinä:

Telia:
Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja Teliaan on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Hankeen mukaan siirtotarpeista on keskusteltu Telian kanssa ja hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Ei toimenpiteitä.

Tukes:
Ei lausuttavaa asiassa.

Vastine:
Ei toimenpiteitä.

Elisa Oyj
Alueella on runsaasti Elisan yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Mikäli tietoliikennerakenteita kuitenkin joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin (väh. 12kk ennen tarvetta) yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirtotyöt ovat hitaita ja kalliita.

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Hankkeen mukaan siirtotarpeista on keskusteltu Elisan kanssa ja hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Ei toimenpiteitä.

Eltel Networks Oy
Katu- ja muutoskaavojen suunnitelmat on hyvä saada nähtäväksi ajoissa uusien putkitustarpeiden ja olevien verkkojen siirtotarpeiden suunnittelua varten. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja DNA:han on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Hankkeen mukaan siirtotarpeista on keskusteltu DNA:n kanssa ja hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Ei toimenpiteitä.

Vantaan Energia
Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:
Maakaapelit ja kaukolämpöputket on huomioitu asemakaavaehdotuksessa ja Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelussa. Ei toimenpiteitä.

Suomen luonnonsuojeluliitto

Ekologinen yhteys Slåttmossen – Vaarala – Ojanko – Sipoonkorven kansallispuisto, on huomioitu suunnitelmassa hyvin ja yhdistyksemme toivoo, että se toteutuu esitetyn mukaisena. Ekologinen yhteys Mustavuori (Natura 2000) – Myllymäki (LUO) – Långmossen – Vaarala, on sen sijaan sivuutettu suunnitelmassa. Ekologinen yhteys on tällä hetkellä heikko Porvoon moottorien kohdalta. Kaavasuunnitelmaan liittyen tulisi selvittää mahdollisuudet kehittää kyseistä yhteyttä esimerkiksi rakentamalla eläinalikulku tai vihersilta Porvoon moottoritielle. Vihersiltarakenne soveltuisi laajemmalle joukolle eläinryhmiä kuin alikulku.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien ja Porvoon Väylän ylittävän osuuden. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. SLL:n lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentie ja sen Porvoonväylän ylittävä osuus eivät enää ole osa kaavamuutosaluetta nro 931400.
Eläinten liikkumista väylien yli ja ali voidaan helpottaa erilaisilla kulkurakenteilla. Vihersiltojen rakentaminen on kallista, joten niiden sijoittaminen on suunniteltava huolellisesti. Uusien vihersiltojen rakentamisessa on kannattavinta priorisoida ekologisten yhteyksien maakunnallisia viheryhteystarpeita. (Huttunen, J. 2023: Vantaan ekologiset verkostot)
Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli Vaaralaan (Ojala, A. 2018 s. 29). Alueen paikallinen ekologinen yhteys on katkonainen, eikä jatku Porvoonväylän yli (Huttunen, J. 2023 s. 30), eikä yhteyttä ole esitetty Vantaan yleiskaavassa 2020 tai alueella voimassa olevissa maakuntakaavoissa (Uusimaa-kaava 2050 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava). Yleiskaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista.
Vantaan ratikan kaavarungossa (ei lainvoimainen suunnitelma, kh 19.6.2023) Långmossenista Porvoonväylän yli Vaaralaan johtava yhteys on osoitettu paikallisena metsäisisenä tai puustoisena ekologisena yhteytenä sekä viherketjuna. Kaavarungon mukaan epäjatkuvuuskohdissa, kuten liikenneväylien kohdalla, ekologisen yhteyden jatkuminen pyritään kohentamaan siten, että eliöillä on mahdollisuus liikkua tai levitä verkostoa pitkin.
Vantaan ratikan asemakaavoilla laaditaan ennen kaikkea ratikan vaatimat muutokset.
Alueella on vireillä myös asemakaava ja asemakaavan muutos nro 931700 Fazerila-Santamalmi, jonka yhteydessä tarkastellaan alueen muuta maankäytön kehitystä.
Ei toimenpiteitä.

Sipoon Energia

Sipoon Energialla ei ole lausuttavaa ratikan linjauksesta ja sen vaikutuksista kiinteistöön, mikäli kiinteistön alueella ei tehdä maanmuokkaustöitä (kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa on havaittu vähäisiä määriä pilaantunutta maata etelälaidalla).

Vastine:
Kaavakartalle ET-korttelille nro 93201 on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Tieto pilaantuneesta maaperästä on lisätty kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.3 sekä vaikutuksia koskevan luvun 4.4.1 pilaantuneita maa-alueita koskeviin kohtiin.

Uudenmaan ELY-keskus

Pohjavesialue

Pohjavesialueen rajaus tulee tehdä pohjavesialueen ulkorajan mukaisesti ja pohjaveden suojelua koskevien kaavamääräysten tulee koskea koko pohjavesialuetta.

Kaavakartalle on tarpeen merkitä vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet. Kaavamääräyksiin tulee näiltä osin lisätä viittaus suoja-alueita koskeviin Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 (nro 53/2000/1) sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 (nro 01/0064/2) antamiin päätöksiin ja niissä esitettyihin määräyksiin.

Lähisuojavyöhykkeellä on kiellettyä esim. rakentaa uusia yleisiä liikenneväyliä. Määräys saattaa edellyttää raitiotien rakentamisessa hakemaan poikkeamista suoja-aluemääräyksistä.

Pohjavesialuetta koskien olisi hyvä lisätä määräys: *”Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.”* Lisäksi esitetään lisättäväksi määräykset: *"Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos tai ammattimainen käsittely ja varastointi"* ja *"Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja".*

Pohjaveden imeyttämistä koskeva määräys tulisi muuttaa muotoon "Puhtaat kattovedet *tulee* imeyttää maaperään…"

Ajoväylät, pysäköintialueet, ajoneuvojen huoltopihat sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulisi velvoittaa päällystämään öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Näiden alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Määräyksestä "Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa" tulisi poistaa sana "haitallisesti".

Katu- ja liikennealueita koskien tulee lisätä määräys: Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida. Ennen katu- ja liikennealueiden rakentamista tulee luotettavasti selvittää pohjaveden pinnankorkeus alueella. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, tulee ennen rakentamista laatia pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

PIMA

Kaavaselostuksessa mainittu PIMA-riskien selvitys ei ole mukana kaava-aineistossa, eikä se ole saatavilla kaupungin verkkosivuilla. Pilaantuneiden maiden tilanne tulee esittää yksiselitteisesti kaavaselostuksessa. Selostuksesta ei käy ilmi, missä viitattu lämpökeskus ja kaksi purettua öljysäiliötä sijaitsevat. Aineistosta ei myöskään käy ilmi, onko kaavakartassa esitetty laajahko pima-merkintä tarpeellinen.

Viheryhteystarve

Luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti. Ekologinen yhteys sijoittuu hyvin VL-alueelle. ELY-keskus katsoo, että viheryhteystarvetta voisi vielä korostaa määräyksessä.

Melu

On syytä harkita, että ratikkakäytävä esitettäisiin virkistysalueiden melutason ohjearvot täyttämättömiltä osin pääkäyttötarkoituksella EV. Meluntorjunta tulee ratkaista raitiotievarauksen yhteydessä ja huomioida alueen kaavamääräyksissä, eikä siirtää meluntorjunnan toteuttamista A-alueelle. ELY-keskus viittaa Raide-Jokerin käyttöönoton jälkeen ilmenneisiin meluongelmiin ja suosittelee, että Vantaan pikaratikkaan liittyvissä kaavoissa pyritään ennakoimaan mahdolliset meluhäiriöt mahdollisimman hyvin. Pikaratikan aiheuttamassa melussa korostuvat lyhytaikaiset voimakkaan melun jaksot, jotka eroavat tyypillisestä autoliikenteen aiheuttamasta katumelusta. Raitiolinjan rakentaminen ei saa johtaa tilanteeseen, jossa asuinrakennuksella ei ole enää ohjearvojen mukaista riittävää piha-aluetta.

Asuminen
ELY-keskus suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti asumisen mahdollistamiseen teollisuusalueilla. Jos tavoitteena on pysyttää jo olemassa olevaa asumista, asiasta tulisi antaa tarkempi määräys.

Vastine:
Pohjavesialue
Pohjavesialueen rajaus on korjattu ja kaavakarttaan on eroteltu Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukaiset vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet (pv/1 ja pv/2). Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, joka viittaa päätöksiin nro:t 53/2000/1 ja 01/0064/2 sekä niissä annettuihin määräyksiin.
Lupa- ja valvontavirastossa on vireillä hakemus koskien Vantaan raitiotien, Fazerintien, Tilustien ja liittyvien kevyenliikenteenväylien sekä vesihuoltolinjojen rakentamista Fazerilan pohjavesialueelle sekä Fazerin vedenottamoiden suoja-alueelle.
Kaikki pohjaveden suojelua koskevat kaavamääräykset on muutettu koskemaan koko pohjavesialuetta. Kaavaehdotuksen pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä on osin päivitetty lausunnon ehdotusten mukaisesti.
Kaavaan ei ole tarpeen lisätä viittauksia ympäristösuojelulakiin tai vesilain säädöksiin.

PIMA
Kaavaselostuksen pilaantuneita maa-alueita koskevaa tekstiä (luku 2.1.3) on tarkennettu viimeisimmistä tutkimuksista saaduilla tiedoilla ja kaavakartan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pima-alueen rajausta on tarkistettu selvityksien perusteella.

Viheryhteystarve
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta koskevaa puuston säilyttämisen ja uudistamisen kaavamääräystä tarkennettiin niin, että ekologisen yhteyden tulee säilyä puustoisen lisäksi kerroksellisena.

Melu
Rivieranraitio ja sen vierialueet on muutettu käyttötarkoitukseltaan suojaviheralueeksi (EV) niiltä osin, kun meluselvityksen mukainen arvioitu raideliikennemelu ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB. Meluselvityksen mukaan asuinrakennusten korttelialueella (A) raitiotien vaikutus kohdistuu ennen kaikkea asuinrakennuksen eteläjulkisivulle, jossa päiväajan keskiäänitasot ylittävät arvion mukaan 55 dB. Muiden julkisivujen osalta raitiotien vaikutus on arvion mukaan vähäisempi. Rakennukseen kohdistuvan liikenteen yhteismelun keskiäänitason on arvioitu jäävän alle 60 dB:iin. A-korttelista on annettu määräys, jonka mukaan asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden on oltava vähintään 30 dB tieliikennemelua vastaan. Tämä toteutuu rakennuksissa usein jo tavanomaisilla seinärakenteilla. Laaditun meluselvityksen mukaan melun ohjearvot täyttyvät näillä toimenpiteillä kaava-alueella.
A-korttelissa on määrätty, että tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tie- tai raideliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä. Myös Kuussillantien melu nostaa Kuussillantien varren asuinalueiden pihojen melutasoja, mutta ohjearvot täyttyvät suurella osin asumisen aluetta ja oleskeluun tarkoitetut alueet voidaan tontilla sijoittaa myös siten, ettei rakennusosin tarvitse huolehtia melusuojauksesta. Ratikasta ei aiheudu kaava-alueella melusuojaustarvetta.
Meluun liittyvät kaavamääräykset ovat riittävät, eikä korjauksia asemakaavaehdotukseen ole liikennemelun suhteen tarpeen tehdä.
Vantaan ratikka -hanke on tietoinen Raide-Jokerissa ilmenneistä meluongelmista ja hankkeessa pyritään ottamaan riskit, kuten vaihde- ja kaarrekirskunta, sekä ratkaisut ongelmiin huomioon hankkeen suunnittelussa.

Asuminen
Vantaan ratikan asemakaavoissa laaditaan ennen kaikkea ratikan vaatimat muutokset. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 930600 (YM 5.9.1984) on määrätty, että teollisuus- ja/tai

varastorakennusten korttelialueelle (T-2) saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja, jonka vuoksi määräys on toisinnettu vireillä olevaan kaavaehdotukseen.

Gasgrid

Alueelle suunniteltu raitiotie sekä muut alueen muuttuvat maankäytön tarpeet edellyttävät maakaasun siirtoputken ja siihen liittyvien laitteiden siirtämistä. Vantaan kaupunki sopii maakaasuputken siirtoon liittyvistä Porvoonväylän asioista ym. maankäyttöasioista suoraan Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Lausunnon vastaanottaja on velvollinen toimittamaan/tiedottamaan lausunnon liitteineen asianosaisten käyttöön.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien osuuden välillä Rajakentäntie-Kehä III. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentie ja sen Porvoonväylän ylittävä osuus eivät ole enää osa kaavaehdotuksen nro 931400 aluetta. Lausunto liitteineen on lisätty aluetta koskevan katusuunnittelun lähtötietoihin hankkeen allianssin käyttöön. Ei tarkistuksia.

HSL

Katusuunnitelmassa 58624-2 Fazerintien ja Länsimäentien risteykseen on kaavoitettu uusi pysäkki lännen suuntaan ajettaessa. Länsimäentiellä on jo olemassa oleva pysäkki n. 200 metrin päässä uudesta pysäkistä. HSL ei tunnista, mitä linjaa uusi pysäkki palvelisi ja siitä johtuen vielä miettimään onko sen tilavaraus tarpeellinen. Aikataulunäyttöjen sijoittelemisessa tulisi varautua siihen, että reaaliaikaiset saapumisajat pysäkille olisi nähtävissä sekä pysäkkikatoksen sisältä että ulkoa. HSL on toimittanut kommentteja alueen katusuunnitelmiin erillisellä viestillä. Olemme mielellämme mukana jatkosuunnittelussa, kuten tähänkin asti olemme olleet.

Vastine:
Pysäkkien sijainnit ja aikataulunäyttöjen sijoittamiset suunnitellaan Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Uuden pysäkin osalta Fazerintien katusuunnitelmassa (välillä Fazerila-Valio) varaudutaan maankäytön kehittymiseen ja mahdollisiin tulevaisuuden tarpeisiin. Ei toimenpiteitä.

Vantaan kaupunginmuseo

Kaavaehdotuksen suojelumerkintöihin (sr/1, sr/2 ja sp) liittyvät kaavamääräykset ovat kaupunginmuseon kaavoittajalle laatimien ehdotettujen kaavamääräysten mukaiset. Fazerilan aluetta ja sillä olevia rakennusperintökohteita on kuvattu selostuksen sivulla 18. Teksti on osittain vanhentunut ja se tulee päivittää uudemmalla rakennushistoriaselvityksistä saaduilla tiedoilla. Tekstiin tulisi lisätä myös Fazerin vierailukeskus, joka on todettu merkittäväksi rakennusperintökohteeksi kaavaprosessin aikana.

Vastine:
Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.3 rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva teksti on päivitetty uusimpien rakennushistoriaselvityksien mukaiseksi.

Fingrid

Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingridin rakentamisvaiheessa oleva Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys ja se risteää ratikkareitin kanssa. Asemakaavassa voisi ottaa huomioon myös Gasgridin kaasuputken johtokäytävän. Kaavaselostuksessa olisi hyvä taustoittaa edellä mainittua kokonaisuutta jonkin verran. Myös suunnitelmien tarkentuessa vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua. Uusiin suunnitelmiin tai aiemmin käsiteltyjen suunnitelmien muutoksin tai tarkennuksiin tulee pyytää Fingridistä myös erillinen risteämälausunto, mikäli suunnitelma vaikuttaa Fingridin voimajohtoihin tai sähköasemaan.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien osuuden välillä Rajakentäntie-Kehä III. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentien osuus, jota lausunto koskee, ei ole enää osa kaavaehdotuksen nro 931400 aluetta. Johtoaluevaraukset on huomioitu kaavassa nro 911200. Vantaan ratikka -hankkeen mukaan hankkeen allianssi jatkaa suunnitelmien yhteensovittamista Fingridin kanssa ja pyytää tarvittaessa risteämälausunnon. Ei tarkistuksia.

HSY
Raitiotielinjauksen ja katuverkoston muutosten takia on siirrettävä vesihuoltoverkostoa. Lisäksi ratikkahankkeen yhteydessä saneerataan Länsimäentiellä päävesijohto ja paineenkorottamo sekä rakennetaan uusi jakeluvesijohto. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikan suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa. Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Fazerintien ja Länsimäentien risteyksessä, aivan lähellä tontin 92-410-4-25 rajaa sijaitsee yleinen jätevesiviemäri ja yleinen vesijohto. On tarkistettava tarvitaanko tontille 92-410-4-25 johtokujamerkintä tai vastaavan sisältöinen kaavamääräys.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien osuuden välillä Rajakentäntie-Kehä III. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentien osuus ei ole enää osa kaavaehdotuksen nro 931400 aluetta. Kyseinen johtoaluevaraus Fazerintie-Länsimäentie-risteyksen kaakkoisreunassa on osoitettu asemakaavassa nro 911200. Ei toimenpiteitä.

Muistutukset ja vastineet tiivistettyinä:

Alueen asukas
Vantaan ratikan suunnitteluosasto on aikaisemmissa esityksissään liittänyt kiinteistön 410-13-51 kortteliin 93153 (Asuinrakennusten korttelialue, A). Tässä uudessa esityksessä tähän on tehty perusteeton muutos.
Ratikan ja korttelin 93153 välinen viheralue on liian leveä. Kaventamalla tuota viheraluetta mahdollistetaan ko. korttelin järkevämpi suunnittelu asuinalueeksi. Etenkin tuo ”luonnoton” patti tulee poistaa ja liittää se alue osaksi korttelia 93153, kuten se nykyisinkin on jo ko. kiinteistön omaisuutta. Tämä pieni siirto linjauksessa ei vaikuta merkittävästi ratikan suunnitteluun mutta tuo satoja rakennus m2 kyseiseen kortteliin.
Kaventamalla Rivieranraition linjausta, voidaan jättää enemmän tilaa linjauksen eteläpuolelle (viheralue), sekä pohjoispuolelle (Kortteli 93153). Alueen auto- ja keytliikenne kulkee jo nykyisin Kuussillantietä pitkin. Suunniteltu kevyenliikenteenväylä ja sen viemä maa-ala on mitoitukseltaan ylileveä. Kaventamalla Ratikan ”jalanjälki” saadaan kapeammaksi. Kevyenliikenteen väylä tulee joko poistaa, tai tehdä kapeampi ”suojaalue” ja kaide kevyenliikenteen ja ratikan väliin.
Koko Ratikan linjausta tulee siirtää kokonaisuudessaan vielä muutama metri (5-10) etelämmäksi. Siirtäminen ja lyhyt kallioleikkausmatka eivät vaikuta linjauksen eteläpuolella olevaan viheralueeseen eikä eläimien / eliöiden kulkuun alueella. Kallion louhinta on kuitenkin nykyteknologialla varsin edullista ja siitä saatu murske voidaan hyödyntää Rivieranraition loppupään

maanrakennuksessa. HUOM: Nykyinen linjaus edellyttää mm sauna- ja pesurakennusten purkua, siinä asuvalta 80v Vantaalaiselta rouvalta.

Vastine:
Kiinteistöllä nro 92-410-13-51 on voimassa Hopeatien asemakaava nro 931500 (kv 27.3.2023), jossa kiinteistö on osoitettu osaksi asuinrakennusten korttelia nro 93153. Kiinteistö ei ole osa asemakaavan muutosehdotusta nro 931400, eikä kiinteistön asemakaava siten muutu kaavamuutoksen 931400 myötä.
Asemakaavatyön tavoitteena on turvata maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus. Rivieranraitio on sovitettu alueelle niin, että Slåttmossenin ekologiselle yhteydelle jäisi edelleen mahdollisimman paljon tilaa. Ratalinjauksen siirto heikentäisi ekologista yhteyttä kaventamalla entisestään yhteyden Fazerintien viereistä aluetta.
Rivieranraitiolla tilavarauksia ja maan tasauksesta koituvia luiskauksia on tarkasteltu korttelin nro 93153 puoleisella reunalla uudelleen niin, että luiskaukset veisivät mahdollisimman vähän tilaa ja kaavaehdotuksessa kyseiselle korttelille osoitettua asuinrakennusten korttelialuetta (A) on laajennettu päivitetyssä kaavaehdotuksessa.
Kevyenliikenteen tilatarpeiden mitoitus perustuu mm. kunnossapitokaluston mitoitukseen ja lumitiloihin. Asemakaavaehdotus perustuu katusuunnitelmaluonnokseen, jossa esitetty kevyenliikenteenväylä on kaupunkitilaohjeen mitoituksen mukainen.
Fazerintien varren maankäytön kehittyessä yleiskaavan mukaisesti, on perusteltua toteuttaa aluetta palveleva kevyenliikenteen yhteys Slåttmossenin virkistysalueelle sekä Vaaralanlammille.
Kaide kevyenliikenteen ja raiteiden välillä lisäisi ekologisella runkoyhteydellä joidenkin lajien liikkumiselle estevaikutusta.
Ratalinjauksen siirto heikentäisi Slåttmossenin ekologista runkoyhteyttä kaventamalla sitä entisestään. Päivitetyssä katusuunnitelmaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa Rivieranraition reitin linjaukseen, tilavarauksiin ja maan tasauksesta koituvien luiskien mitoituksiin on tehty joitakin tarkistuksia, eikä nykyisten suunnitelmien mukainen ratkaisu edellytä sauna- ja pesurakennuksen purkamista.

<u>Oy Karl Fazer Ab</u>
Kaavamääräykset:
Uudessa asemakaavaehdotuksessa T tonttien 7/8 väliin on merkitty sitova tonttijako. Kyse on kuitenkin näiden osalta yhtenäisestä tehdasalueesta. Jatkossakin tulee varmistaa, että tehdasalueen kehittäminen, myös mahdollisen tonttijaon yli, on mahdollista. Sitova tonttijako ei mielestämme tuo tätä tarvetta tai rakennusoikeuden tarkka kohdistaminen.
Kerrosluku T-alueella on rajoitettu III, mitä tämä käytännössä halleissa tarkoittaa esim. metrimääränä, vai onko korkeudelle mitään muuta rajoitetta kuin kerrosmäärä?
Kaavaselostus:
Sivu 22: ”Kiinteistöllä 92–93–201–5 toimii Fazerin makeistehdas ja konsernitoimintoja ~~leipomo~~. -- Kiinteistöllä on maankäyttörajoite. (tällä kiinteistöllä toimii Fazer Makeiset)”
Sivu 18: ”-- Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana~~, joka on myyty ulkomaille (LU).”~~ (Keksi on Fazerin omistuksessa)
Selostuksessa on mainittuna muutokset verrattuna vanhaan kaavaan. Kohdassa ei mainita uutta (sitovaa)tonttijakoa. Viittamme tässä lausuntomme kohtaan a.

Vastine:
Kaavamääräykset:
Voimassa olevassa asemakaavassa nro 930600 (YM 5.9.1984) ei ole esitetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) tonttijakoa. Alueelle on kuitenkin laadittu sitova tonttijako ja alue on lohkottu tonteiksi kaavan nro 930600 voimaantulon jälkeen. Jos asemakaavamuutoksessa nro 931400 ei osoitettaisi tonttijakoa, luotaisiin tilanne, jossa alueella ei olisi sitovaa tonttijakoa lainkaan voimassa. Sitovaa tonttijakoa voi tarvittaessa muuttaa kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen kaavamääräyksien sen mahdollistaessa. Kaavamuutoksessa on määrätty, että asemakaavan

alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.
Asemakaavassa osoitettu kerrosluku ei määritä teollisuus-, varasto-, liike- tai toimistorakennuksien kerroskorkeuksia. Kaavamuutoksessa nro 931400 T-korttelialueelle ei ole määritelty rakennuksien enimmäiskorkeuksia tai kerroskorkeuksia.
Kaavaselostus:
Kaavaselostuksen luvun 2.1.3 pilaantuneita maa-alueita sekä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat teksti on päivitetty ja selostukseen on tehty mm. muistutuksen mukaiset korjaukset. Selostuksen asemakaavan kuvauksen lukuun 4 on lisätty tieto tonttijaosta koskien T-korttelialuetta.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavamuutosalue jaettiin vuoden 2024 nähtävilläolon jälkeen kahdeksi erilliseksi kaavahankkeeksi niin, että Länsimäentietä koskeva osuus irrotettiin omaksi kaavamuutosalueekseen nro 911200 - Vantaan ratikka: Länsimäentie.

Lähivirkistysaluetta (VL) muutettiin suojaviheralueeksi (EV) Rivieranraition joukkoliikenteelle varattu alueen osalta ja sen varrelta arvioidun Vantaan ratikan meluvaikutusalueen (yli 55 dB) mukaisesti saadun lausunnon perusteella.

Asuinrakennusten korttelialueen (A) ja EV-alueen välistä rajaa muutettiin muuttuneen ratikan tilavarauksen vuoksi ja saadun muistutuksen perusteella.

Slåttmossenin lähivirkistysalueen (VL) eteläosaan osoitettiin ohjeellinen ulkoilureitti (ur).

Pohjavesialueen rajaus korjattiin koskemaan koko pohjavesialuetta. Pohjavesialueelle on osoitettu Länsi-Suomen ympäristölupaviranomaisen päätöksen nro 53/2000/1 mukaiset vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet (pv/1 ja pv/2) saadun lausunnon perusteella.

Tärkeää pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä tarkennettiin ja kaikki pohjaveden suojelua koskevat kaavamääräykset on muutettu koskemaan koko pohjavesialuetta saadun lausunnon perusteella.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta koskevaa puuston säilyttämisen ja uudistamisen kaavamääräystä tarkennettiin niin, että ekologisen yhteyden tulee säilyä puustoisen lisäksi kerroksellisena.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) alueen osan, jonka maaperä on saastunut (pima) rajausta tarkennettiin viimeisimpien selvitysten mukaiseksi saadun lausunnon perusteella.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) nro 93201 lisättiin alueen osan, jonka maaperä on saastunut (pima), saadun lausunnon perusteella.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille nro 8 osoitettiin poikkeamispäätöksen nro LP-092-2025-02189 ja rakentamislupahakemuksen mukainen auton säilytyspaikan rakennusala (a).

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen (pr) muutettiin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et).

Lisättiin kaavamääräyksistä puuttunut liike- ja toimistotilan määrää koskevan kaavamerkinnän (klt%) selite.

Kaupunginosan rajaa muutettiin niin, että kaavaehdotuksella osoitettu Porvoonväylän laajennettava liikennealue (LT) on kokonaan Rajakylän kaupunginosan alueella.

Porvoonväylän pohjoispuolella oleva suojaviheralue nimettiin Voimamäeksi (nimistöryhmä 22.10.2024).

Lisäksi tarkistettiin johtoaluevarauksia ja tehtiin piirustusteknisiä tarkistuksia.

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu ja selostuksen tekstiä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksien sekä annettujen lausuntojen ja muistutuksien vuoksi. Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.2 vesistöjä ja vesitaloutta koskevaan kohtaan lisättiin tieto päätöksistä, jotka koskevat Fazerilan pohjavedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeitä. Lähtötietojen luvun 2.1.3 rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva teksti ja pilaantuneita maa-alueita koskeva teksti päivitettiin viimeisimpien selvityksien mukaisiksi. Asemakaavan kuvausta koskevaan lukuun 4 lisättiin tieto T-korttelia koskevasta sitovasta tonttijaosta. Lisäksi selostukseen tehtiin kaavakarttaan tehtyjen muutoksien mukaisia tarkistuksia.

Tarkistukset ovat olennaisia ja asemakaavamuutos on asetettava uudelleen nähtäville.

Viranomaisyhteistyö

Ratikan asemakaavoja on käsitelty ELY-keskuksen kanssa kuukausikokouksissa 7.10.2020, 11.5.2021 ja 10.2.2021.

Katusuunnittelun yhteydessä viranomaisyhteistyötä on tehty Uudenmaan ELY-keskuksen, Väyläviraston, pelastuslaitoksen sekä Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Valtuustokauden strategia esittää Vantaan innovatiivisena, rohkeana, rentona ja viihtyisänä, kestävyyden ja kiertotalouden edelläkävijänä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

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

Vantaan ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin ja on valtuustokauden strategian yksi Vantaan tulevaisuutta rakentavasta neljästä kärkihankkeesta.

MAL-tavoitteet:

Vantaan ratikka kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus). Sopimuksella mahdollistetaan kestävän ja vähähiilisen kaupunkiseudun kehittäminen vuosien 2020–2031 aikana. MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle,
- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä,
- raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen osoitetaan vahvat panostukset.

Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Velvoittavaksi tavoitetasoksi on hyväksytty liikenteen kasvihuonekaasujen päästövähennys vähintään 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

Uusi 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. Sopimuksella vahvistetaan mm. Vantaan ratikka -hankkeen 30 % valtion rahoitusosuus ja mahdollistetaan hankkeen toteutus.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

- Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen. Kaupunkirakenne on resurssiviisaasti toteutettu. Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Hiilineutraali energia. Vantaalla vähennetään lämmityksen päästöjä ja Vantaan alueella on luovuttu lämmityksessä fossiilisista polttoaineista vuoteen 2030 mennessä.
- Materiaalien elinkaari ja kiertotalous. Edistetään vähähiilistä rakentamista, kiertotaloutta ja jakamistalouden kehittymistä.
- Monimuotoinen luonto. Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan suunnitelmallisesti.
- Vastuullinen Vantaa. Edistetään kestävään elämäntapaan, ympäristökasvatukseen ja koulutukseen sekä ympäristöjohtamiseen ja työn tekemisen tapoihin liittyviä toimenpiteitä. Tehdään ympäristövastuullisia hankintoja.
- Hiilinielut ja kompensointi. Hiilineutraaliustavoitteessa päästöjä on vähennetty vähintään 80 prosenttia vuonna 2030 verrattuna vuoteen 1990. Loput 20 prosenttia voidaan sitoa kasvillisuuteen, maaperään ja puurakentamiseen tai hankkimalla päästövähennystoimia muualle.

Vantaa on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali kaupunki vuonna 2030. Hiilineutraaliin Vantaaseen tähtäävät toimenpiteet ovat osa resurssiviisauden tiekarttaa. Tavoitteeseen päästäkseen Vantaan tulee vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja kompensoida jäljelle jäävät päästöt esimerkiksi lisäämällä hiilinieluja tai rahoittamalla vähähiilisyyteen tähtääviä hankkeita muualla. Päästötavoitteen saavuttamiseksi tärkeimmiksi toimenpiteiksi on listattu:

- rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen
- kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen
- joukkoliikenteen parantaminen

Vantaan ratikan tavoitteet (12.11.2018)

Vantaan ratikan tavoitteet on muodostettu yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä ja hyväksytty Vantaan kaupunginhallituksessa 12.11.2018. Raitiotien tärkeimmiksi päätavoitteiksi on määritetty:

1. Vantaan kansainvälisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen verkoston parantaminen.

2. Kaupunkikeskustojen kehittäminen ja houkuttelevien asuin- ja työpaikka-alueiden lisääminen.

3. Autoriippumattoman elämäntavan edistäminen.

4. Liikenteen ympäristöhaittojen vähentäminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa varaudutaan ratikan rakentamiseen. Ratikan rakentaminen parantaa Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisää kestäviä liikkumisen muotoja, mahdollistaa kaupungin kasvamisen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä luo alueellista hyvinvointia ja houkuttelevuutta. Kaavassa osoitetaan riittävä tila ratikan infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle. Kaavamuutoksella laajennetaan katualuetta sen verran, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle. Kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Asemakaavaratkaisu perustuu ratikan katu- ja puistosuunnitelmaluonnoksiin (26.1.2026), joissa on esitetty tilavarukset ratikan tarvitsemalle katutilalle. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu.

Alueen pohjaveteen liittyvien uusien lähtötietojen vuoksi asemakaava-aluetta muutettiin 28.9.2023 julkaistun kaavan nro 931400 osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen yhteydessä. Ratikan reitin linjausta jouduttiin hieman muuttamaan Rivieranraition itäpäässä ja Fazerintien pohjoispäässä pohjaveden suojelemisen vuoksi. Kaava-alueen laajennus koskee myös kiinteistöä osoitteessa Kuussillantie 2. Kyseisestä kiinteistöstä kaavoitettiin voimassa olevassa asemakaavassa nro 931500 Hopeatie (kv 27.3.2023) osa lähivirkistysalueeksi (VL), jolle oli osoitettu joukkoliikenteelle varattua alueen osa (jl). Kaavaehdotuksessa nro 931400 Kuussillantie 2 -tonttia on osin palautettu entiseen laajuuteen ja lähivirkistysaluetta on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) Kaava-aluetta laajennettiin myös Fazerin tehdasalueen kohdalla Porvoonväylän pohjoispuolella. Kaavaehdotuksessa Porvoonväylän liikennealuetta (LT) on laajennettu Uudenmaan ELY-keskuksen tiesuunnitelman (30.9.2022) mukaisesti, ja laajennuksella varauduttu linja-autoliikenteen vaihtopysäkkiin.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uutta katualuetta Fazerintiellä ja uutta lähivirkistysaluetta (VL) Tammasuolle ja Slåttmosseniin, muutetaan osin Rivieranraition joukkoliikenteelle varatun alueen osan (jl) ja kevyenliikenteen reitin linjauksia ja muutetaan Rivieranraition lähivirkistysaluetta (VL) suojaviheralueeksi (EV).

Porvoonväylän maantien aluetta (LT) laajennetaan osin nykyiselle Fazerin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) sekä suojaviheralueille (EV) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) Uudenmaan ELY-keskuksen tiesuunnitelman (30.9.2022) mukaisesti.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelissa nro 93201 osoitetaan sitova tonttijako ja muutetaan tehokkuusluku tonttikohtaisiksi rakennusoikeusluvuiksi. Fazerin vierailukeskuksen rakennukset sekä konttorirakennus ja vierailukeskuksen ulkopuolella sijaitseva piha-alue on merkitty suojeltaviksi (sr/1, sr/2 ja sp). T-korttelille osoitetaan uusia ajoneuvoliittymäkieltoja ja uusi autopaikan rakennusala (a). T-korttelialueen vesitornin (vt) ja pumppaamorakennuksen (pr) rakennusalat päivitetään Vantaalla yleisesti käytössä olevaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et). Öljysäiliön (ös) merkintä on poistettu ja alue on muutettu osaksi uutta autopaikan rakennusalaa (a). Lisäksi T-korttelilta on poistettu alueen aitauksen kieltävä merkintä.

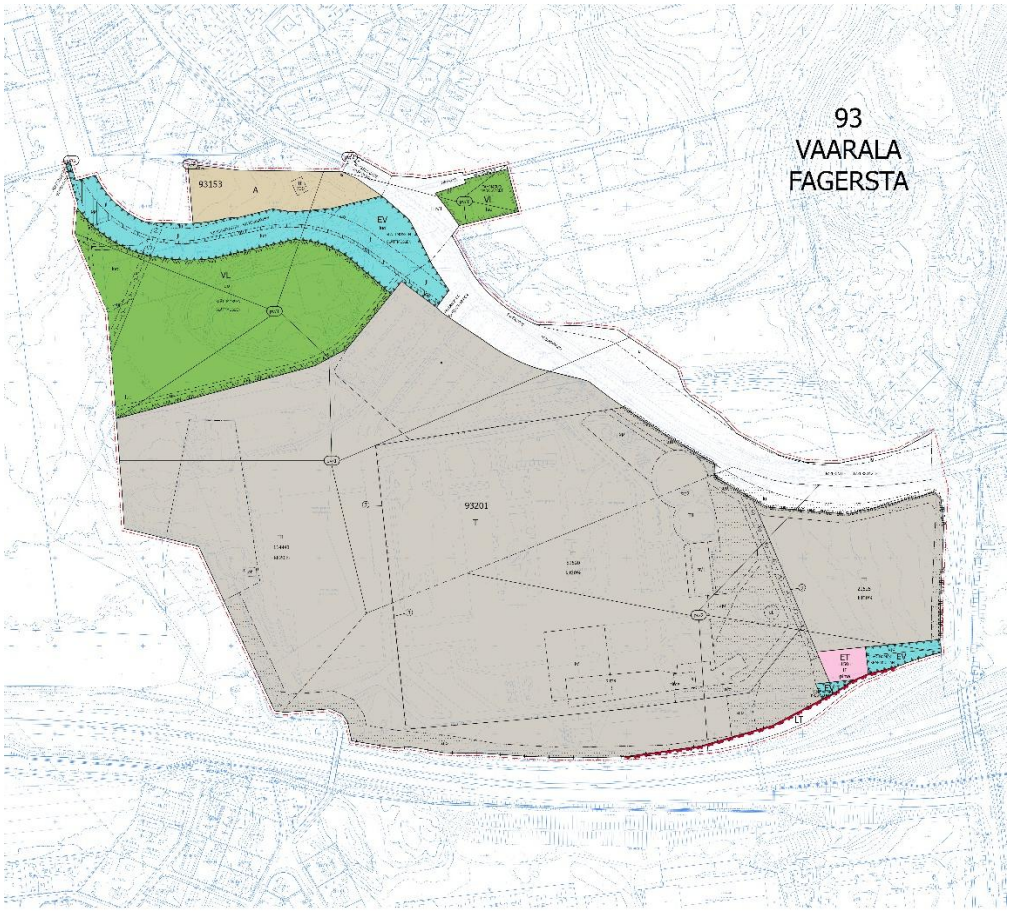
Osa T-korttelialueesta nro 93201 muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL) turvaamaan maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus. Kaavassa osoitetaan yhteydelle myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet.

T-korttelin 93201 tontille nro 8 ja ET-korttelille on osoitettu alueen osat, joilla maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Lisäksi kaavassa osoitetaan pohjavesialueiden rajaukset ja uusi ohjeellinen ulkoilureitti Slåttmossenin lähivirkistysalueen eteläreunalle.

Lisäksi kaavassa osoitetaan pohjavesialueen rajaus (pv) sekä Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukaiset pohjavedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet (pv/1 ja pv/2).

Uusi Fazerintien katualue, Rivieranraition EV-alue ja joukkoliikenteelle varattu alueen osa sekä Porvoonväylän maantien alueen leventäminen muuttavat viereisten, kaavamuutosalueessa mukanaolevien korttelialueiden ja yleisten alueiden rajauksia. Kaavassa osoitetut katualueen, joukkoliikenteelle varatun alueen osan sekä kevyenliikenteen tilavaraukset perustuvat 26.1.2026 valmistuneisiin katusuunnitelmaluonnoksiin. Uutta katualuetta muodostuu yhteensä noin 3,9 ha.

Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena eikä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista.



Kuva 32. Ote asemakaavaehdotuksesta.

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa rakennusoikeuksiin ei tule muutoksia. Rakennusoikeutta osoittavat tehokkuusluvut on kaavamuutoksessa muutettu kerrosneliöihin perustuviksi, jotta rakennusoikeudet pysyvät ennallaan tontin pinta-aloista riippumatta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 43,7 ha. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 217 836 k-m².

Virkistysalueita on yhteensä 5,05 ha. Virkistysalueiden pinta-ala kasvaa 2,04 ha.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) kaavamuutosalueella on yhteensä 30,54 ha. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 217 486 k-m². Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue pienenee yhteensä noin 5,28 ha.

Asuinrakennusten korttelialuetta (A) on yhteensä noin 0,96 ha. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 200 k-m².

Liikennealueita kaavamuutosalueella on yhteensä 4,58 ha. Katualueiden määrä kasvaa voimassa olevasta kaavasta noin 4,18 ha.

Erityisalueita on kaava-alueella 2,52 ha. Erityisalueiden pinta-ala kasvaa voimassa olevasta kaavasta noin 2,05 ha.

Tarkemmat tiedot löytyvät kaava-aineiston liitteenä olevasta tilastolomakkeesta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on annettu maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden turvaamiseen, maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja puhdistamiseen, pohjaveden suojeluun, työmaavesien käsittelyyn, rakennusperinnön suojeluun, melusuojaukseen, kaupunkikuvaan, mahdollisen ratikkapysäkin kasvillisuuskattoon sekä katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen liittyviä määräyksiä.

Kaavan katutilan laatuun kiinnitetään ratikan katu- ja puistosuunnittelussa paljon huomiota. Katutilan suunnittelussa käytetään Ratikan Design Manualia (Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy 2020), jossa on esitetty katutilan suunnittelun ohje. Ohje sisältää linjan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden ja kaupunkikuvan laatua toteuttavat pysäkkialueiden materiaali- ja kalusteohjeet sekä kasvillisuuden käytön periaatteet. Ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan ja viihtyisän uuden kaupunkitilan tekeminen, vastuullisuuden huomioiminen, ekologisuuden vaaliminen ja hiilijalanjäljen hillitseminen.

4.3 ALUEVARAUKSET

Suunnittelualue koostuu asuinrakennusten korttelialueesta (A) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET), lähivirkistysalueesta (VL), suojaviheralueesta (EV), maantien alueesta (LT) sekä katualueista. Asemakaava-alueessa on mukana korttelialueita niiltä osin, kun katualuetta laajennetaan korttelialueelle.

4.3.1 Korttelialueet

A, asuinrakennusten korttelialue
Kaavamuutoksella laajennetaan korttelia nro 93153 ja sille osoitettua ohjeellista tonttia nro 9 voimassa olevan asemakaavan mukaiselle virkistysalueelle (VL). Tonttijako on esitetty ohjeellisena. Rakennusoikeus on 200 k-m2 ja kerrosluku on kaksi (II). Alue kuuluu pohjavesialueeseen. Korttelialueella on annettu määräykset melusuojauksesta, vihertehokkuudesta, autopaikkojen määrästä,

kaupunkikuvasta, sekä aurinkopaneelien ja kasvikattojen asentamisesta.

T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Osa korttelista 93201 on kaavoitettu katualueeksi ja osa korttelin pohjoisosasta on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL). Korttelikohtainen tehokkuusluku on muutettu tonttikohtaiseksi rakennusoikeusluvuksi. Rakennusoikeus pysyy samana. Korttelille on osoitettu uusia ajoneuvoliittymäkieltomerkintöjä. Merkinnät eivät vaikuta nykyisiin liittymäjärjestelyihin. Fazerin vierailukeskuksen rakennukset sekä makeiskonttori ja vierailukeskuksen ulkopuolella sijaitseva piha-alue on merkitty suojeltaviksi. Ohjeellisen rakennusalan merkintä vesitornille (vt) ja rakennusala pumppaamorakennukselle (pr) on korvattu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten merkinnällä (et). Öljysäiliötä (ös) varten osoitetun rakennusalan merkintä on poistettu ja alueelle on osoitettu uusi auton säilytyspaikan rakennusala (a). Korttelille on osoitettu tärkeä veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv), jolle on osoitettu pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä. Korttelin pohjoisosassa ollut merkintä alueen osasta, jota ei saa aidata on poistettu. Kortteliin sijoittuville tonteille on annettu uudet numerot. Tontille 8 on osoitettu pima-alue. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Porvoonväylän ja Länsimäentien risteyksen lähettyville, Fazerin tehdasalueen kupeeseen sijoittuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle on osoitettu pima-alue, jonka maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

4.3.2 Muut alueet

VL, Lähivirkistysalue

Kaava-alueen pohjoisosassa on Slåttmossenin ja Tammasuon lähivirkistysalueet. Alueet ovat osa maakunnallisesti merkittävää ekologista yhteyttä. Lähivirkistysalueille on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) ekologisen yhteyden turvaamiseksi. Virkistysalueita yhdistää Rivieranraition suojaviheralueen (EV) luo-alue ja Fazerintien katualueen ylittävä ekologinen yhteys (luo/1). Lisäksi Slåttmossenin alueelle on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit (ur).

LT, Maantien alue

Porvoonväylä on osoitettu maantien alueena ja sitä levennetään kaavaehdotuksella.

Katualueet

Katualueiden rajaukset perustuvat ratikan katusuunnitelmiin. Katualueiden rajauksia on tarkistettu katusuunnitelmaluonnoksien tilavarausten 26.1.2026 mukaisiksi niin, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö mahtuvat alueelle. Fazerintien katualueelle on osoitettu katualueen ylittävä ekologinen yhteys (luo/1). Määräyksen mukaan alueen suunnittelun ja hoidon tavoitteena on säilyttää tienvarret metsäisinä. Muilla, kuin ajoväylillä, tulee suosia kasvillisuutta, luonnonmukaisia materiaaleja ja nurmikiveä. Katualueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo), jonka puustoa on säilytettävä tai uudistettava siten, että ekologinen yhteys viheralueilla säilyy puustoisena ja kerroksellisena. Lisäksi Fazerintien katualueelle on osoitettu ohjeellisella istutettavan alueen merkinnällä katusuunnitelmaluonnosten mukaiset katuviheralueet. Fazerintien varrelle on osoitettu katualueen luiskia.

EV, suojaviheralue
Suojaviheralueeksi osoitetulta kiinteistöltä nro 92-410-4-39 on osoitettua ajoyhteys ET-

korttelialueen kiinteistölle nro 92-410-4-23. Kaava-alueen pohjoisosassa Rivieranraitio ja sen varsi on osoitettu suojaviheralueeksi, jolle on osoitettu joukkoliikenteelle varattu alueen osa (jl), joka on varattu pikaraitiotielle. Suojaviheralueelle sijoittuva raidealue tulee toteuttaa nurmi- tai niittypintaisena. Suojaviheralueella joukkoliikennealueen rakentamiseen liittyvät välttämättömät leikkaukset ja pengerrykset tulee tehdä siten, että ei tarpeettomasti vahingoiteta kasvillisuutta tai turmella maisemakuvaa. Rivieranraition varrelle on osoitettu yleinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Lisäksi alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo), jossa puustoa on säilytettävä tai uudistettava siten, että ekologinen yhteys viheralueilla säilyy puustoisena ja kerroksellisena.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Kaava-alue sijoittuu pääosin valmiiksi rakennettuun ympäristöön ja on yhdyskuntarakennetta jatkava. Alueen uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon. Hankkeella turvataan ekologisen käytävän säilyminen yhdyskuntarakenteen kehittämisestä huolimatta. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole suoraan vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen, sillä kaavassa ei osoiteta uusia alueita asumiselle.

Ratikan toteutuessa ratikkapysäkkien vaikutusalueella asuntokysyntä kasvaa sekä saavutettavuuden parantumisen että ympäristön laadullisen kehittymisen myötä. Ratikan vaikutusalueella, noin 800 metrin säteellä, asukasmäärä tulee kasvamaan lähes 37 000 asukkaalla eli noin 74 % vuoteen 2050 mennessä. Asukasmäärän kasvu on ratikan vaikutusalueella huomattavasti suurempaa kuin keskimäärin kaupungissa. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)*

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole suoraan vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen, sillä kaavassa ei osoiteta uusia alueita asumiselle.

Ratikan mahdollinen rakentaminen vauhdittaa maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiviille ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää Itä-Vantaalla alueen houkuttelevuutta ja päivittää sen identiteettiä osaksi elävää ja kehittyvää ratikkakaupunkia. Maankäytön kehittämispotentiaaliksi raitiotien varrella on arvioitu yli 3 miljoonaa kerrosneliömetriä asumiselle ja yli 1,6 miljoonaa kerrosneliömetriä työpaikoille. Vaaralan alueella maankäytön kehittämispotentiaaliksi on arvioitu 200 000 k-m^2. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)*

Vantaan ratikka luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä. Ratikka toteuttaa kaupungin tavoitetta kasvaa kestävästi ja sijoittaa kaupungin kasvu vahvojen joukkoliikenneyhteyksien varteen. Ratikka rakentaminen toteuttaa kaupungin strategian tavoitteita kaupungin tiivistämisestä sekä kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämisestä.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

Kaupunkikuva

Asemakaavan ja asemakaavan muutos muuttaa alueen kaupunkikuvaa jonkin verran, pääosin katualueen sekä suojaviheralueen (EV) osalta, jonne on kaavassa osoitettu joukkoliikenteelle varattu alueen osa. Kaavassa on määrätty, että EV-alueella joukkoliikennealueen rakentamiseen liittyvät välttämättömät leikkaukset ja pengerrykset tulee tehdä siten, että ei tarpeettomasti vahingoiteta kasvillisuutta tai turmella maisemakuvaa. Lisäksi raidealue tulee toteuttaa nurmi- tai niittypintaisena. Lisäksi kaavalla suojellaan Fazerin vierailukeskuksen rakennukset sekä makeiskonttorirakennus.

Ratikan katukäytävän tarkempi suunnittelu tehdään ratikan katu- ja puistosuunnittelutyössä.

Raitiotien toteuttaminen lisää uuden kulkumuodon tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Ratikan tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen niin paljon kuin mahdollista sekä sen lisääminen. Ratikan Design Manualin (Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy 2020) mukaisesti ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan uuden kaupunkitilan tekeminen, raitiotielinjan sujuva kytkeytyminen alueen palveluihin ja liityntäliikenteeseen, ekologisuuden vaaliminen ja viihtyisyyden lisääminen.

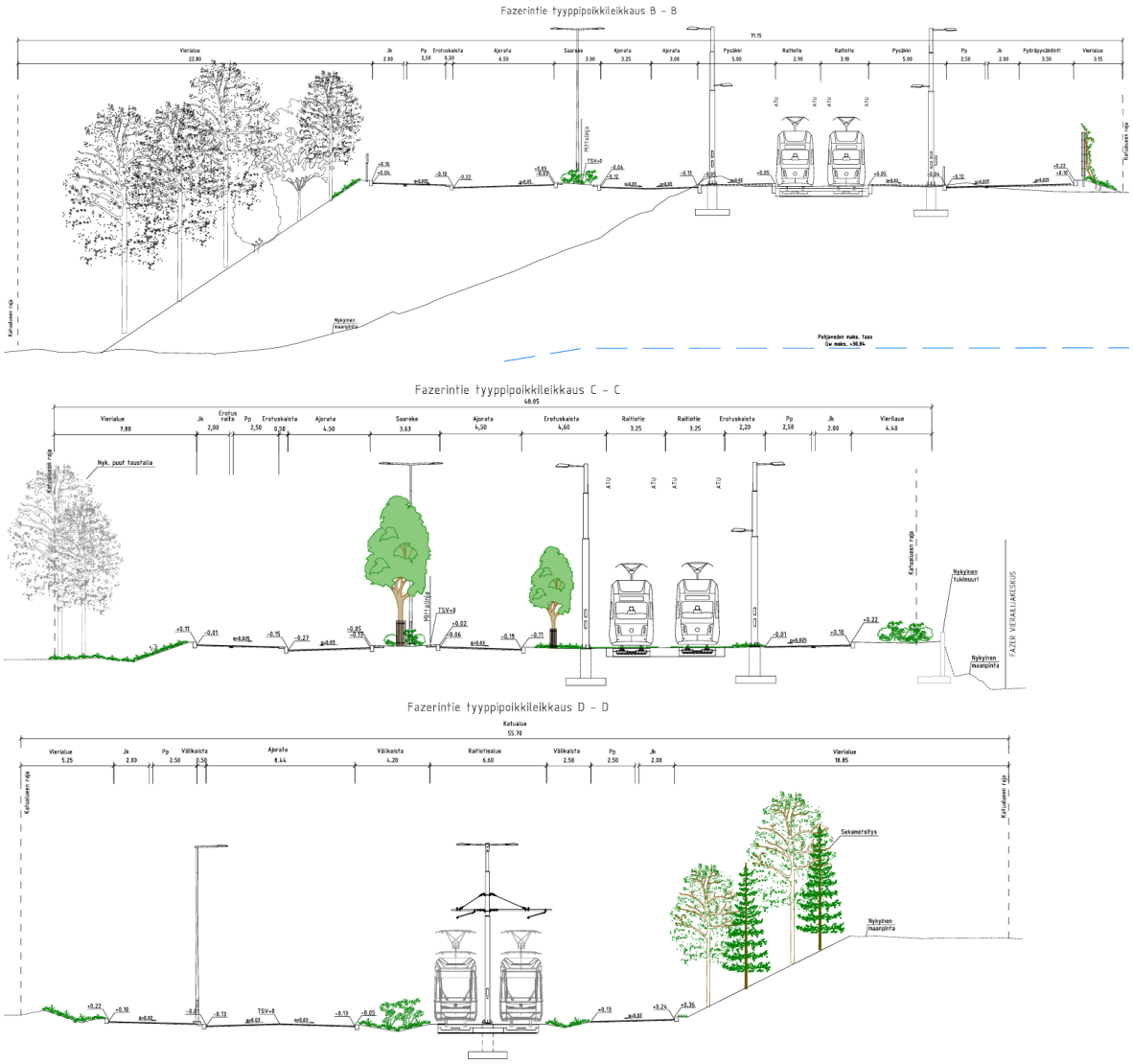


Kuva 33. Raidealueen esimerkkitoteutus. Kuva Design Manual: Vantaan ratikkakatujen materiaalit ja kalusteet (Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 2020).

Alustavissa katusuunnitelmaluonnoksissa on käytetty vaihtelevia pinnoitteita (erivärisiä betonikiviä ja luonnonkiveä), jotka elävöittävät alueen nykyistä kaupunkikuvaa. Katualueen leventämisen ja ajoyhteyksien uudelleenjärjestelyn seurauksena alueen nykyistä katuvihreää joudutaan poistamaan rakentamisen alta. Poistuvaa kasvillisuutta kuitenkin kompensoidaan katualueen rakentamisessa. Puu- ja pensasistutuksia on katusuunnitelmaehdotuksissa pyritty lisäämään katualueelle niin paljon kuin mahdollista, ottaen huomioon olemassa oleva tila ja näkemäalueet.

Katusuunnitelmaluonnoksien *(Sweco Finland 26.1.2026)* perusteella katualuetta levennetään Fazerintiellä. Kaava-alueelle sijoittuu Fazerilan raitiotiepysäkki. Kaavamääräysten mukaan, mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto. Fazerintien risteykset muuttuvat liikennevalo-ohjatuiksi.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukainen Fazerintien katualueen levennys vaatii katusuunnitelmaluonnoksien *(Sweco Finland 26.1.2026)* perusteella merkittävää maanpinnan täyttöä ja leikkausta.



Kuvat 34-36. Tyyppipoikkileikkaukset Fazerintiellä. (Sweco Finland, luonnos 26.1.2026)



Kuva 37. Havainnekuva Rivieranraitiolta kuvattuna lännestä itään päin. (WSP Finland Oy.)

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Alueelle ei osoiteta uutta asumista.

Ratikkareitin varrelle on arvioitu tulevan 60 000 uutta asukasta ja yli 30 000 työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Arviot pohjautuvat ratikan kaavarunkoon.

Ratikan rakentaminen parantaa alueen saavutettavuutta ja imagoa sekä lisää alueiden viihtyisyyttä ja houkuttelevia asuin- ja työpaikka-alueita. Ratikan pysäkkiympäristöt toteutetaan esteettöminä.

Taloudelliset vaikutukset, palvelut ja työpaikat

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei sellaisenaan ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, eikä sillä osoiteta uusia palveluja tai työpaikkoja.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset liittyvät HSY:n Långmossenin vesihuoltoverkoston ja Vantaan ratikan aiheuttamiin johtosiirtotarpeisiin, joiden kustannukset kohdistuvat osin HSY:lle ja osin Vantaan kaupungille.

Ratikan rakentaminen lisää alueen palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä uusien syntymiselle. Pysäkin vaikutusalueella asuntokysyntä kasvaa sekä saavutettavuuden parantumisen että ympäristön laadullisen kehittymisen myötä. Asukaskasvu tiivistyy Vantaalla muun muassa ratikkapysäkkien lähiympäristöihin, mikä mahdollistaa ja myös edellyttää palvelutarjonnan kasvua ratikan varrella. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019.)*

Vantaan ratikan tarkennetut investointikustannukset ovat 750 miljoonaa euroa. Helsingin seudun MAL-yhteistyön kautta valtion osuus niistä olisi 30 prosenttia eli 177 miljoonaa euroa. Lisäksi Helsingin kaupunki vastaa omasta rataosuudestaan, jonka kustannuksiksi on arvioitu 15 miljoonaa euroa. Vantaan kustannusosuudeksi jää 414 miljoonaa euroa.

Rakentamiskustannukset koostuvat raitiotien ja pysäkkien, autojen ajokaistojen, pyöräteiden, jalkakäytävien, puurivien ja muun kadulle suunnitellun rakentamisesta. Lisäksi kustannukset on laskettu maanalaisen infran, kuten johtojen ja putkien, siirtämiselle ja uusien rakentamiselle sekä nykyisten rakenteiden purkamiselle. Kustannuksiin on laskettu materiaalit, suunnittelu ja rakentamisen kulut. Kaikki raitiotien rakentamisesta sekä ratikkakaduille että ympäröiville kaduille aiheutuvat muutokset on otettu huomioon rakentamiskustannuksissa. Esimerkiksi jalkakäytävien ja pyöräteiden parannukset on laskettu mukaan kustannuksiin.

Kiinteistötaloudellisessa analyysissä *(Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022, päivitys 12.12.2022)* vertailtiin ratikan ja bussin tuottoa. Ratikan ja bussin tuottovertailussa ratikan kiinteistötaloudelliset tulot ovat 592,4 miljoonaa euroa ja bussin 272,8 miljoonaa euroa. Kiinteistötaloudelliset tulot muodostuvat maankäyttösopimuskorvauksista ja maan myynnistä toimitila- ja asuinrakentamista varten. Ratikan lisätuotto bussiin verrattuna on 320 miljoonaa euroa.

Verotulot koostuvat kiinteistöveroverokertymän kasvusta ja rakentamisesta palautuvasta verotulosta. Kaupunki saa enemmän kiinteistöveroja, kun rakentamista tulee enemmän ratikan myötä. Ratikan myötä kiinteistöverokertymän kasvuksi on vuonna 2019 arvioitu 120 miljoonaa euroa.

Vuoden 2023 arvion mukaan ratikan myötä 40 vuoden aikana Vantaa maksaa HSL:lle 414 miljoona euroa lisää kuntaosuutta ja HSL maksaa Vantaalle 383 miljoonaa euroa enemmän infrakorvauksia. Vaikutus Vantaan kaupungille on arvioitu olevan -31 miljoona euroa 40 vuoden aikana.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla ei osoiteta uutta asumista.

Ratikan rakentaminen parantaa Itäisen Vantaan saavutettavuutta ja imagoa sekä lisää alueiden viihtyisyyttä ja houkuttelevia asuin- ja työpaikka-alueita. Ratikan pysäkkiympäristöt toteutetaan esteettöminä.

Virkistys

Kaavalla muutetaan osin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta osaksi Slåttmossenin lähivirkistysaluetta ja kaavassa muodostetaan uusi Tammasuon lähivirkistysalue. Kaavamuutoksella muutetaan virkistysaluetta Rivieranraition osuudelta suojaviheralueeksi. Muutoksell on suuri merkitys virkistysalueiden saavutettavuuteen, jatkuvuuteen ja ekologisen yhteyden turvaamiseen.

Viheralueiden jatkuvuus Fazerintien kummallakin puolella on huomioitu kaavassa. Ekologisen yhteyden jatkuvuus katualueen yli Slåttmossenin virkistysalueelta Lähdepuiston virkistysalueelle on turvattava kasvillisuuden säilyttämisen tai istuttamisen avulla. Kaavassa on merkitty ulkoilureittejä ja hiihtoladut on huomioitu. Hanke täyttää VAT:n virkistyskäyttöä koskevat ja Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan ympäristötavoitteet.

Kulttuuriperintö

Kaava-alueelta korttelin 93201 rakennukset on inventoitu (*Fazerin leipomo- ja voimalarakennuksen rakennushistoriaselvitys, Ramboll Finland Oy 5.4.2023, sekä Fazerilan Makeiskonttorin ja konsernikonttorin rakennusselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2015*). Vuonna 2023 tehdyn selvityksen perusteella leipomorakennuksen alkuperäinen ilme ja rakenne on muuttunut niin, ettei sille nähdä suojeluperusteita. Voimalarakennuksella on enemmän historiallisia arvoja, mutta koska se on maisemallisesti syrjässä ja kunnostustöissä tultaisiin luultavasti menettämään alkuperäisyysarvoja, ei voimalalaitokselle nähdä suojeluperusteita.

Vuoden 2015 Fazerilan Makeiskonttorin ja konsernikonttorin rakennusselvityksessä (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy) on todettu, että tehdaskokonaisuuden arvot keskittyvät etenkin Kurt Simbergin suunnittelemaan makeiskonttoriin. Rakennuksen osaa on peruskorjattu vuonna 2016, jolloin rakennuksen osaan on kohdistunut paljon muutoksia. Muutokset on kuitenkin huomioitu alkuperäinen arkkitehtuuri ja tehtaan alkuperäinen arkkitehtuuri on vielä hyvin havaittavissa rakennuksen osassa. Koska rakennuksella on suuri historiallinen merkitys alueelle, on asemakaavassa osoitettu suojelumerkintä makeiskonttorin osalle. Rakennuksen julkisivuja on hoidettava ja kunnostettava ottaen huomioon rakennuksen alkuperäinen arkkitehtuuri. Rakennuksen sisätiloissa sijaitsee historiallisesti arvokkaita elementtejä, jotka on säilytettävä. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Fazerin vierailu- ja kokouskeskus (Fazer Experience) pihapiireineen on tuonut positiivista kerroksisuutta tehdaskokonaisuuteen. Vierailukeskus on arkkitehtonisesti merkittävä 2010-luvun rakennus, joka on palkittu niin teknisten ratkaisujensa kuin arkkitehtuurinsa ansioista. Vierailukeskuksen rakennusta ympäröivä pihapiiri, jossa kasvaa Fazerin tuotteiden kotimaisia raaka-aineita, kuuluu oleellisesti kokonaisuuteen. Pihasuunnitelman on tehnyt maisema-arkkitehti Yrjö Ala-Heikkilä Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy:stä. Suunnitelma perustuu neljään ympyrään, joissa on piknikpuisto, hedelmäpuisto, viljapelto ja tropiikki. Kolme ympyröistä sijoittuu vierailukeskuksen ulkopuolelle ja yksi sisälle. Vierailukeskuksen rakennuksille ja sen pihapiirille on osoitettu suojelumerkintä, vaikka rakennelmat ovat vielä iältään nuoria. Määräys koskee Fazerilan vierailukeskuksen kokonaisuutta, johon kuuluu vierailukeskuksen sisätilat, julkisivu sekä sen ulkopuolella sijaitseva piha-alue. Kokonaisuuden kunnostus- ja muutostöissä on huomioitava kokonaisuuden alkuperäinen idea, joka rakentuu neljän teemallisen kokonaisuuden ympyröinä. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Pihaa tulee hoitaa alkuperäisen pihasuunnitelman luonteen mukaisesti. Pihaan kohdistuvista muutostöistä tulee kuulla paikallista museoviranomaista.

Liikenne

Hankkeella edistetään seudullisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta sekä varmistetaan edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

<u>Autoliikenne</u>

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja raitiotien mahdollinen toteuttaminen vaikuttaa ajojärjestelyihin Länsimäentiellä ja Fazerintiellä. Raitiotie on suunniteltu kulkemaa ajoneuvoliikenteestä erotettuna omalla kaistallaan.

Ajoliittymiin esitetään lisäksi seuraavat muutokset. Korttelin 93201 tonteille 8 ja 9 osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto Fazerintien ja Länsimäentien puoleisille rajoille. Ajo tontille 9 tapahtuu Länsimäentien kautta. Tontilla 8 ajoneuvoliittymäkielto osoitetaan koko Fazerintien alueelle ja ajo tontille tapahtuu korttelin 93201 tontin 7 kautta.

Raitiotien rakentaminen ja liikennöinti vaikuttaa henkilöautoliikenteeseen kulkutapavalinnan sekä henkilöautojen reittivalinnan kautta. Joukkoliikenteen parantuva palvelutaso vaikuttaa henkilöautojen matkamääriin, suoritteisiin ja sitä kautta tieliikenteen päästöihin ja ruuhkautumiseen. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)*

<u>Joukkoliikenne</u>

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Suunnittelualueelle sijoittuu Fazerilan raitiotiepysäkki, joka sijaitsee Fazerintiellä. Arvioitu matka-aika Fazerilan raitiotiepysäkiltä lentokentälle on 45 min, Tikkurilan asemalle 18 min ja Mellunmäen metroasemalle 6 min.

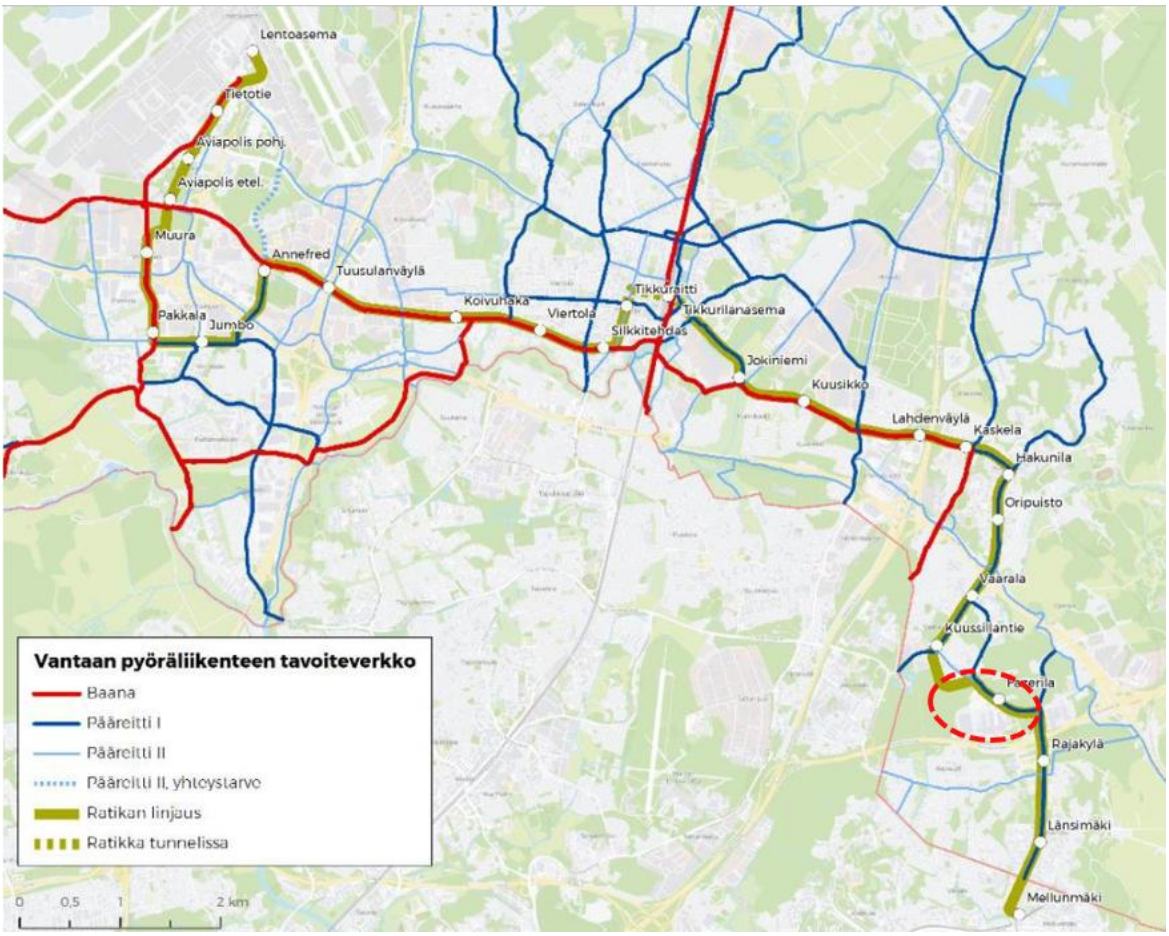
Ratikan rakentamisen myötä matkustus painottuu joukkoliikenteeseen. Vuonna 2030 joukkoliikenteen kulkutapaosuus kasvaa ratikan käytävässä noin prosenttiyksiköllä ja Vantaan ratikalla arvioidaan päivittäin matkustavan noin 31 000 matkustajaa. Vuonna 2050 määrän arvioidaan ylittävän 45 000 matkustajaa. Vantaan ratikka tarjoaa houkuttelevan joukkueliikennepalvelun bussiyhteyttä lyhyemmillä matka-ajoilla ja paremmalla täsmällisyydellä. Vantaan ratikka luo korkean tason poikittaisen joukkoliikenneyhteyden Lentoaseman, Aviapoliksen, Tikkurilan, Hakunilan, Mellunmäen ja usean pienemmän joukkoliikenteen solmupisteen välille. (Vantaan ratikan matkustajamääräennusteet, WSP Finland Oy 28.10.2022).

Ratikan suunnittelu ja toteuttaminen on yksi Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan (18.6.2018) toimenpiteistä. Vantaan ratikka kytkeytyy myös koko pääkaupunkiseudun laajaan raideliikenneverkkoon ja kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus).

Kävely ja pyöräily

Raitiotien suunnittelun tavoitteena on turvallisen liikenneympäristön syntyminen. Ratikan katusuunnitelmissa jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet on suunniteltu turvallisiksi, sujuviksi ja selkeiksi erityisesti raitiotien ja katujen ylityskohdissa *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019).* Parannetut jalankulun ja pyöräilyn reitit näkyvät asemakaavassa leveämpänä katualuevarauksena.

Ratikan yleissuunnitelman jälkeen on laadittu pyöräliikenteen tarkastelu ratikan varrella *(WSP Finland Oy, 2020),* jossa Fazerintien eteläpuolelle on määritelty pääpyöräilyreitti I, jonka kriteerinä on korkea pyöräliikenteen nykyinen tai tavoiteltu määrä.



Kuva 38. Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko (WSP Finland Oy 2020). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella katkoviivalla.

Katusuunnitelmaluonnoksien *(Sweco Finland 26.1.2026)* mukaan Rivieranraition eteläpuolella on kevyen liikenteen väylä. Fazerintiellä on molemmin puolin kevyen liikenteen väylät, joissa jalankulku- ja pyörätie on toisistaan eroteltu. Fazerilan raitiotiepysäkin yhteyteen on esitetty kaupunkipyöräasema, pyöräpysäköinti 20 polkupyörälle sekä sähköpotkulautojen pysäköintialue.

Ratikan rakentaminen tulee vaikuttamaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin rakentamisen aikana. Nämä vaikutukset pyritään minimoimaan rakentamisen vaiheistuksella sekä esimerkiksi huolellisella opastuksen suunnittelulla ja toteutuksella.

Toteutuessaan Vantaan ratikka sekä siihen liittyvä muu katusuunnittelu edistää joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä sekä palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueelle ei ole tulossa HSY:n Långmossenin vesihuoltoverkoston lisäksi uusia vesihuoltolinjoja. Nykyiset kaava-alueen toiminnot voivat liittyä nykyiseen vesihuoltoverkostoon.

Hulevedet

Kaavamuutosalueen puhtaat kattovedet ja pintavedet voidaan imeyttää maaperään tai käsitellä biosuodattamalla.

Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti.

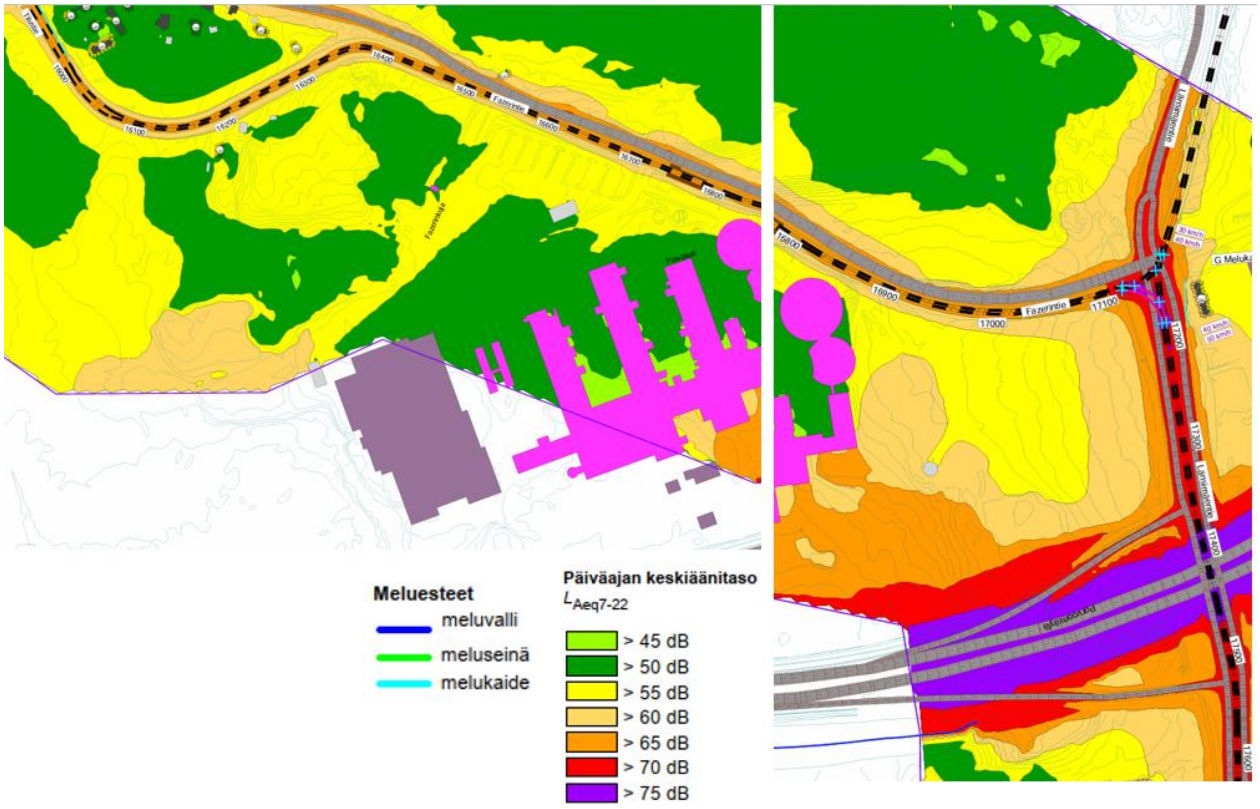
Ympäristöhäiriöt

Melu

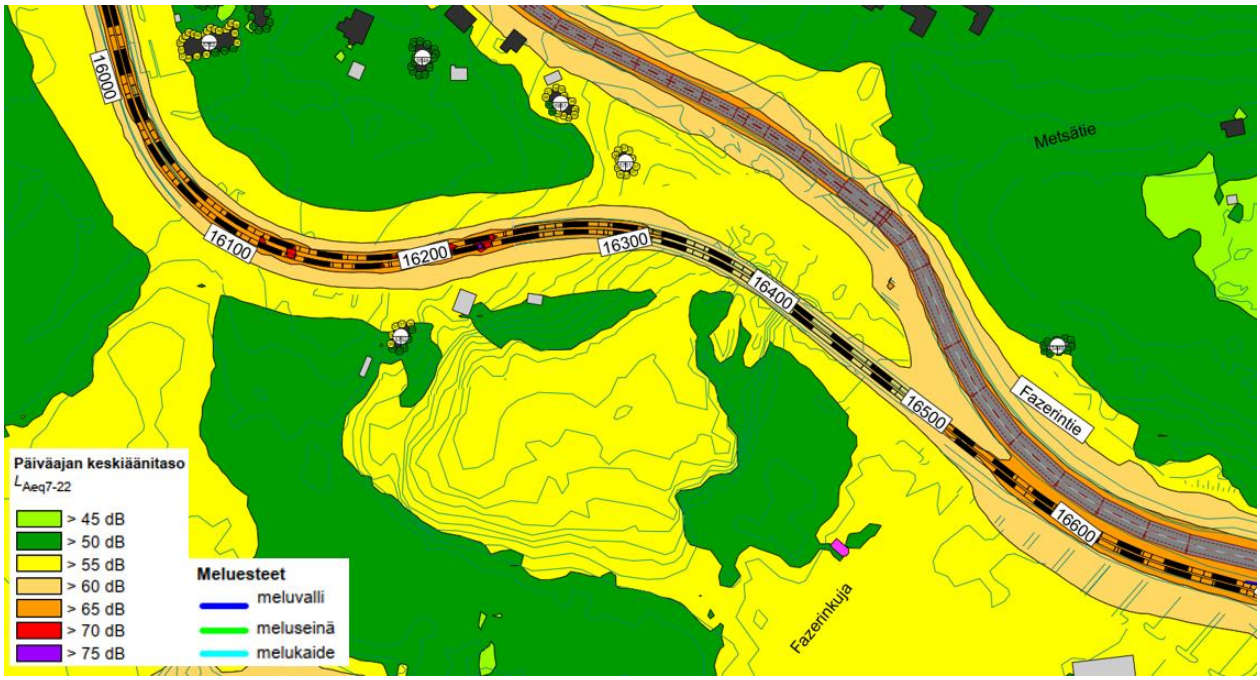
Vantaan raitioradan meluselvitys on valmistunut 31.1.2023 *(Sitowise Oy*). Selvityksessä laskettiin melumallinnuksen keinoin nyky- ja ennustetilanteen päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Meluntorjuntatarve määritettiin melutason muutoksen ja raitioliikenteen aiheuttaman melun perusteella. Rakenteellista meluntorjuntaa esitetään kohteissa, joissa raitioliikenteen aiheuttama melu ylittää ohjearvon ja raitio-, tie- ja katuliikenteen yhteismelu hankkeen myötä huomattavissa määrin kasvaa (yli 2 dB).

Kuussillanniityssä paaluvälillä 16000–16500 mitoittavana melulähteenä on liikennemelu Kuussillantieltä sekä tulevalta ratikan raitiotieltä. Raitiovaunun melu muuttaa alueen melutilannetta, koska Tilustie on vähän liikennöity eikä Hopeatiellä ole nykyisellään juurikaan liikennettä. Ennustetilanteessa raitioliikenteen melun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 59 dB ja enimmäisäänitaso (LAmax) 71 dB.

Fazerintiellä paaluvälillä 16500–17100 Metsätie-Länsimäentie on ainoastaan teollisuus- ja toimistorakennuksia. Hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta.



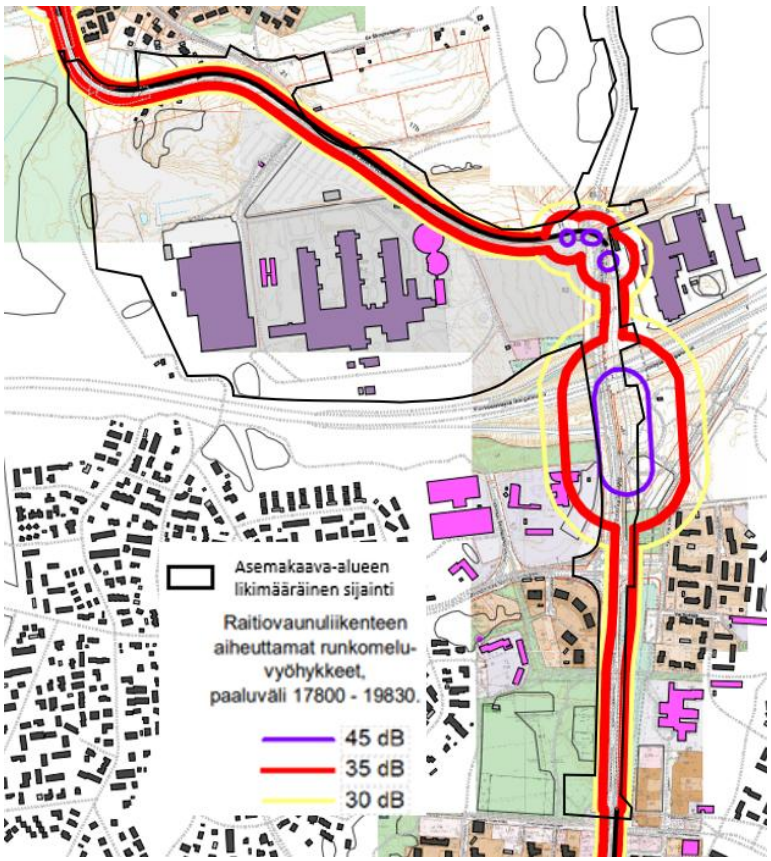
Kuvat 39–41. Otteet tieliikennemelun ja raitiotien yhteismelun päiväaikaisesta ennustetilanteesta kaava-alueella (Sitowise Oy 31.1.2023).



Kuva 42. Ote Rivieranraition päivitetystä tieliikennemelun ja raitiotien yhteismelun päiväaikaisesta ennustetilanteen melumallinnuksesta (Vantaan ratikka / WSP Finland Oy 11.3.2026).

Tärinä ja runkomelu

Vantaan raitiotien tärinä- ja runkomeluselvityksen *(WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 18.1.2023*) mukaan Rivieranraition ja Fazerintien varrella raitiovaunuliikenteen aiheuttamien runkomelu-vyöhykkeiden arvioidaan sijoittuvan katualueille tai niiden välittömään läheisyyteen.



Kuva 43. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelualueet Vaaralan eteläosassa ja Länsimäen pohjoisosissa, paaluväli 16000–18300 (Tärinä- ja runkomeluselvitys, WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 18.1.2023).

Kaavassa on annettu suunnittelua koskeva määräys, jolla pyritään varmistamaan, ettei raitiotieliikenteestä aiheudu sen lähiympäristön rakennuksiin merkittävää runkomelu- tai tärinähaittaa. Määräyksen mukaan, mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

Raitiotien suunnitelmaratkaisut tehdään niin, että tärinä pysäytetään ratarakenteisiin. Käytettäviä teknisiä menetelmiä on erilaisia ja niiden tarkempi suunnittelu tehdään katu- ja rakennussuunnitelmavaiheessa.

VTT:n suositukset värähtelyluokista ja runkomelun ohjearvoista on esitetty alla *(WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 18.1.2023).*

Värähtely-luokka	Kuvaus olosuhteista	$v_{w,95}$ (mm/s)
A	Hyvät asuinolosuhteet *Ihmiset eivät yleensä havaitse tärinää*	≤ 0,10
B	Suhteellisen hyvät olosuhteet *Ihmiset voivat havaita tärinän, mutta se ei ole yleensä häiritsevää*	≤ 0,15
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa *Keskimäärin 15 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä*	≤ 0,30
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla *Keskimäärin 25 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä*	≤ 0,60

Rakennustyyppi	Runkomelutaso L_{prm} (dB)
Radio-, tv- ja äänitysstudiot, konserttisalit	25-30
Asuinhuoneistot	30/35*
Hoito- ja sosiaalihuollon laitokset, majoitustilat	30/35*
Kokoontumis- ja opetustilat	35
Toimistot, kaupat, näyttelytilat, museot	40/45*

*Kuva 44. VTT:n suositukset värähtelyarvoista ja runkomelun ohjearvoista. * Avoradat: Mikäli kaavamääräyksessä on annettu ohje julkisivun ilmaääneneristävyydestä, on suositeltavaa käyttää runkomelutason tiukempaa raja-arvoa. Lähde: WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 18.1.2023).*

Ilmanlaatu

Itse raitioliikenteellä ei ole vaikutusta ilmanlaatuun tai ilmanlaatu voi jopa hieman parantua raitiotieosuuksilla henkilöautoliikenteen vähentyessä. Rakentamisen aikana pölyämisen ja työkoneiden päästöt voivat väliaikaisesti heikentää ilmanlaatua. Pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet tulevat arvioiden mukaan liikkumistapojen muuttuessa laskemaan, mikä parantaa ilmanlaatua.

Kaava-alueen asuinrakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla määrätään koneellisten ilmanvaihtojärjestelmien asentamisesta. Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueelta laaditun PIMA-riskien selvityksen (Golder Associates Oy 2020) mukaisesti suunnittelualueella sijaitsee yksi PIMA-kohde Fazerin kiinteistöllä. Fazerin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen kiinteistöllä 92-93-201-5 sijaitsee lämpökeskus ja kaksi isoa, purettua öljysäiliötä. Alueelta on laadittu maaperätutkimukset vuosina 2011 ja 2013. Kohteen

pilaantuneisuutta voidaan tutkia kaivamalla asiantuntijakonsultin valvonnassa. Tutkimuksilla kaivetut pilaantuneet maa-ainekset voidaan toimittaa käsiteltäväksi luvanvaraiseen paikkaan. Kohteille on kaavassa annettu määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperän tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Porvoonväylän pohjoispuolisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET) etelälaidalla on havaittu vähäisiä määriä pilaantunutta maaperää. Kohteille on kaavassa annettu määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperän tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Golder Associates Oy toteutti vuonna 2022 Vantaan kaupungin toimeksiannosta ympäristöteknisen maaperätutkimuksen Vantaan raitiotielinjan itäosassa. Tutkimuksessa todettiin alueella kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia, jotka eivät edellytä jatkotoimenpiteitä kohteen nykyisessä käytössä. Mikäli maaperä epäillään/todetaan pilaantuneeksi mahdollisesti myöhemmin tehtävien kaivutöiden yhteydessä, tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet tarkastaa. Mahdollisista jatkotoimenpiteistä sovitaan tällöin pitoisuuksien perusteella Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen kanssa. Vantaan ratikkalinja paalulukujen 15400…18200 välillä sijaitsee pohjavesialueella (0109252 Fazerila, 1-luokka). Pohjavesialueelle tehdyistä koekuopista otetuissa näytteissä todettiin yhden koekuopan alueella (Tilustien päässä) alemman ohjearvon ylittävä haitta-ainepitoisuus. Ottaen huomioon kohteen maaperä- ja pohjavesiolosuhteet, todettujen haitta-aineiden ominaisuudet sekä kohteen sijainnin ja käytön, pohjavesialueella ei arvioida olevan tarvetta välittömiin jatkotoimenpiteisiin sen nykykäytössä. Suunniteltaessa mahdollisia kaivutöitä, tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Vantaan kaupungin ympäristökeskukseen mahdollisen pilaantuneen maaperän kunnostusilmoituksen tarpeesta. (Golder Associates Oy 25.1.2022)

Rakentamisen aikaiset ympäristöhäiriöt

Vantaan ratikan ja siihen liittyvän katuympäristön rakentaminen aiheuttaa tilapäisiä häiriöitä ajoneuvo- ja joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä mahdollisesti myös asumiseen ja muihin toimintoihin. Rakentaminen saattaa aiheuttaa pohjaveden hetkellistä samentumista. Rakentamisen aikaisten häiriöiden rajoittamiseen tulee kiinnittää huomiota hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Raitiotien rakentamisen aikaiset työmaavedet tulee käsitellä esimerkiksi laskeuttamalla siten, ettei hulevedet vastaanottavaan Kormuniitynojaan, Kuussillanojaan tai Westerkullanojaan aiheudu kiintoaineskuormitusta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnon monimuotoisuus

Fazerin teollisuusalueen pohjoisosaan sekä Fazerintie-Metsätie-risteyksen viereiselle alueelle kaavoitetaan uutta virkistysaluetta ja lähivirkistysalueille osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueenosat, joilla turvataan maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus Vanhankaupunginlahdelta Ojankoon sekä alueen luontoarvoja. Samalla turvataan virkistysalueiden saavutettavuus. Kaavaehdotuksen luo-alueilla puustoa on säilytettävä tai uudistettava siten, että ekologinen yhteys viheralueilla säilyy puustoisena. Ekologisen yhteyden jatkuvuus katualueen yli Slåttmossenin virkistysalueelta Lähdepuiston ja Tammasuon virkistysalueille on turvattava kasvillisuuden säilyttämisen tai istuttamisen avulla.

Joukkoliikenteelle varattu alueenosa (jl) sekä kevyenliikenteen yhteyksiä on osoitettu kaavaehdotuksessa Rivieranraition suojaviheralueelle. jl-alue on varattu pikaraitiotielle. Kaavassa on määrätty, että suojaviheralueelle sijoittuva raidealue tulee toteuttaa niitty- tai nurmipintaisena. EV-alueella joukkoliikennealueen rakentamiseen liittyvät välttämättömät leikkaukset ja pengerrykset tulee tehdä siten, että ei tarpeettomasti vahingoiteta kasvillisuutta tai turmella maisemakuvaa.

Aivan kaava-alueen länsiosassa joukkoliikenteelle varatun alueen osan ja kevyenliikenteen väylän toteutuminen tulee kaventamaan itärajaltaan luontoselvityksen (Faunatica 2022) yhteydessä määriteltyä lahokaviosammalen esiintymisaluetta ja luontotyyppialuetta no. 24. Vaikutukset kohdistuvat näiden luontoalueiden raja-alueelle ja vaikutukset ovat siten vähäiset. Asemakaava ei merkittävästi heikennä kyseisten luontotyyppialueiden arvoa tai elinvoimaisuutta.

Kaava-alueen länsiosa määriteltiin Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelmassa (Ramboll 2022) liito-oravalle soveltuvaksi alueeksi. Katualueen levennys ja joukkoliikenteelle varatun alueen osa sekä kevyen liikenteen väylä tulee kaventamaan tätä soveltuvan elinympäristön aluetta sen itäosista. Kaava-alueelta ei kuitenkaan ole havaittu liito-oravia vuosien 2020–2021 ja 2024 aikana suoritettujen maastotutkimusten yhteydessä. Hopeatien varrelta tunnistettiin drone-kuvista mahdollisia kolopuita, mutta tarkemmissa maastotutkimuksissa ne määriteltiin liito-oraville soveltumattomiksi.

Kaavassa on määrätty asuinrakennusten korttelialueelle 0,9 vihertehokkuus.

Vantaan ratikka on suunniteltu kulkemaan pääosin olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, jossa se sovitetaan joko olemassa olevaan tai levennettävään katualueeseen. Näin ollen raitiotiellä ei ole laajoja vaikutuksia luonnon arvokohteisiin. Raitiotien luontovaikutukset kohdistuvat pääosin lähiympäristöön, kun katutila laajenee tai sen poikkileikkaus muuttuu. (Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)

Katusuunnitelmaluonnoksissa (Sweco Finland 26.1.2026) katualueen leventämisen ja ajoyhteyksien uudelleenjärjestelyn seurauksena alueen katuvihreän määrä vähenee. Raitiotien toteuttamisen tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen ja sen mahdollisimman runsas lisääminen. Puu- ja pensasistutuksia on katusuunnitelmaehdotuksissa pyritty lisäämään katualueelle niin paljon kuin mahdollista, ottaen huomioon olemassa oleva tila ja näkemäalueet.

Maa- ja kallioperä

Rakentamisen aikana alueen maaperään kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat mahdollisen raitiotien ja siihen liittyvien ajoyhteyksien uudelleenjärjestämisen perustamista varten tehtävistä maankaivuista sekä leikkauksista maa- tai kallioperään.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella huomioidaan vettä läpäisevän ja läpäisemätön pinnan muutokset verrattuna nykytilaan. Muutokset alueen pinta- ja pohjavesiin ehkäistään hulevesien hallintaratkaisuilla.

Pohjavesi on paikoitellen lähellä maanpintaa. Rakentamisen aikaisia vaikutuksia ovat pohjaveden samentuminen, pinnantason lasku sekä pinnantason laskusta johtuvat virtaussuunnan muutokset. Vaikutusten laajuuteen vaikuttavat mm. rakentamisen kesto, pohjavesipinnan alentamisen tarve sekä pohjavesipinnan ja maanpinnan väliin jäävän maapeitteen paksuus. Tilustien ympäristön pohjavedessä havaitut haitta-aineet voivat hetkellisesti kulkeutua kohti kaava-aluetta virtaussuunnan muuttuessa. Jos kaivutöiden suunnitellaan ulottuvan savikon alaisiin kerroksiin, on pohjaveden hallinta keskeisessä asemassa, jotta ehkäistään paineellisen pohjaveden hallitsematon purkautuminen. Pohjaveden hallinta on keskeisessä asemassa massanvaihtoa suunnitellessa. Massanvaihdon vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia ja pohjavesiolosuhteet palautuvat entiselleen rakentamisen loputtua, kunhan rakentaminen tehdään niin, ettei rakenteiden kuivatustaso yletä pohjavesipintaan. Pohjavesialueella on huolehdittava pohjaveden suojauksesta ratikkalinjalla sekä hulevesien viivytysrakenteissa. (Vantaan ratikan hulevesiselvitys, WSP Finland Oy 2019; Sitowise 21.3.2022).

Kaavassa annettaan määräyksiä pohjaveden suojelusta. Pohjavesialueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa jätteidenkäsittelylaitosta tai energiakaivoja. Alueella on kielletty jätteiden ammattimainen käsittely ja varastointi.

Alueelle ei saa sijoittaa tuotantolaitosta ilman erityistä, perusteltua syytä, jollei kemikaalien ominaisuuksien perusteella voida osoittaa, ettei pohjavesialueelle aiheudu vaaraa. Jos alueelle kuitenkin sijoitetaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistava, käsittelevä tai varastoiva tuotantolaitos, rakenteellisin ja käyttöteknisin toimenpitein on huolehdittava siitä, ettei laitoksen toiminnasta aiheudu pohjavesien pilaantumisvaaraa. Lämmitysöljysäiliöitä ei saa sijoittaa maan alle. Säiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Mahdollisten kellarikerrosten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että pohjaveden laadun heikkeneminen voidaan ehkäistä. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Mikäli katu- tai liikennealueilla rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, on rakennuslupahakemukseen liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden seurantaohjelma. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on rakennuslupahakemuksen yhteydessä lisäksi esitettävä suunnitelma sammutusvesien hallinnasta. Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee viivyttää ja käsitellä laadullisesti tontilla. Puhtaat kattovedet ja mahdollisesti suodatuksen kautta puhdistetut hulevedet tulee imeyttää maaperään pohjavedeksi. Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain liikennöintialueilla, pysäköintialueilla, ajoneuvojen huoltopihoilla ja jäteastioiden sijoituspaikoilla. Nämä alueet tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella, ja alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Lastaus- ja avovarastointialueiden hulevesijärjestelmät on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Määräysten lisäksi pohjavesialueelle on osoitettu Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukaiset vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet (pv/1 ja pv/2). Pv/1 ja pv/2 -alueilla tulee huomioida Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antamassa päätöksessä nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamassa päätöksessä nro 01/0064/2 annetut suoja-alueita koskevat määräykset.

Lisäksi kaavassa on määrätty koko kaava-aluetta koskien, että suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Kormuniitynojaan, Kuussillanojaan tai Westerkullanojaan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muutetaan osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta virkistysalueeksi, jolla turvataan Slåttmossenin metsäisen alueen säilyttäminen sekä ekologisen yhteyden jatkuvuus Vanhankaupunginlahdelta Ojankoon. Muutoksen myötä puuston säilyminen alueella turvataan. Lisäksi asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa kuitenkin ratikan rakentamisen, jolla on ilmastovaikutuksia.

Vantaan ratikan resurssiviisauden suuntaviivojen mukaan (*Sitowise Oy, 13.5.2020*) resurssiviisaus ohjaa Vantaan ratikan suunnittelun valintoja. Vantaan ratikan katu- ja rakentamissuunnitelmista tehdään päästölaskentaa suunnittelun edetessä. Ratikan rakentamisen jokainen vaihe, myös

kaavan osoittamalla alueella, toteutetaan mahdollisimman resurssiviisaasti. Parhaillaan laaditaan ratikan resurssiviisauden toteutukseen tarkempaa suunnitelmaa.

Yleisesti infrahankkeiden päästöjä muodostuu maa- ja kalliomassojen käytöstä, niiden kuljetuksista, taitorakenteiden rakentamisesta (mm. sillat, tukimuurit), pohjarakenteista (mm. syvästabilointi, paaluperustukset, kevennykset) sekä asfalttipäällysteistä.

Infrarakentamisessa käytettävien päästöintensiivisten rakennusosien (syvästabilointi, sillat, paalulaatat yms.) hiilidioksidipäästöitä valtaosa syntyy sementin valmistuksessa. Näitä päästöjä on mahdollista vähentää käyttämällä vähäpäästöisempää sementtiä sekä suosimalla kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja. Myös puulla voidaan tietyissä osin korvata betonirakenteita. Tunnelirakentamisessa syntyvä louhe hyödynnetään ratikan tai muiden väylien pohjarakenteissa.

Infran rakentamisen lisäksi aiheutuu materiaalien ilmastovaikutuksia raitiotiekaluston hankinnasta ja ylläpidosta ja energian kulutuksen ilmastovaikutuksia raitiotien käyttöenergiasta. Kaavoitus mahdollistaa välillisesti näiden vaikutusten toteutumisen, mutta nämä asiat eivät silti ole kaavoituksella ohjattavissa.

Koneiden päästöjen vähentämiseksi Vantaan kaupunki on sitoutunut green deal -sopimukseen, jonka mukaisesti kaikki työmaat ovat työkoneiden ja energiankäytön osalla fossiilivapaita vuoteen 2025 mennessä. Hengitysilman osalla päästöttömyyteen pyritään vuoteen 2030 mennessä. Vantaalla on jo kiristetty näitä päästöjä hillitseviä Stage- ja Euro -luokkia.

Vantaan ratikan yleissuunnitelman mukaisesti raitiotien liikennöinti vaikuttaa henkilöautoliikenteeseen kulkutapavalinnan sekä henkilöautojen reittivalinnan kautta. Henkilöautojen matkamäärät, suoritteet ja siten tieliikenteen päästöt vähenevät, kun joukkoliikenteen palvelutaso paranee.

Ratikan infrarakentamiseen tarvittavien materiaalien ja niiden hankintalähteen vaihtoehtojen hiilijalanjälkeä on vertailtu *Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvityksessä (Design Manual Liite 1, WSP Finland Oy 2020*). Laskennassa käytettiin yleissuunnitelmassa määriteltyjä pinta- aloja eri ratikan osuuksille. Tehdyt laskelmat perustuivat käytettyihin materiaaleihin, niiden elinkaareen ja kuljetusmatkoihin. Selvityksessä on vertailtu kotimaisia materiaaleja (skenaario A, hiilijalanjälki 6 800 CO_2-tonnia), kotimaisia kierrätettyjä materiaaleja (skenaario B, hiilijalanjälki 1 800 CO_2-tonnia) ja aasialaisia materiaaleja (skenaario C, hiilijalanjälki 14 000 CO_2-tonnia). Tuloksia suhteutettiin ”Hiilineutraali Vantaa 2030” tavoitteeseen. Tarkastelun mukaan paras vaihtoehto on skenaario B, jossa käytetään kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja sekä lisätään kasvillisuuden määrää.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja raitioliikenteen melu ja tärinä on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Fazerintien itäpuolelle Metsätien eteläpuolelle osoitettu uusi virkistysalue nimetään Tammasuoksi. Fazerin teollisuus- ja varastorakennusten korttelin pohjoispuolelle osoitetaan uutta virkistysaluetta, joka nimetään Slåttmosseniksi. Porvoonväylän pohjoispuolelle osoitetut suojaviheralueet nimetään Voimamäeksi. Lisäksi kaavassa osoitetaan kaksi katualuetta, Fazerintie ja Länsimäentie.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Koko Vantaan ratikkahankkeesta on tehty investointipäätös vuonna 2023.
Ratikan rakentaminen tapahtuu v. 2025–2029.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Milja Halmkrona	aluearkkitehti, vs. (2.9.2024 alkaen)
	Mari Jaakonaho	aluearkkitehti
	Anna Sarikaya	asemakaava-arkkitehti (18.6.2023 asti)
	Tea Taponen	asemakaava-arkkitehti (19.6.2023 alkaen)
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Leena Kaunismäki	kaavatekninen koordinaattori
Vantaan ratikka:	Hannu Lehtikankare	hankejohtaja (1.1.2025 alkaen)
	Sauli Hakkarainen	suunnittelupäällikkö (1.9.2024 asti) hankejohtaja, va. (2.9.-31.12.2024)
	Henry Westlin	hankejohtaja (16.9.2023-1.9.2024)
	Tiina Hulkko	hankejohtaja (15.9.2023 asti)
	Heikki Väänänen	suunnittelupäällikkö (1.8.2025 alkaen)
	Justiina Nieminen	suunnittelupäällikkö (2.9.2024-28.3.2025)
	Petra Linnasaari	suunnitteluinsinööri
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Maarit Rantataro	johtava ympäristötarkastaja
	Tommi Wallenius	ympäristötarkastaja
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Mittaus- ja geopalvelut:	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri

Kaavakonsultit:

Ramboll Finland Oy	Tiina Heikkilä	projektipäällikkö
	Helena Muukkonen	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä helmikuuta 2026

Milja Halmkrona
aluearkkitehti, vs.

Tea Taponen
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	25.3.2026
Kaavan nimi	931400 Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	23.11.2020
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092931400
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	43,6558	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	3,1803
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	40,4755

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**43,6558**	**100,00**	**217836**	**0,50**	**3,1803**	**0**
A yhteensä	0,9596	2,2	200	0,02	0,1732	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	30,5400	70,0	217486	0,71	-5,2757	0
V yhteensä	5,0519	11,6	0	0,00	2,0442	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,5819	10,5	0	0,00	4,1846	0
E yhteensä	2,5224	5,8	150	0,01	2,0540	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

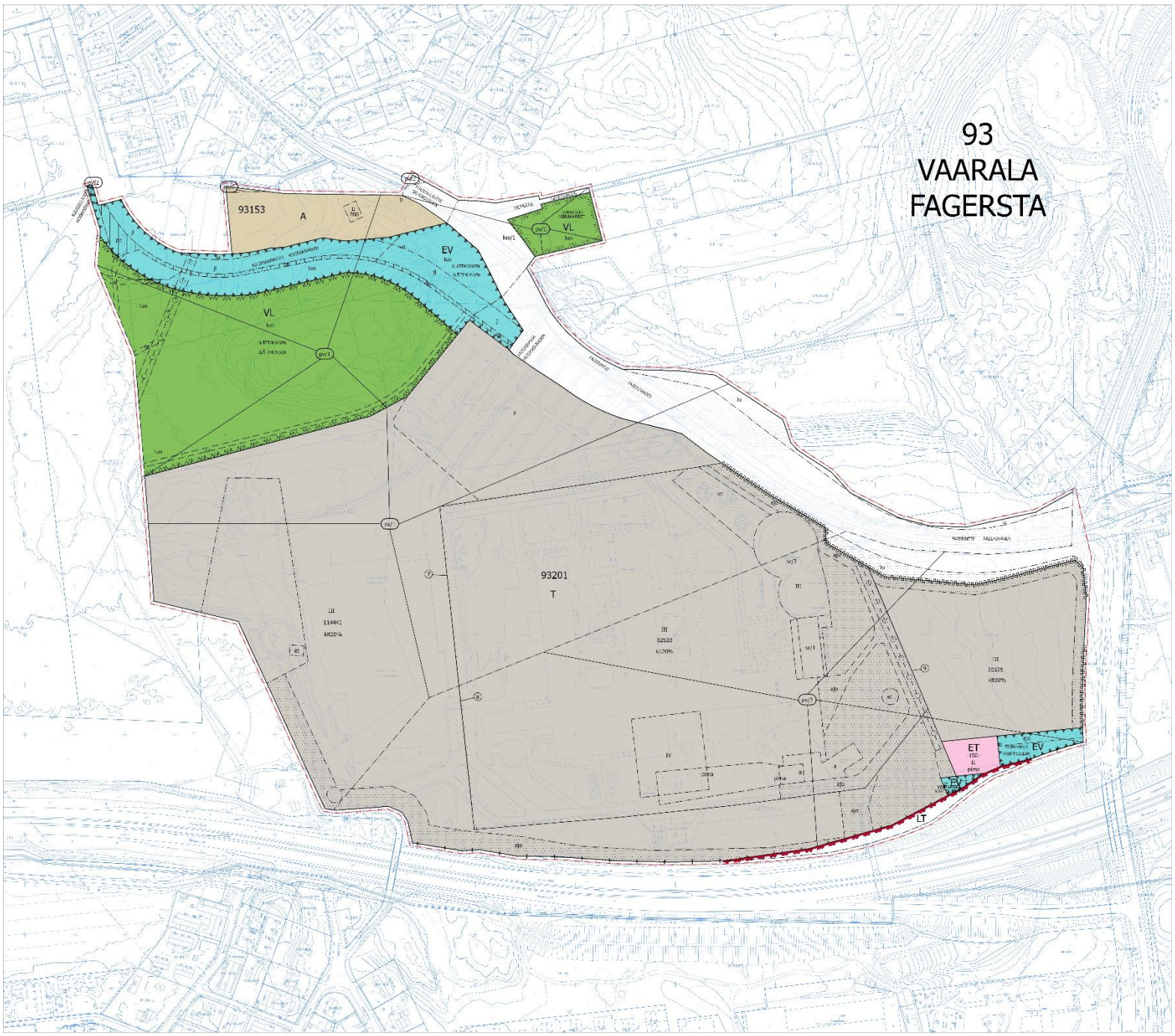
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**2**	**4080**	**2**	**4080**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**43,6558**	**100,00**	**217836**	**0,50**	**3,1803**	**0**
A yhteensä	0,9596	2,2	200	0,02	0,1732	0
A	0,9596	100,0	200	0,02	0,1732	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	30,5400	70,0	217486	0,71	-5,2757	0
T	30,5400	100,0	217486	0,71	30,5400	217486
T-2	0,0000	0,0	0		-35,8157	-217486
V yhteensä	5,0519	11,6	0	0,00	2,0442	0
VL	5,0519	100,0	0	0,00	2,0442	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,5819	10,5	0	0,00	4,1846	0
Kadut	4,3215	94,3	0	0,00	3,9242	0
LT	0,2604	5,7	0	0,00	0,2604	0
E yhteensä	2,5224	5,8	150	0,01	2,0540	0
ET	0,1759	7,0	150	0,09	-0,0041	0
EV	2,3465	93,0	0	0,00	2,0581	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

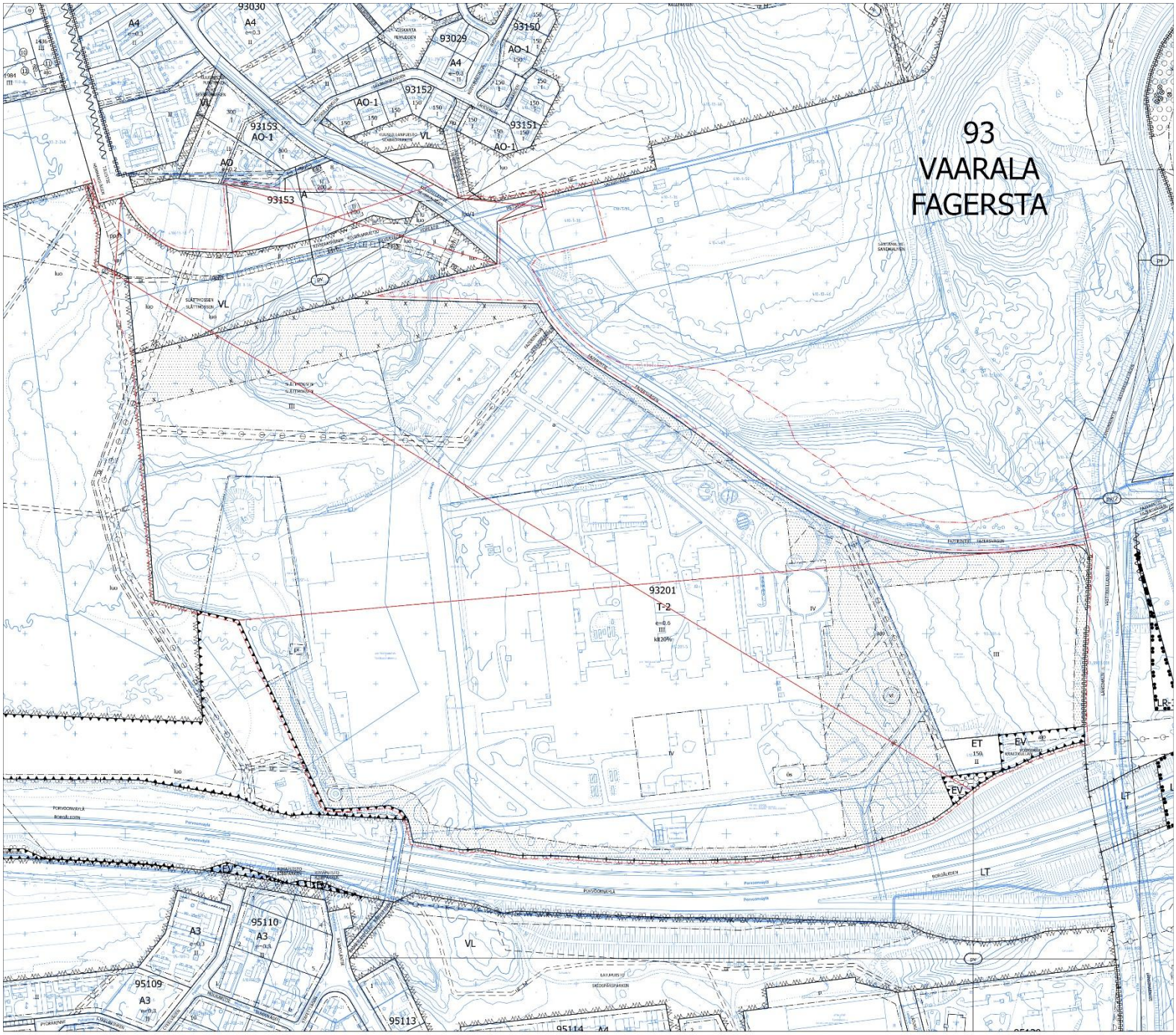
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**2**	**4080**	**2**	**4080**
Asemakaava	2	4080	2	4080



Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus

Vantaan kaupunki 14.4.2026

0 100 200 400 600 Metriä



Poistettavat merkinnät

Vantaan kaupunki 14.4.2026

0 100 200 400 600 Metriä

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

931400

Päiväys
Datum

14.4.2026

Vantaan kaupunki

VANTAAN RATIKKA: ETELÄINEN VAARALA JA POHJOINEN LÄNSIMÄKI

Vanda stad

VANDASPÅRAN: SÖDRA FAGERSTA OCH NORRA VÄSTERKULLA

Asemakaava

Kaupunginosa 93, VAARALA
Katu- ja virkistysalueet.

Detaljplan

Stadsdel 93, FAGERSTA
Gatu- och rekreationsområden.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 93, VAARALA
Kortteli 93201 ja osa korttelia 93153 sekä katu,- liikenne,- erityis- ja virkistysalueet.

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 93, FAGERSTA
Kvarteret 93201 och del av kvarteret 93153 samt gatu,- trafik,- special- och rekreationsområden.

Tonttijaon muutos

Kortteli 93201 sekä osa korttelia 93153.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 93201 samt del av kvarteret 93153.

1:2000

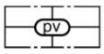
1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
A	**Asuinrakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för bostadshus.**
	Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista ja ympäristöä yhteensä enintään 10% tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 10% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet eller miljön.
	Tontille saa rakentaa yhden enintään 25 k-m² suuruisen sauna-, talous-, varastorakennuksen tai vastaavan olemassa olevien rakennusten lisäksi ja rakennusalan estämättä. Tontin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.	På tomten är det tillåtet att utöver de existerande byggnaderna bygga en högst 25 m²-vy stort bastu-, ekonomi-, förrådsbyggnad eller motsvarande utan att byggnadsytan utgör ett hinder. Byggnaderna på tomten ska bilda en enhetlig helhet.
	Asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens och arbetslokalernas ytterhölje ska vara minst 30 dB.
	Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tie- tai raideliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.	På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att väg- eller spårvagnstrafik bullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid.
	Uudisrakennuksen rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat melu- ja tärinähaitat on otettu huomioon sekä tarvittaessa toimenpiteet melun, runkomelun ja tärinän leviämisen estämiseksi.	Det som byggs nytt skall i samband med bygglovsansökan företes en utredning över hur buller-, stombuller-, och vibrationsutredning från spårtrafiken beaktas och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller, stombuller och vibrationer.
	Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.
	Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Gården ska ha minst 0,9 i gröneffektivitet. Kalkylen över gröneffektiviteten bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

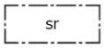
931400			2/5
	Autopaikkoja on varattava 1,5 autopaikkaa / asunto, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 85 k-m².	Bilplatser ska reserveras 1,5 bilplats / bostad, dock minst 1 bilplats / 85 m²-vy.	
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna bör förses med öppen takfot.	
	Kattomuotona on oltava satulakatto tai pulpettikatto.	Takformen ska vara sadeltak eller pulpettak.	
	Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja kasvikattoja.	På byggnadernas tak får placeras solpaneler och växttak.	
	Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.	I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.	
T	**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**	
	Korttelialueelle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja.	På kvartersområdet får också byggas affärs- och kontorsutrymmen.	
	Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.	Inom kvartersområdet får byggas för fastighetens skötsel nödvändiga bostäder.	
	Vähittäiskaupan myymälätilan enimmäiskoko saa olla 500 m² kerrosalaa.	Maximivåningsytan för affärsutrymme för minuthandel får vara 500 m² våningsyta.	
	Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Byggnaderna ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.	
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Korttelialueet 1 ap/200 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Kvartersområden 1 bp/200 m²-vy	
	Rakennuslautakunta voi myöntää lykkäystä autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta viideksi vuodeksi kerrallaan.	Byggnadsnämnden kan efter bilplatsbehovet ge uppskov med skylgigheten att bygga bilplatser fem år per gång.	
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**	
LT	**Maantien alue.**	**Område för landsväg.**	
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**	
EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**	
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**	
	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.**	
7	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**	
	Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**	
9	**Ohjeellisen tontin numero.**	**Nummer på den riktgivande tomten.**	
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**	
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**	
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**	
93	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**	
VAAR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**	
93201	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**	
FAZERINTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**	
20525	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**	

931400 3/5

klt20%	**Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimisto- ja liiketiloja varten.**	**Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontors- och affärslokaler.**
III	**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.**
jl	**Joukkoliikenteelle varattu alueen osa.**	**Del av område reserverad för kollektivtrafik.**
	Alue on varattu pikaraitiotielle. Suojaviheralueelle sijoittuva raidealue tulee toteuttaa nurmi- tai niittypintaisena.	Området är reserverat för en snabbspårväg. I skyddsgrönområde ska spårområdet ha gräs- eller ängyta.
	Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) sisätiloissa 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittamassa maankäytössä.	Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009) som uppsatts som mål för den anvisade markanvändningen i detaljplaner som godkänts före 31.12.2021.
	Suojaviheralueella joukkoliikennealueen rakentamiseen liittyvät välttämättömät leikkaukset ja pengerrykset tulee tehdä siten, että ei tarpeettomasti vahingoiteta kasvillisuutta tai turmella maisemakuvaa.	På skyddsgrönområdet ska ofrånkomliga skärningar och terrasseringar i samband med byggandet av kollektivtrafikområdet göras så att växtlighet inte skadas i onödan eller landskapsbilden förstörs.
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
a	**Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
et	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	**Riktgivande del av område som ska planteras.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
	Katu.	**Gata.**
	luo/1: Ekologinen yhteys. Alueen suunnittelun ja hoidon tavoitteena on säilyttää tienvarret metsäisinä. Muilla, kuin ajoväylillä, tulee suosia kasvillisuutta, luonnonmukaisia materiaaleja ja nurmikiveä.	luo/1: Ekologisk förbindelse. Syftet med områdets planering och vård är att behålla vägkanten skogig. På andra än vägbanan, bör föredras växtlighet, naturliga material och gräsarmering.
	Mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto.	Ifall en spårvagns hållplats placeras på gatuområdet, ska hållplatsens vindskydd övertäckas med ett gröntak.
	Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.	Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de tillåtna högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). I planeringen och byggandet av spårvagnen ska även tas hänsyn till den anvisade markanvändningen i detaljplaner utanför planområdet som godkänts före den 31.12.2021.
pp	**Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**	**För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
luo	**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**	**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.**
	Puustoa on säilytettävä tai uudistettava siten, että ekologinen yhteys viheralueilla säilyy puustoisena ja kerroksellisena.	Trädbeståndet ska bevaras eller förnyas på ett sådant sätt att den ekologiska förbindelsen i grönområdena förblir trädbevuxen och flerskiktad.
	luo/1: Ekologisen yhteyden jatkuvuus katualueen yli Slättmossenin virkistysalueelta Lähdepuiston ja Tammasuon virkistysalueille on turvattava kasvillisuuden säilyttämisen tai istuttamisen avulla.	luo/1: Kontinuitet av ekologiska förbindelsen gatan från Slättmossens rekreationsområde till Källparkens och Märakärrets rekreationsområdena ska säkerställas genom bevarande eller plantering av växtlighet.
>>>	**Ohjeellinen avo-oja.**	**Riktgivande öppet dike.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.	**Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.**
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.	Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller mängd.
Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa jätteidenkäsittelylaitosta tai energiakaivoja. Alueella on kielletty jätteiden ammattimainen käsittely ja varastointi.	Avfallshanteringsanläggningar eller energibrunnar får inte placeras på ett grundvattenområde. I området är det förbjudet att professionellt hantera och lagra avfall.
Alueelle ei saa sijoittaa tuotantolaitosta ilman erityistä, perusteltua syytä, jollei kemikaalien ominaisuuksien perusteella voida osoittaa, ettei pohjavesialueelle aiheudu vaaraa. Jos alueelle kuitenkin sijoitetaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistava, käsittelevä tai varastoiva tuotantolaitos, rakenteellisin ja käyttöteknisin toimenpitein on huolehdittava siitä, ettei laitoksen toiminnasta aiheudu pohjavesien pilaantumisvaaraa.	På området får inte utan särskild, grundad anledning placeras en produktionsanläggning, om det inte på basis av kemikaliernas egenskaper kan påvisas att dessa inte medför någon fara för grundvattnet. Om en produktionsanläggning där farliga kemikalier eller explosiva varor tillverkas, lagras eller hanteras dock placeras på området, skall det genom åtgärder i fråga om konstruktion och driftteknik ses till att verksamheten vid anläggningen inte medför risk för att grundvattnet förorenas.
Lämmitysöljysäiliöitä ei saa sijoittaa maan alle. Säiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.	Värmeoljetankar får inte placeras under jorden. Tankar bör placeras i en skyddsbassäng antingen under taket eller inne i byggnaden. Skyddsbassängens volym måste vara större än volymen av eldningsoljan som ska lagras.
Mahdollisten kellarikerrosten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.	I planeringen och byggandet av eventuella källarvåningar ska särskild uppmärksamhet fästas i skyddande av grundvatten. I Källare får utrymmen i enlighet med huvudanvändningsändamålet placeras.
Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.	Byggande, dränering, dagvattenhantering, markgrävning och anläggande av byggnader ska utföras så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets höjd eller strömningar. Byggandet får inte ge upphov till skadliga flöden av grundvatten.
Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että pohjaveden laadun heikkeneminen voidaan ehkäistä. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Mikäli katu- tai liikennealueilla rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, on rakennuslupahakemukseen liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden seurantaohjelma.	Gatu- och trafikområden ska planeras så att försämring av grundvattnets kvalitet kan förhindras. Planeringen ska basera sig på redogörelser för markbeskaffenheten och på grundvattenförhållandena. Om byggandet i gatu- eller trafikområden sträcker sig närmare än två meter från grundvattenytan, vid behov ska en plan för grundvattenkontroll och ett program för grundvattenobservationer i anslutning till denna bifogas till bygglovsansökan.
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on rakennuslupahakemuksen yhteydessä lisäksi esitettävä suunnitelma sammutusvesien hallinnasta.	I kvartersområde för industri- och lagerbyggnader ska även en plan för släckvattenhantering presenteras i samband med bygglovsansökan.
Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee viivyttää ja käsitellä laadullisesti tontilla. Puhtaat kattovedet ja mahdollisesti suodatuksen kautta puhdistetut hulevedet tulee imeyttää maaperään pohjavedeksi.	Rent dagvatten, som takvatten, ska fördröjas och behandlas kvalitativt på tomten. Rent och infiltrerat takvatten och sådant dagvatten från gårdsområdet som eventuellt renats genom filtrering bör infiltreras i marken som nytt grundvatten.
Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain liikennöintialueilla, pysäköintialueilla, ajoneuvojen huoltopihoilla ja jäteastioiden sijoituspaikoilla. Nämä alueet tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella, ja alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.	Vattentät beläggning får användas endast på trafikområden, parkeringsområden, underhållsgårdar för fordon och förvaringsplatser för sopkärl. Dessa områden ska vara täckta med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd, och avrinningsvattnet från områdena ska ledas genom oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner till dagvattenavlopp och vidare till områden utanför grundvattenområdet.
Lastaus- ja avovarastointialueiden hulevesijärjestelmät on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.	Lastning- och öppen lagrinområdenas dagvattensystemen ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.
pv/1: Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamon lähisuojavyöhyke.	pv/1: Vattentäktens närskyddszon enligt Västra Finlands miljötillståndverks beslut nr 53/200/1.
pv/2: Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamon kaukosuojavyöhyke.	pv/2: Vattentäktens fjärrskyddszon enligt Västra Finlands miljötillståndsverks beslut nr 53/200/1.
pv/1 ja pv/2 -alueilla tulee huomioida Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antamassa päätöksessä nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamassa päätöksessä nro 01/0064/2 annetut suoja-alueita koskevat määräykset.	I pv/1 och pv/2 -områdena ska beaktas bestämmelserna om skyddszonerna enligt Västra Finlands miljötillståndsverks beslut nr 53/2000/1 av den 7.7.2000 och Vasa förvaltningsdomstols beslut nr 01/0064/2 av den 4.5.2001.



Suojeltava rakennus.	**Byggnad som skall skyddas.**
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa.	Historiskt, byggnadshistoriskt och regionalt sett betydande byggnad som inte får rivas.

931400 5/5

	sr/1: Määräys koskee Makeiskonttorin osaa rakennuksesta. Rakennuksen julkisivuihin kohdistuvissa korjaus- ja muutostöissä on huomioitava rakennuksen alkuperäinen arkkitehtuuri sekä 2016 vuoden muutostöiden jälkeinen tilanne. Korjaus- ja muutostyöt on suunniteltava siten, että historiallisesti kerroksisen rakennuksen ominaisluonne ja rakennuksessa todetut arvot eivät korjaustöissä vaarannu. Rakennuksen sisätiloista suojellaan alkuperäinen pääporraskäytävä ja siihen liittyvä ensimmäisen kerroksen aulatila.	sr/1: Bestämmelsen gäller Godiskontorens del av byggnaden. Vid renoverings- och förändringsarbeten som gäller byggnadens fasader ska det tas hänsyn till byggnadens ursprungliga arkitektur och situationen efter förändringarna som gjordes år 2016. Reparations- och förändringsarbetena ska planeras på ett sådant sätt att den historiska byggnadens karaktär och de värden som finns i byggnaden inte äventyras under reparationsarbetet. I byggnadens interiör skyddas det ursprungliga huvudtrapphuset och den tillhörande lobbyn på första våningen.
	Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	I byggnaden får inga sådana reparationer, förändringar eller ytterligare byggnadsarbeten utföras som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden. Utlåtande från den lokala museimyndigheten bör höras för reparation, ändring och ytterligare byggnadsåtgärder.
	sr/2: Määräys koskee Fazerilan vierailu- ja kokouskeskuksen kokonaisuutta. Rakennuksesta suojellaan julkisivut ja katot. Rakennuksen ulkotiloista sisään jatkuvat kattomateriaalit suojellaan. Sisätiloissa suojellaan kantavien teräspilarirakenteiden muodostamat kaarevalinjaisten huonetilojen massoittelu (Visitor centerin puolella 5 kokonaisuutta: viherhuone, kahvila/keittiö, monitoimitila, henkilökunta-/varastotila sekä info- ja wc-tila. Meeting centerin puolella 2 kokonaisuutta: showroom ja kabinet)	sr/2: Bestämmelsen gäller Fazerila-besökscenter som helhet. Byggnadens fasader och tak skyddas. Takmaterialen som fortsätter in från utsidan av byggnaden skyddas. I interiören skyddas sammanfogningen av krökta rumsutrymmen som formas av bärande stålpelarkonstruktioner (5 helheter i besökscentret: växtrum, cafeteria/kök, allaktivitets utrymme, personal/ förvaringsutrymme och information- och toalettutrymme. 2 helheter i mötescentret: showroom och kabinet)
	Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	I byggnaden får inga sådana reparationer, förändringar eller ytterligare byggnadsarbeten utföras som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden. Utlåtande från den lokala museimyndigheten bör höras för reparation, ändring och ytterligare byggnadsåtgärder.
sp	**Suojeltava pihapiiri.**	**Gårdsplan som skall skyddas.**
	Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä alueen osa, jota ei saa purkaa.	Historiskt, byggnadshistoriskt och regionalt sett betydande del av område som inte får rivas.
	Pihaa tulee hoitaa alkuperäisen pihasuunnitelman luonteen mukaisesti. Pihaan kohdistuvista muutostöistä tulee kuulla paikallista museoviranomaista.	Gården ska underhållas enligt den ursprungliga gårdsplanens karaktär. Den lokala museimyndigheten bör höras om förändringar av gården.
pima	**Alueen osa, jonka maaperä on saastunut.**	**Del av område vars mark är förorenad.**
	Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.	Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.
lu	**Alueen osa, jolle saa rakentaa kadun luiskan.**	**Del av område där gatusluttning får placeras.**
	YMPÄRISTÖOLOSUHTEET Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit.	MILJÖFÖRHÅLLANDEN Dagvattenhanteringen och avledningsvägarna ska beaktas vid planeringen och byggandet.
	Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Kormuniitynojaan, Kuussillanojaan tai Westerkullanojaan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.	Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Kormängsbäcken, Sexbrodiken eller Westerkullabäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

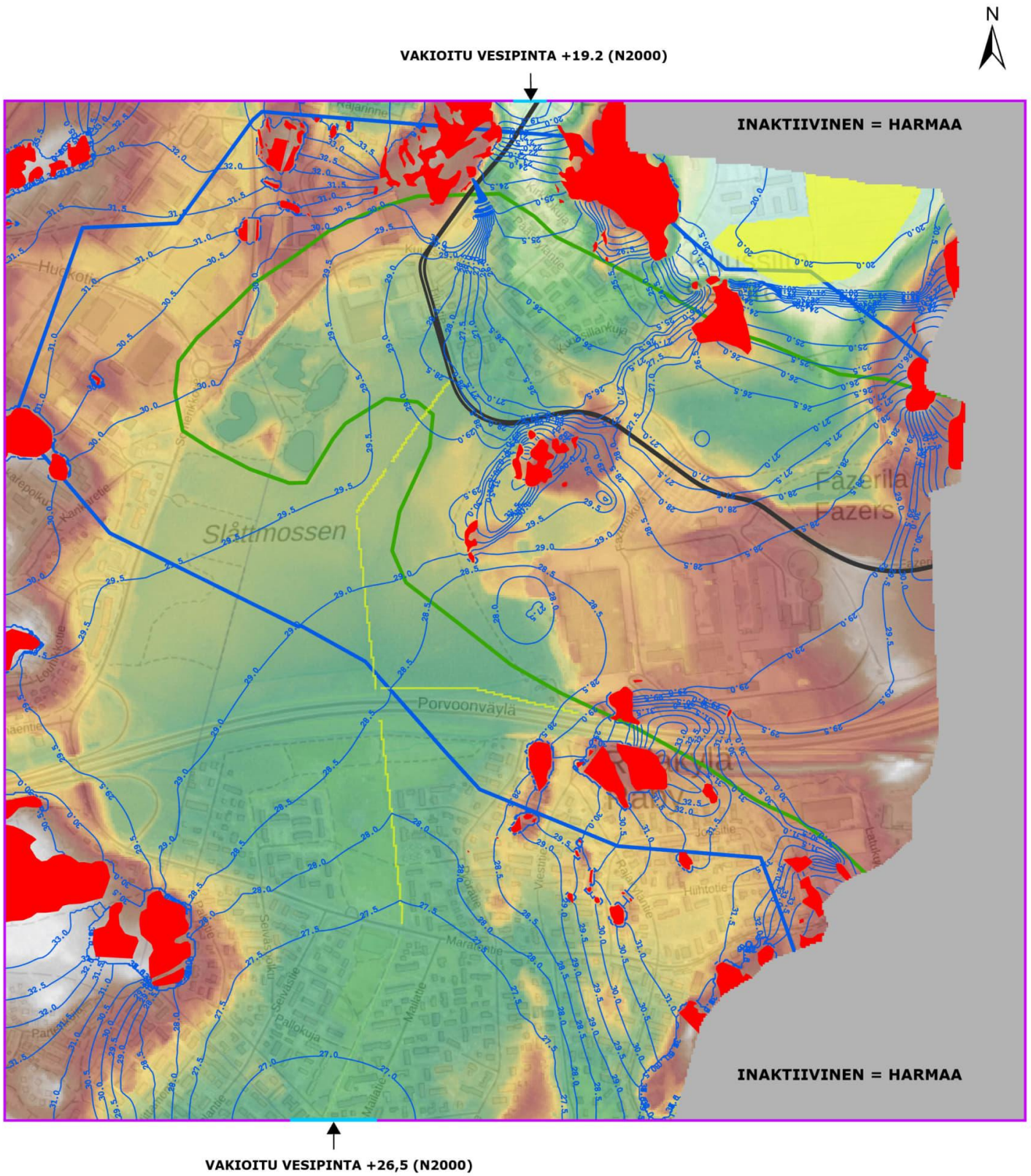
Tasokoordinaatisto	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__



VANTAAN RATIKKA KARTTA 8
Fazerilan pohjavesialue

Vesitalouslupahakemus - Pohjavesivaikutusarvio

Kalibroitu Pohjaveden taso (N2000)

Virtausmallin alue

Inaktiivinen

Vakioitu vesipinta (constant head)

Purkusolu (drain)

Kallioalue

Pohjavesialue

Varsinainen muodostumisalue

17.6.2025

Mittakaava 1 : 7 000
0 50 100 200 Metriä

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS
NRO 931400
Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Asemakaavoitus MHA/TTA

14.4.2026

Kaupunginhallitus 3.6.2024 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksesta **931400** / **Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki**. Lausuntoja pyydettiin 23 kpl ja saatiin 13 kpl.

Lausuntojen antamisen jälkeen kaavaehdotuksesta nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, irrotettiin Länsimäentietä koskeva osuus omaksi kaavahankkeekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie. Lausuntoihin on vastattu myös kyseisen kaavatyön yhteydessä (911200 Lausunnot ja vastineet 11.3.2025).

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 13.6.2024 Telia	Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja Teliaan on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.	Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Hankeen mukaan siirtotarpeista on keskusteltu Telian kanssa ja hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Ei toimenpiteitä.
NRO 2, 14.6.2024 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto	Tukesilla ei ole lausuttavaa asiassa.	Ei toimenpiteitä.
NRO 3, 2.7.2024 Elisa Oyj	Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Mikäli niitä joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla ajoissa (väh. 12kk ennen tarvetta) yhteydessä Elisaan. Siirrot ovat hitaita ja kalliita.	Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Hankkeen mukaan siirtotarpeista on keskusteltu Elisan kanssa ja hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Ei toimenpiteitä.

NRO 4, 2.7.2024 Eltel Networks Oy	Katu- ja muutoskaavojen suunnitelmat on hyvä saada nähtäväksi ajoissa uusien putkitustarpeiden ja olevien verkkojen siirtotarpeiden suunnittelua varten. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja DNA:han on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.	Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Hankkeen mukaan siirtotarpeista on keskusteltu DNA:n kanssa ja hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Ei toimenpiteitä.
NRO 5, 15.8.2024 Vantaan Energia	Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.	Maakaapelit ja kaukolämpöputket on huomioitu asemakaavaehdotuksessa ja Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelussa. Ei toimenpiteitä.
NRO 6, 12.8.2024 Suomen luonnonsuojeluliitto	Ekologinen yhteys Slåttmossen – Vaarala – Ojanko – Sipoonkorven kansallispuisto, on huomioitu suunnitelmassa hyvin ja yhdistyksemme toivoo, että se toteutuu esitetyn mukaisena. Ekologinen yhteys Mustavuori (Natura 2000) – Myllymäki (LUO) – Långmossen – Vaarala, on sen sijaan sivuutettu suunnitelmassa. Ekologinen yhteys on tällä hetkellä heikko Porvoon moottorien kohdalta. Kaavasuunnitelmaan liittyen tulisi selvittää mahdollisuudet kehittää kyseistä yhteyttä esimerkiksi rakentamalla eläinalikulku tai vihersilta Porvoon moottoritielle. Vihersiltarakenne soveltuisi laajemmalle joukolle eläinryhmiä kuin alikulku.	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien ja Porvoon Väylän ylittävän osuuden. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. SLL:n lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentie ja sen Porvoonväylän ylittävä osuus eivät enää ole osa kaavamuutosaluetta nro 931400. Eläinten liikkumista väylien yli ja ali voidaan helpottaa erilaisilla kulkurakenteilla. Vihersiltojen rakentaminen on kallista, joten niiden sijoittaminen on suunniteltava huolellisesti. Uusien vihersiltojen

		rakentamisessa on kannattavinta priorisoida ekologisten yhteyksien maakunnallisia viheryhteystarpeita. (Huttunen, J. 2023: Vantaan ekologiset verkostot) Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli Vaaralaan (Ojala, A. 2018 s. 29). Alueen paikallinen ekologinen yhteys on katkonainen, eikä jatku Porvoonväylän yli (Huttunen, J. 2023 s. 30), eikä yhteyttä ole esitetty Vantaan yleiskaavassa 2020 tai alueella voimassa olevissa maakuntakaavoissa (Uusimaa-kaava 2050 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava). Yleiskaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Vantaan ratikan kaavarungossa (ei lainvoimainen suunnitelma, kh 19.6.2023) Långmossenista Porvoonväylän yli Vaaralaan johtava yhteys on osoitettu paikallisena metsäisisenä tai puustoisena ekologisena yhteytenä sekä viherketjuna. Kaavarungon mukaan epäjatkuvuuskohdissa, kuten liikenneväylien kohdalla, ekologisen yhteyden jatkuminen pyritään kohentamaan siten, että eliöillä on mahdollisuus liikkua tai levitä verkostoa pitkin. Vantaan ratikan asemakaavoilla laaditaan ennen kaikkea ratikan vaatimat muutokset. Alueella on vireillä myös asemakaava ja asemakaavan muutos nro 931700 Fazerila-Santamalmi, jonka yhteydessä tarkastellaan alueen muuta maankäytön kehitystä. Ei toimenpiteitä.
NRO 7, 19.8.2024 Sipoon Energia	Sipoon Energialla ei ole lausuttavaa ratikan linjauksesta ja sen vaikutuksista kiinteistöön, mikäli kiinteistön alueella ei tehdä maanmuokkaustöitä (kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa on havaittu vähäisiä määriä pilaantunutta maata etelälaidalla).	Kaavakartalle ET-korttelille nro 93201 on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Tieto pilaantuneesta maaperästä on lisätty kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.3

		sekä vaikutuksia koskevan luvun 4.4.1 pilaantuneita maa-alueita koskeviin kohtiin.
NRO 8, 19.8.2024 Elinkeino -, liikenne- ja ympäristökeskus	**Pohjavesialue** Pohjavesialueen rajaus tulee tehdä pohjavesialueen ulkorajan mukaisesti ja pohjaveden suojelua koskevien kaavamääräysten tulee koskea koko pohjavesialuetta. Kaavakartalle on tarpeen merkitä vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet. Kaavamääräyksiin tulee näiltä osin lisätä viittaus suoja-alueita koskeviin Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 (nro 53/2000/1) sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 (nro 01/0064/2) antamiin päätöksiin ja niissä esitettyihin määräyksiin. Lähisuojavyöhykkeellä on kiellettyä esim. rakentaa uusia yleisiä liikenneväyliä. Määräys saattaa edellyttää raitiotien rakentamisessa hakemaan poikkeamista suoja-aluemääräyksistä. Pohjavesialuetta koskien olisi hyvä lisätä määräys: *”Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.”* Lisäksi esitetään lisättäväksi määräykset: *"Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos tai ammattimainen käsittely ja varastointi"* ja *"Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja".* Pohjaveden imeyttämistä koskeva määräys tulisi muuttaa muotoon "Puhtaat kattovedet *tulee* imeyttää maaperään…" Ajoväylät, pysäköintialueet, ajoneuvojen huoltopihat sekä	**Pohjavesialue** Pohjavesialueen rajaus on korjattu ja kaavakarttaan on eroteltu Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukaiset vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet (pv/1 ja pv/2). Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, joka viittaa päätöksiin nro:t 53/2000/1 ja 01/0064/2 sekä niissä annettuihin määräyksiin. Lupa- ja valvontavirastossa on vireillä hakemus koskien Vantaan raitiotien, Fazerintien, Tilustien ja liittyvien kevyenliikenteenväylien sekä vesihuoltolinjojen rakentamista Fazerilan pohjavesialueelle sekä Fazerin vedenottamoiden suoja-alueelle. Kaikki pohjaveden suojelua koskevat kaavamääräykset on muutettu koskemaan koko pohjavesialuetta. Kaavaehdotuksen pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä on osin päivitetty lausunnon ehdotusten mukaisesti. Kaavaan ei ole tarpeen lisätä viittauksia ympäristösuojelulakiin tai vesilain säädöksiin. **PIMA** Kaavaselostuksen pilaantuneita maa-alueita koskevaa tekstiä (luku 2.1.3) on tarkennettu viimeisimmistä tutkimuksista saaduilla tiedoilla ja kaavakartan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pima-alueen rajausta on tarkistettu selvityksien perusteella. **Viheryhteystarve** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta koskevaa puuston säilyttämisen ja uudistamisen kaavamääräystä tarkennettiin niin, että ekologisen yhteyden tulee säilyä puustoisen lisäksi kerroksellisena. **Melu** Rivieranraitio ja sen vierialueet on muutettu käyttötarkoitukseltaan suojaviheralueeksi (EV) niiltä osin, kun meluselvityksen mukainen

	jäteastioiden sijoituspaikat tulisi velvoittaa päällystämään öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Näiden alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräyksestä "Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa" tulisi poistaa sana "haitallisesti". Katu- ja liikennealueita koskien tulee lisätä määräys: Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida. Ennen katu- ja liikennealueiden rakentamista tulee luotettavasti selvittää pohjaveden pinnankorkeus alueella. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, tulee ennen rakentamista laatia pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma. **PIMA** Kaavaselostuksessa mainittu PIMA-riskien selvitys ei ole mukana kaava-aineistossa, eikä se ole saatavilla kaupungin verkkosivuilla. Pilaantuneiden maiden tilanne tulee esittää yksiselitteisesti kaavaselostuksessa. Selostuksesta ei käy ilmi, missä viitattu lämpökeskus ja kaksi purettua öljysäiliötä sijaitsevat. Aineistosta ei myöskään käy ilmi, onko kaavakartassa esitetty laajahko pima-merkintä tarpeellinen. **Viheryhteystarve** Luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti. Ekologinen yhteys	arvioitu raideliikennemelu ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB. Meluselvityksen mukaan asuinrakennusten korttelialueella (A) raitiotien vaikutus kohdistuu ennen kaikkea asuinrakennuksen eteläjulkisivulle, jossa päiväajan keskiäänitasot ylittävät arvion mukaan 55 dB. Muiden julkisivujen osalta raitiotien vaikutus on arvion mukaan vähäisempi. Rakennukseen kohdistuvan liikenteen yhteismelun keskiäänitason on arvioitu jäävän alle 60 dB:iin. A-korttelista on annettu määräys, jonka mukaan asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden on oltava vähintään 30 dB tieliikennemelua vastaan. Tämä toteutuu rakennuksissa usein jo tavanomaisilla seinärakenteilla. Laaditun meluselvityksen mukaan melun ohjearvot täyttyvät näillä toimenpiteillä kaava-alueella. A-korttelissa on määrätty, että tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tie- tai raideliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä. Myös Kuussillantien melu nostaa Kuussillantien varren asuinalueiden pihojen melutasoja, mutta ohjearvot täyttyvät suurella osin asumisen aluetta ja oleskeluun tarkoitetut alueet voidaan tontilla sijoittaa myös siten, ettei rakennusosin tarvitse huolehtia melusuojauksesta. Ratikasta ei aiheudu kaava-alueella melusuojaustarvetta. Meluun liittyvät kaavamääräykset ovat riittävät, eikä korjauksia asemakaavaehdotukseen ole liikennemelun suhteen tarpeen tehdä. Vantaan ratikka -hanke on tietoinen Raide-Jokerissa ilmenneistä meluongelmista ja hankkeessa pyritään ottamaan riskit, kuten vaihde- ja kaarrekirskunta, sekä ratkaisut ongelmiin huomioon hankkeen suunnittelussa. **Asuminen** Vantaan ratikan asemakaavoissa laaditaan ennen kaikkea ratikan vaatimat muutokset. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 930600 (YM 5.9.1984) on määrätty, että teollisuus-

	sijoittuu hyvin VL-alueelle. ELY-keskus katsoo, että viheryhteystarvetta voisi vielä korostaa määräyksessä. **Melu** On syytä harkita, että ratikkakäytävä esitettäisiin virkistysalueiden melutason ohjearvot täyttämättömiltä osin pääkäyttötarkoituksella EV. Meluntorjunta tulee ratkaista raitiotievarauksen yhteydessä ja huomioida alueen kaavamääräyksissä, eikä siirtää meluntorjunnan toteuttamista A-alueelle. ELY-keskus viittaa Raide-Jokerin käyttöönoton jälkeen ilmenneisiin meluongelmiin ja suosittelee, että Vantaan pikaratikkaan liittyvissä kaavoissa pyritään ennakoimaan mahdolliset meluhäiriöt mahdollisimman hyvin. Pikaratikan aiheuttamassa melussa korostuvat lyhytaikaiset voimakkaan melun jaksot, jotka eroavat tyypillisestä autoliikenteen aiheuttamasta katumelusta. Raitiolinjan rakentaminen ei saa johtaa tilanteeseen, jossa asuinrakennuksella ei ole enää ohjearvojen mukaista riittävää piha-aluetta. **Asuminen** ELY-keskus suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti asumisen mahdollistamiseen teollisuusalueilla. Jos tavoitteena on pysyttää jo olemassa olevaa asumista, asiasta tulisi antaa tarkempi määräys.	ja/tai varastorakennusten korttelialueelle (T-2) saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja, jonka vuoksi määräys on toisinnettu vireillä olevaan kaavaehdotukseen.
NRO 9, 19.8.2024 Gasgrid	Alueelle suunniteltu raitiotie sekä muut alueen muuttuvat maankäytön tarpeet edellyttävät maakaasun siirtoputken ja siihen liittyvien laitteiden siirtämistä. Vantaan kaupunki sopii maakaasuputken siirtoon liittyvistä Porvoonväylän asioista ym.	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien osuuden välillä Rajakentäntie-Kehä III. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200,

	maankäyttöasioista suoraan Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Lausunnon vastaanottaja on velvollinen toimittamaan/tiedottamaan lausunnon liitteineen asianosaisten käyttöön.	Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentie ja sen Porvoonväylän ylittävä osuus eivät ole enää osa kaavaehdotuksen nro 931400 aluetta. Lausunto liitteineen on lisätty aluetta koskevan katusuunnittelun lähtötietoihin hankkeen allianssin käyttöön. Ei tarkistuksia.
NRO 10, 26.8.2024 HSL	Katusuunnitelmassa 58624-2 Fazerintien ja Länsimäentien risteykseen on kaavoitettu uusi pysäkki lännen suuntaan ajettaessa. Länsimäentiellä on jo olemassa oleva pysäkki n. 200 metrin päässä uudesta pysäkistä. HSL ei tunnista, mitä linjaa uusi pysäkki palvelisi ja siitä johtuen vielä miettimään onko sen tilavaraus tarpeellinen. Aikataulunäyttöjen sijoittelemisessa tulisi varautua siihen, että reaaliaikaiset saapumisajat pysäkille olisi nähtävissä sekä pysäkkikatoksen sisältä että ulkoa. HSL on toimittanut kommentteja alueen katusuunnitelmiin erillisellä viestillä. Olemme mielellämme mukana jatkosuunnittelussa, kuten tähänkin asti olemme olleet.	Pysäkkien sijainnit ja aikataulunäyttöjen sijoittamiset suunnitellaan Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Uuden pysäkin osalta Fazerintien katusuunnitelmassa (välillä Fazerila-Valio) varaudutaan maankäytön kehittymiseen ja mahdollisiin tulevaisuuden tarpeisiin. Ei toimenpiteitä.
NRO 11, 19.8.2024 Vantaan kaupunginmuseo	Kaavaehdotuksen suojelumerkintöihin (sr/1, sr/2 ja sp) liittyvät kaavamääräykset ovat kaupunginmuseon kaavoittajalle laatimien ehdotettujen kaavamääräysten mukaiset. Fazerilan aluetta ja sillä olevia rakennusperintökohteita on kuvattu selostuksen sivulla 18. Teksti on osittain vanhentunut ja se tulee päivittää uudemmalla rakennushistoriaselvityksistä saaduilla tiedoilla. Tekstiin tulisi	Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.3 rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva teksti on päivitetty uusimpien rakennushistoriaselvityksien mukaiseksi.

	lisätä myös Fazerin vierailukeskus, joka on todettu merkittäväksi rakennusperintökohteeksi kaavaprosessin aikana.	
NRO 12, 26.8.2024 Fingrid	Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingridin rakentamisvaiheessa oleva Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys ja se risteää ratikkareitin kanssa. Asemakaavassa voisi ottaa huomioon myös Gasgridin kaasuputken johtokäytävän. Kaavaselostuksessa olisi hyvä taustoittaa edellä mainittua kokonaisuutta jonkin verran. Myös suunnitelmien tarkentuessa vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua. Uusiin suunnitelmiin tai aiemmin käsiteltyjen suunnitelmien muutoksin tai tarkennuksiin tulee pyytää Fingridistä myös erillinen risteämälausunto, mikäli suunnitelma vaikuttaa Fingridin voimajohtoihin tai sähköasemaan. Pyydämme lähettämään tietoa kaavoituksen etenemisestä.	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien osuuden välillä Rajakentäntie-Kehä III. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentien osuus, jota lausunto koskee, ei ole enää osa kaavaehdotuksen nro 931400 aluetta. Johtoaluevaraukset on huomioitu kaavassa nro 911200. Vantaan ratikka -hankkeen mukaan hankkeen allianssi jatkaa suunnitelmien yhteensovittamista Fingridin kanssa ja pyytää tarvittaessa risteämälausunnon. Kaavaehdotuksen hyväksymisestä tiedotetaan Fingridiä. Ei tarkistuksia.
NRO 13, 25.11.2024 HSY	Raitiotielinjauksen ja katuverkoston muutosten takia on siirrettävä vesihuoltoverkostoa. Lisäksi ratikkahankkeen yhteydessä saneerataan Länsimäentiellä päävesijohto ja paineenkorottamo sekä rakennetaan uusi jakeluvesijohto. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikan suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa. Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien osuuden välillä Rajakentäntie-Kehä III. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentien osuus ei ole enää osa kaavaehdotuksen nro 931400 aluetta.

	laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Fazerintien ja Länsimäentien risteyksessä, aivan lähellä tontin 92-410-4-25 rajaa sijaitsee yleinen jätevesiviemäri ja yleinen vesijohto. On tarkistettava tarvitaanko tontille 92-410-4-25 johtokujamerkintä tai vastaavan sisältöinen kaavamääräys.	Kyseinen johtoaluevaraus Fazerintie-Länsimäentie-risteyksen kaakkoisreunassa on osoitettu asemakaavassa nro 911200. Ei toimenpiteitä.

NRO 1
Telia, 13.6.2024

Lausunto:
Telialla verkkoa suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen [redacted] hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä.

-Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä.
-Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti.
-Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki).

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Hankeen mukaan siirtotarpeista on keskusteltu Telian kanssa ja hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 2
Tukes, 14.6.2024

Lausunto:
Tukesilla ei ole lausuttavaa asiassa: Asemakaava ja asemakaavan muutos 931400, Ratikka - Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki

Vastine:
Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 3
Elisa Oyj, 2.7.2024

Lausunto:
Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Näiden olemassaolo sekä toiminta tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja turvata kaikissa oloissa. Kyseiset tietoliikennerakenteet palvelevat Vantaan keskustaa ja aluetta laajemminkin.

Mikäli tietoliikennerakenteita kuitenkin joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin (väh. 12kk ennen tarvetta) yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Huomioitavaa on, että siirtotyöt ovat hitaita ja kalliita.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta: [redacted]

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Hankkeen mukaan siirtotarpeista on keskusteltu Elisan kanssa ja hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 4
Eltel Networks Oy, 2.7.2024

Lausunto:
Hei.

Lausunto tietoliikenneoperaattori DNA:n verkosta:
DNA:lla on olevaa verkkoa suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella.

Katu- ja muutoskaavojen suunnitelmat on hyvä saada nähtäväksi ajoissa uusien putkitustarpeiden ja olevien verkkojen siirtotarpeiden suunnittelua varten.
Vastaanottajina [redacted] sekä [redacted] Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä DNA:n osoitteeseen [redacted] hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.
Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia.

-Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti.

Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki).

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Hankkeen mukaan siirtotarpeista on keskusteltu DNA:n kanssa ja hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 5
Vantaan Energia ja sähköverkot, 15.8.2024

Lausunto:
Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija [redacted]

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia Fazerintiellä ja Länsimäentiellä. Kaukolämpöputkien ajantasainen ja tarkka sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija [redacted]

LIITTEET
1. Keskijänniteverkon kartta 1:5000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:5000

Vastine:
Maakaapelit ja kaukolämpöputket on huomioitu asemakaavaehdotuksessa ja Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelussa.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 6
Suomen luonnonsuojeluliitto, 12.8.2024

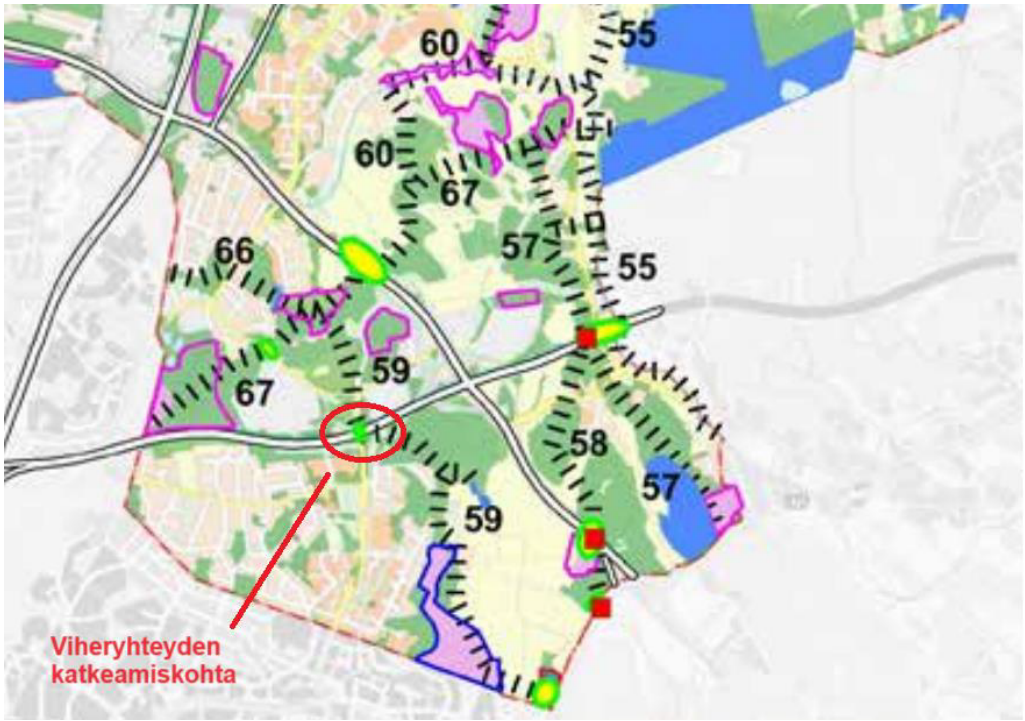
Lausunto:
Kiitämme lausuntopyynnöstä koskien Vantaan ratikan eteläisen Vaaralan ja pohjoisen Länsimäen asemakaavamuutosta. Suomen Luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on tutustunut asemakaavamuutokseen ja antaa siitä alla olevan lausunnon. Lausunnon tekemisessä on hyödynnetty kaavaselostuksen ja kaavakarttojen lisäksi yhdistyksen luonnonsuojeluryhmän 5.8.2024 tekemää maastokatselmusta ja Anna Ojalan vuonna 2018 tekemää selvitystä ”Vantaan ekologiset yhteydet”.

Ekologiset yhteydet

Kaava-alueella on kaksi tunnistettua ekologista yhteyttä, joista Anna Ojala on kirjoittanut vuonna 2018 selvityksessä ”Vantaan ekologiset yhteydet”. Ekologinen yhteys reitti 67, eli Slåttmossen (LUO) – Vaarala – Ojanko – Sipoonkorven

kansallispuisto, on huomioitu suunnitelmassa hyvin ja yhdistyksemme toivoo, että se toteutuu esitetyn mukaisena. Kyseessä on siis kohta, jossa ratikkalinja tulee Slåttmossenin LUO-alueen suunnasta Fazerintielle.

Ekologinen yhteys reitti 59, eli Mustavuori (Natura 2000) – Myllymäki (LUO) – Långmossen – Vaarala, on sen sijaan sivuutettu suunnitelmassa. Ekologinen yhteys on tällä hetkellä heikko Porvoon moottorien kohdalta. Yhteyden kehittämisen tarve on tunnistettu myös Anna Ojalan selvityksessä. Yhteys on osa maakunnallista ekologista käytävää. Ekologisen yhteyden katkeamiskohta on esitetty kuvassa 1. Kaavasuunnitelmaan liittyen tulisi selvittää mahdollisuudet kehittää kyseistä yhteyttä esimerkiksi rakentamalla eläinalikulku tai vihersilta Porvoon moottoritielle. Vihersiltarakenne soveltuisi laajemmalle joukolle eläinryhmiä kuin alikulku.



Kuva 1. Ekologisen yhteyden ts. viheryhteyden katkeamiskohta reitillä 59. Pohjana on käytetty kuvaa ”Ekologiset yhteydet Hakunilan ja Tikkurilan suuralueilla” Vantaan ekologiset yhteydet -selvityksestä.

Ekologisen yhteyden kehittäminen lisäisi siihen kytkeytyneiden luontoalueiden monimuotoisuutta ja luonnonvaraisten eläinten mahdollisuuksia menestyä rakennetun ympäristön lomassa.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien ja Porvoon Väylän ylittävän osuuden. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. SLL:n lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentie ja sen Porvoonväylän ylittävä osuus eivät enää ole osa kaavamuutosaluetta nro 931400.

Liikenneväylän aiheuttaman estevaikutuksen lievittämiseen on erilaisia keinoja. Keino valitaan sen mukaan, minkä lajien ja lajiryhmien liikkumista alueella halutaan edistää. Eläinten liikkumista väylien yli ja ali voidaan helpottaa erilaisilla kulkurakenteilla. Vihersillat soveltuvat lähes kaikille eläimille hyvin. Vihersiltojen rakentaminen on kallista, joten niiden sijoittaminen on suunniteltava huolellisesti ja sen on perustuttava tietoon eläinten käytössä olevista reiteistä, jotta mahdollisimman moni laji pystyy hyödyntämään niitä. Uusien vihersiltojen rakentamisessa on kannattavinta priorisoida ekologisten yhteyksien maakunnallisia viheryhteystarpeita. (Huttunen, J. 2023: Vantaan ekologiset verkostot)

Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli Vaaralaan (Ojala, A. 2018 s. 29). Alueen paikallinen ekologinen yhteys on katkonainen, eikä jatku Porvoonväylän yli (Huttunen, J. 2023 s. 30), eikä yhteyttä ole esitetty Vantaan yleiskaavassa 2020 tai alueella voimassa olevissa maakuntakaavoissa (Uusimaa-kaava 2050 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava). Yleiskaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista.

Vantaan ratikan kaavarungossa (ei lainvoimainen suunnitelma, kh 19.6.2023) Långmossenista Porvoonväylän yli Vaaralaan johtava yhteys on osoitettu paikallisena metsäisisenä tai puustoisena ekologisena yhteytenä sekä viherketjuna. Paikallisia yhteyksiä koskien on määrätty, että epäjatkuvuuskohdissa, kuten liikenneväylien kohdalla, ekologisen yhteyden jatkuminen pyritään kohentamaan siten, että eliöillä on mahdollisuus liikkua tai levitä verkostoa pitkin.

Vantaan ratikan asemakaavoilla laaditaan ennen kaikkea ratikan vaatimat muutokset. Kyseinen paikallinen yhteys sijoittuu kaavamuutosalueella nykyisin vielä osin rakentamattomalle ja metsäiselle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle. Alueella on vireillä myös asemakaava ja asemakaavan muutos nro 931700 Fazerila- Santamalmi, jonka yhteydessä tarkastellaan alueen muuta maankäytön kehitystä.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 7
Sipoon Energia, 19.8.2024

Lausunto:
Vantaan kaupunki on pyytänyt Sipoon Energialta lausuntoa Vantaan ratikan reitistä Sipoon Energian omistaman kiinteistön 410-4-23 osalta.

Kyseinen kiinteistö on Sipoon Energian omistuksessa, mutta kiinteistöllä ei ole tällä hetkellä operatiivista käyttöä Sipoon Energian osalta. Lausuntonamme toteamme, että Sipoon Energialla ei ole lausuttavaa ratikan linjauksesta ja sen vaikutuksista kiinteistöön, mikäli kiinteistön alueella ei tehdä maanmuokkaustöitä (kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa on havaittu vähäisiä määriä pilaantunutta maata etelälaidalla).

Vastine:
Kaavakartalle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) nro 93201 on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Tieto pilaantuneesta maaperästä on lisätty kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.3 sekä vaikutuksia koskevan luvun 4.4.1 pilaantuneita maa-alueita koskeviin kohtiin.

Tarkistukset:
Kaavakartalle ET-korttelille on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Tieto pilaantuneesta maaperästä on lisätty kaavaselostuksen pilaantuneita maa-alueita koskeviin kohtiin (luvut 2.1.3 ja 4.4.1).

NRO 8
Uudenmaan ELY-keskus, 19.8.2024

Lausunto:
Kaava-alue sijaitsee lähes kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä Fazerilan pohjavesialueella. Lisäksi suuri osa kaava-alueesta sijaitsee Fazerin vedenottamoille määrätyllä lähi- tai kaukosuojavyöhykkeellä, joita koskevat Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antama päätös nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antama päätös nro 01/0064/2.

Pohjavesialueen rajaus on merkitty kaavakartalle virheellisesti pohjaveden muodostumisalueen mukaisesti. Rajaus tulee tehdä pohjavesialueen ulkorajan mukaisesti. Pohjaveden suojelua koskevat kaavamääräykset tulee koskea myös muodostumisalueen ja pohjavesialueen rajan välistä aluetta. Kaavamerkintöjä tulee tältä osin päivittää.

Kaavakartalle on tarpeen merkitä vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet. Kaavamääräyksiin tulee näiltä osin lisätä viittaus suoja-alueita koskeviin päätöksiin ja niissä esitettyihin määräyksiin. Suoja-alueita koskevat määräykset saattavat rajoittaa kaavan mukaista rakentamista ja toimintaa alueella. Esimerkiksi vedenottamoiden lähisuojavyöhykkeellä on kiellettyä rakentaa uusia yleiselle liikenteelle tarkoitettuja liikenneväyliä. Määräys on tarpeen huomioida myös raitiotien rakentamisessa, ja saattaa edellyttää hakemaan poikkeamista suoja-aluemääräyksistä.

Pohjavettä koskevia kaavamääräyksiä on esitetty sekä pv-merkinnän että A-merkinnän kohdalla. ELY-keskus katsoo, että A-alueen määräyksissä esitetyt pohjavettä suojelevat määräykset (mm. lämmitysöljysäiliöitä ja kellarikerroksia koskevat määräykset) tulisi koskea koko pohjavesialuetta.

Pohjavettä koskevat kaavamääräykset ovat pääosin asianmukaiset, mutta niitä tulisi seuraavilta osin tarkentaa:

Yleisinä lauseina pohjavesialuetta koskien on hyvä lisätä: "Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta ". Lisäksi esitetään lisättäväksi määräykset "Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos tai ammattimainen käsittely ja varastointi" ja "Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Pohjaveden määrällisen tilan turvaamiseksi määräys "Puhtaat kattovedet *voidaan* imeyttää maaperään tai käsitellä biosuodattamalla" tulisi muuttaa muotoon "Puhtaat kattovedet *tulee* imeyttää maaperään…"

Määräys "Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväylillä, pysäköintialueilla sekä ajoneuvojen huoltopihoilla" on asiallinen pohjaveden muodostumisen turvaamisen kannalta. Määräystä tulisi kuitenkin muuttaa siten, että se velvoittaa päällystämään määräyksessä mainitut alueet öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Päällystämisen tulee koskea myös jäteastioiden sijoituspaikkoja. Näiden päällystettyjen alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Uudisrakentamisen osalta rakennusten perustamisessa on erityisesti huomioitava mahdollisen paalutuksen vaikutukset pohjaveteen. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Määräyksestä "Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa" tulisi poistaa sana "haitallisesti", sillä kaikki pohjaveden pinnantason muuttaminen on kiellettyä.

Katu- ja liikennealueita koskien tulee lisätä määräys: Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida. Ennen katu- ja liikennealueiden rakentamista tulee luotettavasti selvittää pohjaveden pinnankorkeus alueella. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, tulee ennen rakentamista laatia pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

Kaava-aineistossa on käsitelty mahdolliset pilaantuneen maaperän kohteet lyhyesti. Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualueelta on laadittu PIMA-riskien selvitys Vantaan ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelussa (Golder Associates Oy 2020). Kyseinen selvitys ei ole mukana kaava-aineistossa, eikä se ole saatavilla kaupungin verkkosivuilla.

Pilaantuneiden maiden tilanne tulee esittää yksiselitteisesti kaavaselostuksessa. Selostuksesta ei käy ilmi, missä viitattu lämpökeskus ja kaksi purettua öljysäiliötä sijaitsevat. Aineistosta ei myöskään käy ilmi, onko kaavakartassa esitetty laajahko pima-merkintä tarpeellinen. Tietojen ajantasaisuus tulee tarkistaa ja tiedot päivittää kaava-aineistoon.

Luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti. Ekologinen yhteys sijoittuu hyvin VL-alueelle. ELY-keskus katsoo, että viheryhteystarvetta voisi vielä korostaa määräyksessä.

ELY-keskus muistuttaa, että virkistysalueilla taajamissa melutaso ei saa ylittää ulkona päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB (LAeq) eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. On syytä harkita, että ratikkakäytävä esitettäisiin em. ohjearvot täyttämättömiltä osin pääkäyttötarkoituksella EV, jolloin vastaavaa melurajoitetta ei suoraan synny. ELY-keskus katsoo, että meluntorjunta tulee ratkaista raitiotievarauksen yhteydessä ja huomioida alueen kaavamääräyksissä, eikä siirtää meluntorjunnan toteuttamista A-alueelle.

ELY-keskus viittaa Espoossa ja Helsingissä Raide-Jokerin käyttöönoton jälkeen ilmenneisiin meluongelmiin ja suosittelee, että Vantaan pikaratikkaan liittyvissä kaavoissa pyritään ennakoimaan mahdolliset meluhäiriöt mahdollisimman hyvin. Pikaratikan aiheuttamassa melussa korostuvat lyhytaikaiset voimakkaan melun jaksot, jotka eroavat tyypillisestä autoliikenteen aiheuttamasta katumelusta. Voimakkaita ääniä syntyy erityisesti kaarrepaikoissa ja pysäkkien läheisyydessä. Erityisesti häiriötä syntyy asunnoille, jotka aukeavat vain melunlähteen suuntaan. Raitiolinjan rakentaminen ei saa johtaa tilanteeseen, jossa asuinrakennuksella ei ole enää ohjearvojen mukaista riittävää piha-aluetta.

ELY-keskus suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti asumisen mahdollistamiseen teollisuusalueilla. Jos tavoitteena on pysyttää jo olemassa olevaa asumista, asiasta tulisi antaa tarkempi määräys.

Vastine:
Pohjavesialue
Pohjavesialueen rajaus on korjattu ja kaavakarttaan on eroteltu Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukaiset vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet (pv/1 ja pv/2). Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, joka viittaa päätöksiin nro:t 53/2000/1 ja 01/0064/2 sekä niissä annettuihin määräyksiin.

Lupa- ja valvontavirastossa on vireillä Vantaan kaupungin hakemus koskien Vantaan raitiotien, Fazerintien, Tilustien ja liittyvien kevyenliikenteenväylien sekä vesihuoltolinjojen rakentamista Fazerilan pohjavesialueelle sekä Fazerin vedenottamoiden suoja-alueelle.

Kaikki pohjaveden suojelua koskevat kaavamääräykset on muutettu koskemaan koko pohjavesialuetta. Kaavaehdotuksen pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä on päivitetty. Kaavaan ei ole tarpeen lisätä viittauksia ympäristösuojelulakiin tai vesilain säädöksiin.

Kaavaan on lisätty pohjavesialuetta koskevat määräykset: *”Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa jätteidenkäsittelylaitosta tai energiakaivoja. Alueella on kielletty jätteiden ammattimainen käsittely ja varastointi.”* ja *”Alueelle ei saa sijoittaa tuotantolaitosta ilman erityistä, perusteltua syytä, jollei kemikaalien ominaisuuksien perusteella voida osoittaa, ettei pohjavesialueelle aiheudu vaaraa. Jos alueelle kuitenkin sijoitetaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistava, käsittelevä tai varastoiva tuotantolaitos, rakenteellisin ja käyttöteknisin toimenpitein on huolehdittava siitä, ettei laitoksen toiminnasta aiheudu pohjavesien pilaantumisvaaraa.”*

Pohjaveden imeyttämistä koskeva määräys sekä ajoväyliä, pysäköintialueita, ajoneuvojen huoltopihoja sekä jäteastioiden sijoituspaikkoja koskeva määräys on muutettu ELY:n ehdotusten mukaisiksi.

Koko pohjavesialuetta koskien on määrätty mm., että *”Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää”*, ja että *”Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.”* Asuinrakennusten korttelia (A) koskenut määräys *”Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa”* on poistettu.

Pohjavesialuetta koskien on lisätty määräys: *”Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että pohjaveden laadun heikkeneminen voidaan ehkäistä. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Mikäli katu- tai liikennealueilla rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, on rakennuslupahakemukseen liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden seurantaohjelma.”*

PIMA
Kaavaselostuksen pilaantuneita maa-alueita koskevaa tekstiä (luku 2.1.3) on tarkennettu viimeisimmistä tutkimuksista saaduilla tiedoilla ja kaavakartan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pima-alueen rajausta on tarkistettu selvityksien perusteella.

Viheryhteystarve
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta koskevaa puuston säilyttämisen ja uudistamisen kaavamääräystä tarkennettiin niin, että ekologisen yhteyden tulee säilyä puustoisen lisäksi kerroksellisena. Viheryhteystarve on huomioitu kaavassa muutoin riittävästi.

Melu
Vuoden 2023 meluselvityksen liitteiden mukaan Slåttmossenin alueen meluun vaikuttaa myös etenkin Porvoonväylän kasvava ajoliikenteen määrä. Rivieranraitio ja sen vierialueet on muutettu käyttötarkoitukseltaan suojaviheralueeksi (EV) niiltä osin, kun meluselvityksen mukainen arvioitu raideliikennemelu ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB.

Meluselvityksen mukaan asuinrakennusten korttelialueella (A) raitiotien vaikutus kohdistuu ennen kaikkea asuinrakennuksen eteläjulkisivulle, jossa päiväajan keskiäänitasot ylittävät arvion mukaan 55 dB. Muiden julkisivujen osalta raitiotien vaikutus on arvion mukaan vähäisempi. Rakennukseen kohdistuvan liikenteen yhteismelun keskiäänitason on arvioitu jäävän alle 60 dB:iin. A-korttelista on annettu määräys, jonka mukaan asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden on oltava vähintään 30 dB tieliikennemelua vastaan. Tämä toteutuu rakennuksissa usein jo tavanomaisilla seinärakenteilla. Laaditun meluselvityksen mukaan melun ohjearvot täyttyvät näillä toimenpiteillä kaava-alueella.

A-korttelissa on määrätty, että tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tie- tai raideliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä. Myös Kuussillantien melu nostaa Kuussillantien varren asuinalueiden pihojen melutasoja, mutta ohjearvot täyttyvät suurella osin asumisen aluetta ja oleskeluun tarkoitetut alueet voidaan tontilla sijoittaa myös siten, ettei rakennusosin tarvitse huolehtia melusuojauksesta. Ratikasta ei aiheudu kaava-alueella melusuojaustarvetta.

Meluun liittyvät kaavamääräykset ovat riittävät, eikä korjauksia asemakaavaehdotukseen ole liikennemelun suhteen tarpeen tehdä.

Vantaan ratikka -hanke on tietoinen Raide-Jokerissa ilmenneistä meluongelmista ja hankkeessa pyritään ottamaan riskit, kuten vaihde- ja kaarrekirskunta, sekä ratkaisut ongelmiin huomioon hankkeen suunnittelussa.

Asuminen
Vantaan ratikan asemakaavoissa laaditaan ennen kaikkea ratikan vaatimat muutokset. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 930600 (YM 5.9.1984) on määrätty, että teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialueelle (T-2) saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja, jonka vuoksi määräys on toisinnettu vireillä olevaan kaavaehdotukseen.

Tarkistukset:
Pohjavesialueen rajaus on korjattu ja kaavakarttaan on eroteltu Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukaiset vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet (pv/1 ja pv/2). Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, joka viittaa päätöksiin nro:t 53/2000/1 ja 01/0064/2 sekä niissä annettuihin määräyksiin.

Kaikki pohjaveden suojelua koskevat kaavamääräykset on muutettu koskemaan koko pohjavesialuetta. Kaavaehdotuksen pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä on päivitetty.

Kaavaselostuksen pilaantuneita maa-alueita koskevaa tekstiä (luku 2.1.3) on tarkennettu viimeisimmistä tutkimuksista saaduilla tiedoilla ja kaavakartan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pima-alueen rajausta on tarkistettu selvityksien perusteella.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta koskevaa puuston säilyttämisen ja uudistamisen kaavamääräystä tarkennettiin niin, että ekologisen yhteyden tulee säilyä puustoisen lisäksi kerroksellisena.

Rivieranraitio ja sen vierialueet on muutettu käyttötarkoitukseltaan suojaviheralueeksi (EV) niiltä osin, kun meluselvityksen mukainen arvioitu raideliikennemelu ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB.

NRO 9
Gasgrid, 19.8.2024

Lausunto:
Gasgrid Finland Oy:ssä on tutustuttu asemakaavan muutokseen, jossa ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle osoitetaan riittävä tila suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Lisäksi varaudutaan Porvoonväylän bussiliikenteen vaihtopysäkkeihin leventämällä liikennealuetta. Kaavassa tarkastellaan viheryhteyksien jatkuvuutta sekä kiinteistöjen rajauksia suhteessa ratikan suunnitelmaan ja tilantarpeeseen. Hankealueella sijaitsee maakaasun DN400 / 54 bar siirtoputki sekä siihen liittyvä venttiili- ja paineenvähennysasema.

Maakaasun siirtoputkisto on kansallisesti tärkeä ja kallis infra, jonka sijoittamiseen on haettu lunastusmenettelyllä käyttöoikeus tai sijoituslupa esim. Vantaalla. Maakaasun siirtoputkisto rajoittaa toimintaa ympäristössä merkittävästi. Putkiston määräaikaistarkastuksilla, ennakkohuollolla ja kaasulinjan merkinnöillä sekä ulkoisten hankkeiden valvonnalla varmistetaan putkiston turvallisuus. Putkiston tarkastukseen ja ylläpitoon liittyen alueella saattaa aiheutua ajoittain melua ja maanrakennustöitä.

Suunnittelussa on otettava huomioon seuraavat asiat:

- Alueelle on suunniteltu maakaasuputkelle tarvittavia muutoksia yhteistyössä Gasgridin ja Vantaan kaupungin kesken. Muutostarpeet johtuvat Vantaan kaupungin maankäytön muuttuneista tarpeista. Alueelle suunniteltu raitiotie sekä muut alueen muuttuvat maankäytön tarpeet edellyttävät maakaasun siirtoputken ja siihen liittyvien laitteiden siirtämistä. Vantaan kaupunki sopii maakaasuputken siirtoon liittyvistä Porvoonväylän asioista ym. maankäyttöasioista suoraan Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Tämän lausunnon vastaanottaja on velvollinen toimittamaan/tiedottamaan lausunnon liitteineen asianosaisten käyttöön.

Kaasuputken ylitykset raskaalla kalustolla vahvistamattomassa kohdassa tai maanrakennustyöt viittä (5) metriä lähempänä kaasuputkilinjaa edellyttävät valvojamme kutsumista paikalle. Ehdotus aloitusajankohdaksi on tehtävä 3 työpäivää aikaisemmin keskusvalvomoon, [redacted] tai alla mainitulle valvojalle.

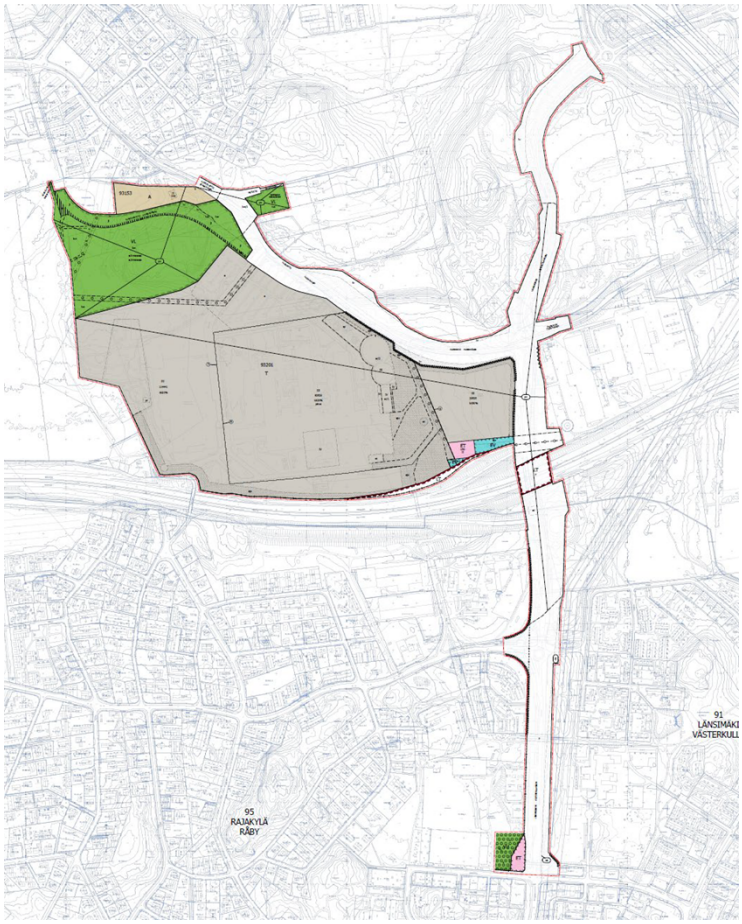
Sijainti	Putkiväli	[redacted]
Yhteydet	Lausunto	[redacted]
	Sähköä johtavat rakenteet	[redacted]
	Valvonta	[redacted]
Liitteet	”Muista maakaasulinja” - Ohjeita maakaasulinjalla työskenteleville ”Muista maakaasulinja” - Maanrakennus- ja louhintatyöt maakaasuputkiston läheisyydessä	

Viitteet [Valtioneuvoston asetus maakaasun käsittelyn turvallisuudesta 9.7.2009/551]
[Väyläviraston ohjeita 47/2022: Maakaasuputkistot ja maantiet 21.12.2022]

Lisätietoa [Tukes-opas: Tuotantolaitosten sijoittaminen 2015: ISBN 978-952-5649-67-3 PDF]

Gasgridin kotisivut: [Miten tunnistan kaasulinjan?]
[Luvat maankäyttöön kaasuputken alueella]

(Liitekuva kaasuputken sijainnista.)



Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien osuuden välillä Rajakentäntie-Kehä III. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentie ja sen Porvoonväylän ylittävä osuus eivät ole enää osa kaavaehdotuksen nro 931400 aluetta.

Lausunto liitteineen on lisätty aluetta koskevan katusuunnittelun lähtötietoihin hankkeen allianssin käyttöön.

Ei tarkistuksia.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 10
HSL, 26.8.2024

Lausunto:
Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katuympäristölle. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

HSL pitää hyvänä, että kaavoituksella varaudutaan Vantaan ratikan toteutukseen.

Katusuunnitelmassa 58624-2 Fazerintien ja Länsimäentien risteykseen on kaavoitettu uusi pysäkki lännen suuntaan ajettaessa. Länsimäentiellä on jo olemassa oleva pysäkki n. 200 metrin päässä uudesta pysäkistä. HSL ei tunnista, mitä linjaa uusi pysäkki palvelisi ja siitä johtuen vielä miettimään onko sen tilavaraus tarpeellinen.

Aikataulunäyttöjen sijoittelemisessa tulisi varautua siihen, että reaaliaikaiset saapumisajat pysäkille olisi nähtävissä sekä pysäkkikatoksen sisältä että ulkoa.

HSL on tutustunut lausuttavana olevan alueen katusuunnitelmiin ja toimitimme niihin kommentteja erillisellä viestillä. Olemme mielellämme mukana jatkosuunnittelussa kestäviin kulkumuotoihin liittyen, kuten tähänkin asti olemme olleet.

Lisätietoja lausunnosta antaa suunnitteluinsinööri [redacted] ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on liikennesuunnittelija [redacted]

Vastine:
Pysäkkien sijainnit ja aikataulunäyttöjen sijoittamiset suunnitellaan Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Uuden pysäkin osalta Fazerintien katusuunnitelmassa (välillä Fazerila-Valio) varaudutaan maankäytön kehittymiseen ja mahdollisiin tulevaisuuden tarpeisiin.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 11
Vantaan kaupunginmuseo, 19.8.2024

Lausunto:
Museo esitti mielipiteessään tehtyjen selvitysten ja kohdekäynnin perusteella asemakaavassa suojeltavaksi Fazerin Vierailu- ja kokouskeskusta ja Makeiskonttoria piha-alueineen.

Mielipiteessä tuotiin esiin tarve määritellä kaavatyön aikana suojeltaville rakennuksille ja pihapiirille yksilöidyt suojelumääräykset, joilla voidaan taata todettujen arvojen säilyminen tulevaisuuteen. Makeiskonttorin ja vierailukeskuksen kohdalla myös merkittävimmät sisätilat esitettiin suojeltaviksi. Museo on laatinut kaavamääräyksistä ehdotuksen asemakaavoittajalle (Lausunto 25.4.2023, Dnro/VKM/051/2023). Fazerin vierailukeskuksen rakennukset sekä konttorirakennus ja vierailukeskuksen ulkopuolella sijaitseva piha-alue on merkitty suojeltaviksi (sr/1, sr/2 ja sp). Asemakaavaehdotukseen merkintöihin liittyvät määräykset ovat kaupunginmuseon laatimien kaavamääräysten mukaiset.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Fazerilan aluetta ja sillä olevia rakennusperintökohteita on kuvattu selostuksen sivulla 18. Kuvailuteksti on vuoden 2006 Vantaan modernin teollisuusrakennusten inventoinnista, jonka perusteella Fazerilan rakennukset nousivat Vantaalla rakennusperintökohteiden listaukseen. Tämän jälkeen on rakennusten historiaa selvitetty tarkemmilla rakennushistoriaselvityksillä. Fazerilan Makeiskonttorin ja konsernikonttorin rakennusselvitys on tehty vuonna 2015 (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy) ja tätä kaavatyötä varten alueen rakennusten historiaa selvitettiin vielä Fazerin leipomo- ja voimalarakennusten osalta (Ramboll Finland Oy 5.4.2023). Vuoden 2006 teksti on osittain vanhentunut ja se tulee päivittää uudemmalla rakennushistoriaselvityksistä saaduilla tiedoilla. Tekstiin tulisi lisätä myös Fazerin vierailukeskus, joka on todettu merkittäväksi rakennusperintökohteeksi kaavaprosessin aikana.

Vastine:
Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.3 rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva teksti on päivitetty uusimpien rakennushistoriaselvityksien mukaiseksi.

Tarkistukset:
Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.3 rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva teksti on päivitetty uusimpien rakennushistoriaselvityksien mukaiseksi.

NRO 12
Fingrid, 26.8.2024

Lausunto:
Kiitos lausuntopyynnöstänne. Kiitämme myös siitä, että saimme lisäaikaa lausunnon laatimiselle lausuntopyynnön määräaikaan nähden. Lausuimme asemakaavan edellisestä vaiheesta 30.10.2023.

Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingridin Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys (Länsisalmi-Viikinmäki). Hanke on tällä hetkellä rakentamisvaiheessa. Kaapelireitti sijoittuu asemakaava-alueelle ja risteää ratikkareitin kanssa. Kaapelihankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.fingrid.fi/kantaverkko/rakentaminen/hankkeet/helsinginkaapeli/.

Lisätietoja kaapelin suunnittelutilanteesta ja tilantarpeesta antavat myös Fingridissä [redacted] ja [redacted] (etunimi.sukunimi@fingrid.fi).

Asemakaavaehdotuksessa Porvoonväylän eteläpuolelle sijoittuva 400 kV kaapeliyhteys ei näy omalla merkinnällään, vaikka maanalaisiin johtoihin on muutoin otettu kantaa asemakaavassa. Kaapelialue sijoittuu katualueelle. Kuten asemakaavaselostuksen vastineessa todetaan, Vantaan ratikka -hankkeessa on toimittu yhteistyössä Fingridin kanssa ja suunnittelussa on huomioitu Helsingin 400 kV kaapeliyhteyden parannushanke.

Ehdotamme kuitenkin, että 400 kV kaapelille osoitetaan alueen osaa määrittävä merkintä asemakaavaan. Se olisi perusteltua informaation välittymisen vuoksi, sillä kyseinen kaapeli on merkittävä infrastruktuurirakenne, joka rajoittaa muuta rakentamista. Merkintä voi olla asemakaavassa esiintyvä ”maanalaista johtoa varten varattu alueen osa” tai vastaava. Asemakaavassa voisi ottaa huomioon myös Gasgridin kaasuputken johtokäytävän. Näin varmistettaisiin kaapelin ja kaasulinjan yhteensopivuus myös jatkossa.

Kaavaselostuksessa olisi hyvä taustoittaa edellä mainittua kokonaisuutta jonkin verran.

Tässä kaavalausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin ratikkahankkeeseen eikä muutoinkaan teknisiin ratkaisuihin. Fingrid on tehnyt yhteistyötä ratikkahankkeen kanssa. Ratikan suunnitelmia on käsitelty ja kommentoitu vaiheittain Fingridissä. Myös suunnitelmien tarkentuessa vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua. Uusiin suunnitelmiin tai aiemmin käsiteltyjen suunnitelmien muutoksin tai tarkennuksiin tulee pyytää Fingridistä myös erillinen risteämälausunto, mikäli suunnitelma vaikuttaa Fingridin voimajohtoihin tai sähköasemaan.

Pyydämme lähettämään tietoa kaavoituksen etenemisestä.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-jaymparisto/luvat-ja-lausunnot tai tarvittaessa sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien osuuden välillä Rajakentäntie-Kehä III. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentien osuus, jota lausunto koskee, ei ole enää osa kaavaehdotuksen nro 931400 aluetta. Johtoaluevaraukset on huomioitu kaavassa nro 911200.

Vantaan ratikka -hankkeen mukaan hankkeen allianssi jatkaa suunnitelmien yhteensovittamista Fingridin kanssa ja pyytää tarvittaessa risteämälausunnon.

Kaavaehdotuksen hyväksymisestä tiedotetaan Fingridiä.

Ei tarkistuksia.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 13
HSY, 25.11.2024

Lausunto:
Asemakaavaselostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa: ”Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja ratikkaan liittyville toiminnoille. Ratikalle ja liittyviin toimintoihin kaavassa osoitettavat tilat perustuvat 10.3.2023 ja 13.3.2024 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksien tilavarauksiin. Lisäksi kaavalla varaudutaan Porvoonväylän vaihtopysäkkeihin ja huomioidaan kulttuuriperinnön suojelu. Asemakaavassa turvataan maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus.

Asemakaavan muutosalueen itäpuolella kulkee Hakunilan ja Länsimäen välinen vesijohdon runkolinja. Länsipuolella on pienempi runkovesijohto, joka kulkee osin kaava-alueen halki. Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Vesitorni sijaitsee Hakunilassa. Lisäksi käytössä on alasäiliö. Vesijohtoverkon alin painetaso kaavaalueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee jätevesien paineviemäri, joka johtaa Vaaralan jätevedenpumppaamon jätevedet etelään. Ojangon jätevesien paineviemäri kulkee itä-länsisuuntaisesti kaava-alueen halki. Molempien alueiden jätevedet johdetaan viettoviemärillä eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta kootut jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesien hallinta ja hulevesiviemäröinti Hulevedet imeytyvät pääosin maaperään Fazerilan pohjavesialueella. Osa hulevesistä johdetaan pintavaluntana Länsimäentien sekä Kuussillantien avo-ojiin ja hulevesien pintavaluntareittien kautta Westerkullan ojaan tai hulevesiviemärien kautta Hakunilantien vartta Kehä III:n ali Kormuniitynojaan. Westerkullanoja laskee lopulta mereen Helsingissä. Kuormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa: Asemakaavan muutosalueella on raitiotielinjauksen ja katuverkoston muutosten takia siirrettävä vesihuoltoverkostoa sekä Länsimäentiellä että Fazerintiellä. Lisäksi ratikkahankkeen yhteydessä saneerataan Länsimäentiellä päävesijohto ja paineenkorottamo sekä rakennetaan uusi jakeluvesijohto.

Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikan suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa. Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti.

Fazerintien ja Länsimäentien risteyksen kaakkoisreunassa, aivan lähellä tontin 92- 410-4-25 rajaa sijaitsee yleinen jätevesiviemäri ja yleinen vesijohto. On tarkistettava, sijaitsevatko viemäri ja vesijohto niin lähellä tontin rajaa, että tontille 92-410-4-25 tarvitaan johtokujamerkintä tai vastaavan sisältöinen kaavamääräys ko. viemäriä ja vesijohtoa varten.

Lisätietoja antaa projektipäällikkö [redacted], etunimi.sukunimi@hsy.fi

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, on ollut nähtävillä laajempana kaavamuutosalueena 19.6.–19.8.2024, jolloin se on käsittänyt myös Länsimäentien osuuden välillä Rajakentäntie-Kehä III. Länsimäentien osuus irrotettiin omaksi kaava-alueekseen nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie, kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Lausuntoon on vastattu myös kaavaehdotuksen nro 911200 yhteydessä (24.3.2025 kh). Länsimäentien osuus ei ole enää osa kaavaehdotuksen nro 931400 aluetta.

Kyseinen johtoaluevaraus Fazerintie-Länsimäentie-risteyksen kaakkoisreunassa on osoitettu asemakaavassa nro 911200.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavoitus / MHA, TTA

ASEMAKAAVAEHDOTUS
NRO 931400
Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
14.4.2026

Asemakaavaehdotus nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **19.6.–19.8.2024**. Tänä aikana jätettiin 2 muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1, 4.8.2024 Asukas 1	Muistutus 1: Vantaan ratikan suunnitteluosasto on aikaisemmissa esityksissään liittänyt kiinteistön 410-13-51 kortteliin 93153 (Asuinrakennusten korttelialue, A). Tässä uudessa esityksessä tähän on tehty perusteeton muutos. Muistutus 2: Ratikan ja korttelin 93153 välinen viheralue on liian leveä. Kaventamalla tuota viheraluetta mahdollistetaan ko korttelin järkevämpi suunnittelu asuinalueeksi. Etenkin tuo ”luonnoton” patti tulee poistaa ja liittää se alue osaksi korttelia 93153, kuten se nykyisinkin on jo ko kiinteistön omaisuutta. Tämä pieni siirto linjauksessa ei vaikuta merkittävästi ratikan suunnitteluun mutta tuo satoja rakennus m2 kyseiseen kortteliin. Muistutus 3: Kaventamalla Rivieranraition linjausta, voidaan jättää enemmän tilaa linjauksen eteläpuolelle (viheralue), sekä pohjoispuolelle (Kortteli 93153). Alueen auto- ja kevytliikenne kulkee jo nykyisin Kuussillantietä pitkin. Suunniteltu kevyenliikenteenväylä ja sen viemä maa-ala on mitoitukseltaan ylileveä. Kaventamalla Ratikan ”jalanjälki” saadaan kapeammaksi. Kevyenliikenteen väylä tulee joko poistaa, tai tehdä kapeampi ”suojaalue” ja kaide kevyenliikenteen ja ratikan väliin.	Muistutus 1: Kiinteistöllä nro 92-410-13-51 on voimassa Hopeatien asemakaava nro 931500 (kv 27.3.2023), jossa kiinteistö on osoitettu osaksi asuinrakennusten korttelia nro 93153. Kiinteistö ei ole osa asemakaavan muutosehdotusta nro 931400, eikä kiinteistön asemakaava siten muutu kaavamuutoksen 931400 myötä. Muistutus 2: Asemakaavatyön tavoitteena on turvata maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus. Rivieranraitio on sovitettu alueelle niin, että Slåttmossenin ekologiselle yhteydelle jäisi edelleen mahdollisimman paljon tilaa. Ratalinjauksen siirto heikentäisi ekologista yhteyttä kaventamalla entisestään yhteyden Fazerintien viereistä aluetta. Rivieranraitiolla tilavarauksia ja maan tasauksesta koituvia luiskauksia on tarkasteltu korttelin nro 93153 puoleisella reunalla uudelleen niin, että luiskaukset veisivät mahdollisimman vähän tilaa ja kaavaehdotuksessa kyseiselle korttelille osoitettua asuinrakennusten korttelialuetta (A) on laajennettu päivitetyssä kaavaehdotuksessa. Muistutus 3: Kevyenliikenteen tilatarpeiden mitoitus perustuu mm. kunnossapitokaluston mitoitukseen ja lumitiloihin. Asemakaavaehdotus perustuu katusuunnitelmaluonnokseen, jossa

	Muistutus 4: Koko Ratikan linjausta tulee siirtää kokonaisuudessaan vielä muutama metri (5-10) etelämmäksi. Siirtäminen ja lyhyt kallioleikkausmatka eivät vaikuta linjauksen eteläpuolella olevaan viheralueeseen eikä eläimien / eliöiden kulkuun alueella. Kallion louhinta on kuitenkin nykyteknologialla varsin edullista ja siitä saatu murske voidaan hyödyntää Rivieranraition loppupään maanrakennuksessa. HUOM: Nykyinen linjaus edellyttää mm sauna- ja pesurakennusten purkua, siinä asuvalta 80v Vantaalaiselta rouvalta.	esitetty kevyenliikenteenväylä on kaupunkitilaohjeen mitoituksen mukainen. Fazerintien varren maankäytön kehittyessä yleiskaavan mukaisesti, on perusteltua toteuttaa aluetta palveleva kevyenliikenteen yhteys Slåttmossenin virkistysalueelle sekä Vaaralanlammille. Kaide kevyenliikenteen ja raiteiden välillä lisäisi ekologisella runkoyhteydellä joidenkin lajien liikkumiselle estevaikutusta. Muistutus 4: Ratalinjauksen siirto heikentäisi Slåttmossenin ekologista runkoyhteyttä kaventamalla sitä entisestään. Päivitetyssä katusuunnitelmaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa Rivieranraition reitin linjaukseen, tilavarauksiin ja maan tasauksesta koituvien luiskien mitoituksiin on tehty joitakin tarkistuksia, eikä nykyisten suunnitelmien mukainen ratkaisu edellytä sauna- ja pesurakennuksen purkamista.
NRO 2, 7.8.2024 Oy Karl Fazer Ab	Kaavamääräykset: a) Uudessa asemakaavaehdotuksessa T tonttien 7/8 väliin on merkitty sitova tonttijako. Kyse on kuitenkin näiden osalta yhtenäisestä tehdasalueesta. Jatkossakin tulee varmistaa, että tehdasalueen kehittäminen, myös mahdollisen tonttijaon yli, on mahdollista. Sitova tonttijako ei mielestämme tuo tätä tarvetta tai rakennusoikeuden tarkka kohdistaminen. b) Kerrosluku T-alueella on rajoitettu III, mitä tämä käytännössä halleissa tarkoittaa esim. metrimääränä, vai onko korkeudelle mitään muuta rajoitetta kuin kerrosmäärä?	Kaavamääräykset: a) Voimassa olevassa asemakaavassa nro 930600 (YM 5.9.1984) ei ole esitetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) tonttijakoa. Alueelle on kuitenkin laadittu sitova tonttijako ja alue on lohkottu tonteiksi kaavan nro 930600 voimaantulon jälkeen. Jos asemakaavamuutoksessa nro 931400 ei osoitettaisi tonttijakoa, luotaisiin tilanne, jossa alueella ei olisi sitovaa tonttijakoa lainkaan voimassa. Sitovaa tonttijakoa voi tarvittaessa muuttaa kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen kaavamääräyksien sen mahdollistaessa. Kaavamuutoksessa on määrätty, että asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen

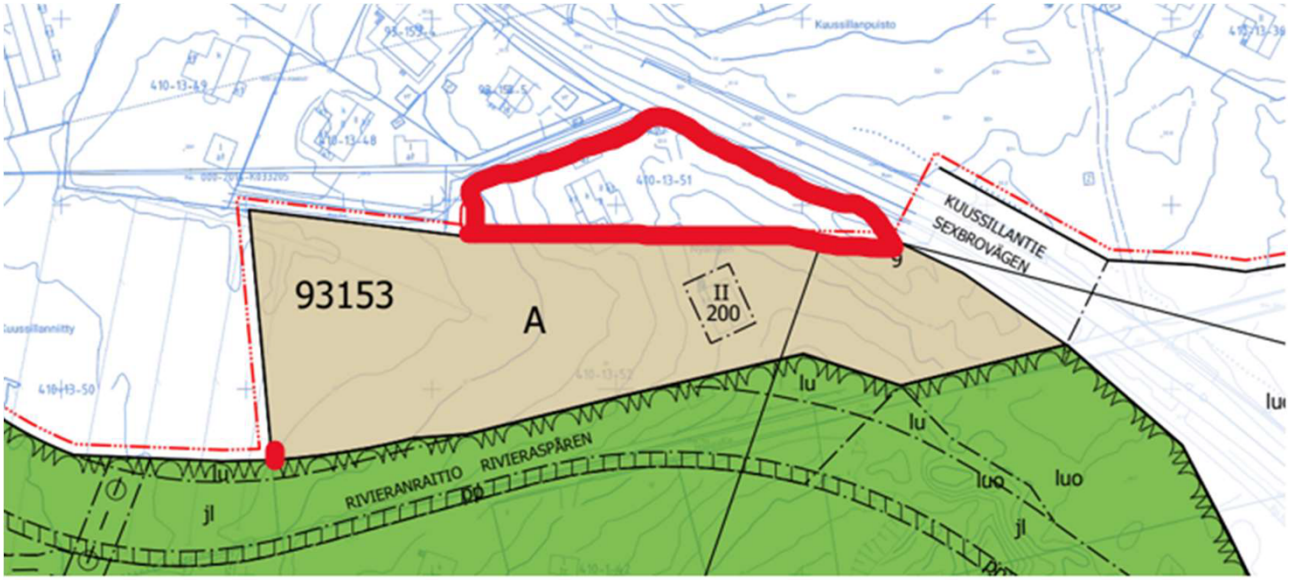
	Kaavaselostus: c) Sivu 22: ”Kiinteistöllä 92–93–201–5 toimii Fazerin makeistehdas ja konsernitoimintoja ~~leipomo.~~ -- Kiinteistöllä on maankäyttörajoite.” d) Sivu 18: ”-- Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana~~, joka on myyty ulkomaille (LU).”~~ (Keksi on Fazerin omistuksessa) e) Selostuksessa on mainittuna muutokset verrattuna vanhaan kaavaan. Kohdassa ei mainita uutta (sitovaa)tonttijakoa. Viittamme tässä lausuntomme kohtaan a.	tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. b) Asemakaavassa osoitettu kerrosluku ei määritä teollisuus-, varasto-, liike- tai toimistorakennuksien kerroskorkeuksia. Kaavamuutoksessa nro 931400 T-korttelialueelle ei ole määritelty rakennuksien enimmäiskorkeuksia tai kerroskorkeuksia. Kaavaselostus: c, d) Kaavaselostuksen luvun 2.1.3 pilaantuneita maa-alueita sekä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat teksti on päivitetty ja selostukseen on tehty mm. muistutuksen mukaiset korjaukset. e) Selostuksen asemakaavan kuvauksen lukuun 4 on lisätty tieto tonttijaosta koskien T-korttelialuetta.

NRO 1
Asukas 1, 4.8.2024

Muistutus:
Tämä dokumentti on muistutus (neljä erillistä muistutusta) Vantaan ratikan asemakaavamuutosehdotuksesta Eteläinen Vaaralan ja pohjoisen Länsimäen osalta, joka on julkaistu Vantaan kaupungin sivuilla kesäkuussa 2024.

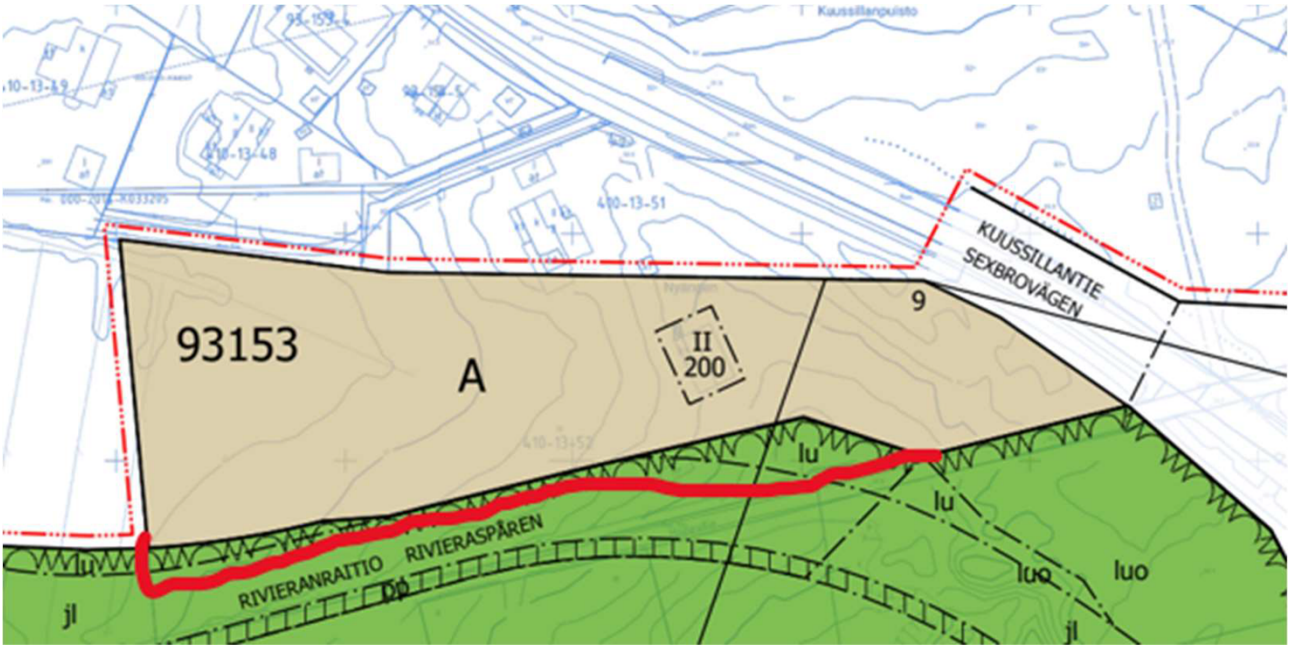
Muistutus 1:
Vantaan ratikan suunnitteluosasto on aikaisemmissa esityksissään liittänyt kiinteistön 410-13-51 (alla puneisella rajattu alue) kortteliin 93153 (Asuinrakennusten korttelialue, A). Tässä uudessa esityksessä tähän on tehty perusteeton muutos, joten pyydämme ystävällisesti liittämään kiinteistön 410-13-51 takaisin kortteliin 93153. Kiinteistö on lähes luonnollinen osa korttelia 93253 ja pitämällä kyseisen kiinteistön korttelissa 93153, Vantaan kaupunki mahdollistaa joustavamman lisärakentamisen suunnittelun kortteliin 93153.

Lisärakentamisen kaavoittaminen osoittaa poliittisille päätöksentekijöille, sekä Vantaan kaupungin ulkopuolisen rahoituksen tahoille Vantaan sitoutuvan tiukasti tulevan MAL:n tavoitteisiin.
Mikäli kiinteistö 410-13-51 jätetään korttelin 93153 ulkopuolelle, kavennetaan merkittävästi korttelin 93153 hyödynnettävyyttä. Lisärakentaminen radan varteen ja siten liikenteen ohjaaminen ratikalle (hyötysuhteen maksimoiminen), on kuitenkin Ratikan yksi suurimmista tarkoitusperistä.



Muistutus 2:
Korttelin 93153 eteläreunaa tulee suoristaa. Nykyisessä kaavaluonnoksessa Ratikan ja korttelin 93153 välinen viheralue on liian leveä. Kaventamalla tuota viheraluetta mahdollistetaan ko korttelin järkevämpi suunnittelu asuinalueeksi. Eteläreunan siirtäminen muutamalla metrillä nykyistä suunnitelmaa eteläisemmäksi mahdollistetaan lisärakennus m2 kortteliin. Etenkin tuo ”luonnoton” patti tulee poistaa ja liittää se alue osaksi korttelia 93153 (kuten se nykyisinkin on jo ko kiinteistön omaisuutta. Tämä pieni siirto linjauksessa ei vaikuta merkittävästi ratikan suunnitteluun mutta tuo satoja rakennus m2 kyseiseen kortteliin.

Esim rajan siirto 3m etelään (150m matkalla) ja patin poistaminen tarkoittaa n. 600 m2 maaaluetta. Rakennustehokkuudella 0,4 tuo tarkoittaisi 240m2 rakennusoikeutta, eli useamman asunnon verran.



Muistutus 3:
Ratikan linjaus tulee olla nykysuunnitelmaa kapeampi Rivieranraition osuudella. Kaventamalla linjausta, voidaan jättää enemmän tilaa linjauksen eteläpuolelle (viheralue), sekä pohjoispuolelle (Kortteli 93153)
Alueen auto- ja keytliikenne kulkee jo nykyisin Kuussillantietä pitkin. Rivieranraition osuudelle suunniteltu kevyenliikenteenväylä ja sen viemä maa-ala on mitoitukseltaan ylileveä. Linjausta voidaan kaventaa, jolloin Ratikan ”jalanjälki” saadaan kapeammaksi. Kevyenliikenteen väylä tulee joko kokonaan poistaa, tai tehdä nykysuunnitelmaa kapeammaksi, ml. Kevyenliikenteen ja Ratikan välinen tyhjä alue. Kapeampi tyhjä ”suoja-alue” ja siihen kaide väliin. Näin säästetään muutama metri maa-aluetta koko Rivieranraition matkalla.



Muistutus 4:
Koko Ratikan linjausta tulee siirtää kokonaisuudessaan vielä muutama metri etelämmäksi.
Ratikan linjauksen siirtäminen ei vaikuta linjauksen eteläpuolella olevaan viheralueeseen.
Vaikutus on yhden (varsin lyhyen matkan) kallion louhimiseen. Kallion louhinta on kuitenkin nykyteknologialla varsin edullista ja siitä saatu murske voidaan paikallisesti hyödyntää Rivieranraition loppupään maanrakennuksessa (suolle tarvitaan mursketta takaamaan Ratikan kantavuus).
Kallioleikkaus ei ole myöskään viheralueeseen vaikuttava, sillä tuo lyhyt kallioleikkausmatka ei vaikuta eläimien / eliöiden kulkuun alueella.
Linjauksen siirrolla saadaan kaikki nuo edellä olevat muistutukset (1-3) taklattua kerralla.
Kyseessä ei siis ole mikään massiivinen linjauksen siirto, kyse on muutamista (5-10) metreistä.
HUOM: Nykyinen linjaus edellyttää mm sauna- ja pesurakennusten purkua, siinä asuvalta 80v Vantaalaiselta rouvalta (onko oikein?).

Vastine:
Muistutus 1:
Kiinteistöllä nro 92-410-13-51 on voimassa Hopeatien asemakaava nro 931500 (kv 27.3.2023), jossa kiinteistö on osoitettu osaksi asuinrakennusten korttelia nro 93153. Kiinteistö ei ole osa asemakaavan muutosehdotusta nro 931400, eikä kiinteistön asemakaava siten muutu kaavamuutoksen 931400 myötä. Kyseinen kiinteistö kuuluu edelleen asuinrakennusten kortteliin 93153, myös kaavaehdotuksen nro 931400 tullessa lainvoimaiseksi.

Muistutus 2:
Rivieranraitio, jota pitkin ratikan on suunniteltu kulkevan sekä Slåttmossenin viheralue (VL ja EV) ovat osa Vantaan yleiskaavassa 2020 osoitettua ekologista runkoyhteyttä sekä Uusimaa-kaavassa 2050 (maakuntakaava) osoitettua viheryhteystarvetta. Asemakaavatyön tavoitteena on turvata maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus. Yhteys kapenee korttelin nro 93153 ja Feazerilan tehdasalueen välissä kohti Fazerintietä, joten Rivieranraitio on sovitettu alueelle niin, että Slåttmossenin ekologiselle yhteydelle jäisi edelleen mahdollisimman paljon tilaa. Ratalinjauksen siirto heikentäisi ekologista yhteyttä kaventamalla entisestään Fazerintien viereistä aluetta.

Rivieranraitiolla tilavarauksia ja maan tasauksesta koituvia luiskauksia on tarkasteltu korttelin nro 93153 puoleisella reunalla uudelleen niin, että luiskaukset veisivät mahdollisimman vähän tilaa ja kaavaehdotuksessa kyseiselle korttelille osoitettua asuinrakennusten korttelialuetta (A) on laajennettu päivitetyssä kaavaehdotuksessa.

Muistutus 3:
Vantaan kaupunkitilaohje määrittelee mm. mitoitusperiaatteet jalankulku- ja pyöräliikenteen tilatarpeille. Mitoituksella pyritään varmistamaan liikenteen sujuvuus ja siten myös kannustamaan mm. jalkaisin ja pyörällä liikkumiseen. Myös kunnossapitokaluston mitoitus ja lumitilat on huomioitu kevyenliikenteen reitin tilatarpeiden mitoituksessa. Asemakaavaehdotus perustuu katusuunnitelmaluonnokseen, jossa esitetty kevyenliikenteenväylä on kaupunkitilaohjeen mitoituksen mukainen.

Ekologisen yhteyden lisäksi Slåttmossenin kautta kulkee tärkeä virkistysyhteys. Ratikan suunnitelmilla varaudutaan ratikan reitin varrella kaupungin kasvuun. Fazerintien varren maankäytön kehittyessä yleiskaavan mukaisesti, on perusteltua toteuttaa aluetta palveleva kevyenliikenteen yhteys Slåttmossenin virkistysalueelle sekä Vaaralanlammille. Kaide kevyenliikenteen ja raiteiden välillä lisäisi ekologisella runkoyhteydellä joidenkin lajien liikkumiselle estevaikutusta.

Muistutus 4:
Rivieranraition suunnittelussa on kiinnitetty erityisesti huomiota alueen ekologisen runkoyhteyden säilyttämiseen. Vantaan Yleiskaavan 2020 ekologisten runkoyhteyksien mininimitavoiteleveys on 100 m (Huttunen, J. 2023: Vantaan ekologiset verkostot). Kaavaratkaisullakin pyritään turvaamaan yhteyden leveys erityisesti Fazerintien läheisyydessä, jota kohti yhteys kapenee nykyisellääänkin. Ratalinjauksen siirto heikentäisi Slåttmossenin ekologista runkoyhteyttä kaventamalla sitä entisestään.

Päivitetyssä katusuunnitelmaluonnoksessa ja kaavaehdotuksessa Rivieranraition reitin linjaukseen, tilavarauksiin ja maan tasauksesta koituvien luiskien mitoituksiin on tehty joitakin tarkistuksia, eikä nykyisten suunnitelmien mukainen ratkaisu edellytä sauna- ja pesurakennuksen purkamista.

Tarkistukset:
Rivieranraitiolla tilavarauksia ja maan tasauksesta koituvia luiskauksia on tarkasteltu korttelin nro 93153 puoleisella reunalla uudelleen niin, että luiskaukset veisivät mahdollisimman vähän tilaa ja kaavaehdotuksessa kyseiselle korttelille osoitettua asuinrakennusten korttelialuetta (A) on laajennettu päivitetyssä kaavaehdotuksessa.

NRO 2
Oy Karl Fazer Ab, 7.8.2024

Lausunto:
Oy Karl Fazer Ab ja Fazer Makeiset Oy (myöhemmin Fazer).
Fazerin Vantaa Vaaralan alue on yli 1.600 työntekijän päivittäinen työpaikka ja Fazerin teollisen toiminnan keskittymä sekä merkittävä vierailukohde, joten alueen ja sen ympäristön nykytila, tulevat toimintaedellytykset sekä kehittäminen ovat luonnollisesti erittäin tärkeitä Fazerille.

Alueen edelleen kehittäminen ml. alueen joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen on alueen toimintaympäristön turvaamiseksi ja alueen kehittämiseksi tärkeää. 12.6.2024 Vantaan kaupungilta toimitetussa lausuntopyynnön materiaalissa on joitakin kohtia ja kokonaisuuksia, jotka vaativat mielestämme tarkennuksia.

Lausunnot koskien kaavamääräyksiä:

a) Uudessa asemakaavaehdotuksessa T tonttien 7/8 väliin on merkitty sitova tonttijako. Kyse on kuitenkin näiden osalta yhtenäisestä tehdasalueesta, jota esim. rajaa siirtämällä halutaan jatkossakin kehittää. On totta, että näillä tonteilla on historiallisesta syystä eri omistajayhtiö, mutta saman konsernin sisällä. Jatkossakin tulee varmistaa, että tehdasalueen kehittäminen, myös mahdollisen tonttijaon yli, on mahdollista. Esimerkiksi tonttien rajoja muuttamalla tai keskittämällä rakennusmassaa toisille näistä tonteista. Molemmissa siis sama T-kaava muuten ja ovat operatiivisesti samaa tehdasaluetta. Sitova tonttijako ei mielestämme tuo tätä tarvetta tai rakennusoikeuden tarkka kohdistaminen.

b) Kerrosluku T-alueella on rajoitettu III, mitä tämä käytännössä halleissa tarkoittaa esim. metrimääränä, vai onko korkeudelle mitään muuta rajoitetta kuin kerrosmäärä? Tämä on tärkeää ymmärtää yhteisesti, jotta toiminnan kehittämisen reunaehdot ovat tiedossa.

Kommentit kaavaselostukseen:
Kaava selostuksessa on joitakin virheitä alueen toimintoja ja niiden jakautumiseen alueella liittyen, jotka olisi hyvä saada korjattua:

c) Sivu 22, Pilaantuneet maa-alueet: ”Kiinteistöllä 92–93–201–5 toimii Fazerin makeistehdas ja konsernitoimintoja ~~leipomo~~. Alueella sijaitsee lämpökeskus ja kaksi isoa, purettua öljysäiliötä. Kiinteistön massojen kaivuu ja käsittely vaatii YLS:n mukaisen luvan tai ilmoituksen. Kiinteistöllä on maankäyttörajoite. (tällä kiinteistöllä toimii Fazer Makeiset)”

d) Sivu 18, Rakennettu kulttuuriympäristö: ”Kaava-alueelle Fazerin kiinteistölle sijoittuvat seuraavat paikallisesti arvokkaat rakennusperintö kohteet; Fazerilan leipomo 1971, Fazerilan konttori- ja tehdasrakennus 1956 (laajennettu 1956–1966 ja 1982) sekä Fazerilan voimalaitos 1963. Tehdas on valmistunut monessa osassa 1950–60 - luvuilla alkaen vuonna 1956 valmistuneesta keksitehtaasta. Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana~~, joka on myyty ulkomaille (LU).”~~ (Keksi on Fazerin omistuksessa)

e) Sivu 47 kappale 4: On mainittuna muutokset verrattuna vanhaan kaavaan. Kohdassa ei mainita uutta (sitovaa)tonttijakoa, vaan pelkästään maininta "Kortteliin sijoittuville tonteille on annettu uudet korttelinumerot". Viittamme tässä lausuntomme kohtaan a.

Uskomme kaavan etenevän samassa hyvässä ja rakentavassa hengessä kuin muukin yhteistyö Vantaan kaupungin kanssa ja olemme mielellämme mukana kaavatyössä.

Vastine:
Kaavamääräykset:

a) Voimassa olevassa asemakaavassa nro 930600 (YM 5.9.1984) ei ole esitetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) tonttijakoa. Alueelle on kuitenkin laadittu sitova tonttijako ja alue on lohkottu tonteiksi kaavan nro 930600 voimaantulon jälkeen. Jos asemakaavamuutoksessa nro 931400 ei osoitettaisi tonttijakoa, luotaisiin tilanne, jossa alueella ei olisi sitovaa tonttijakoa lainkaan voimassa. Sitovaa tonttijakoa voi tarvittaessa muuttaa kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen kaavamääräyksien sen mahdollistaessa. Kaavamuutoksessa on määrätty, että asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.
b) Asemakaavassa osoitettu kerrosluku ei määritä teollisuus-, varasto-, liike- tai toimistorakennuksien kerroskorkeuksia. Kaavamuutoksessa nro 931400 T-korttelialueelle ei ole määritelty rakennuksien enimmäiskorkeuksia tai kerroskorkeuksia.

Kaavaselostus:

c, d) Kaavaselostuksen luvun 2.1.3 pilaantuneita maa-alueita sekä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat teksti on päivitetty ja selostukseen on tehty mm. muistutuksen mukaiset korjaukset.
e) Selostuksen asemakaavan kuvauksen lukuun 4 on lisätty tieto tonttijaosta koskien T-korttelialuetta.

Tarkistukset:
Kaavaselostuksen luvun 2.1.3 pilaantuneita maa-alueita sekä rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat teksti on päivitetty. Selostuksen asemakaavan kuvauksen lukuun 4 on lisätty tieto tonttijaosta koskien T-korttelialuetta.

8 **Asemakaava ja asemakaavamuutos 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2 - Ehdotus nähtäville / SP**

VD/6951/10.02.04.00/2024
SP/MYL/TES/PPK/VIK

Asemakaavalla alueelle osoitetaan kortteliin 25105 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja kortteliin 25106 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) sekä tuotantotilojen korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueen itäosaan kehäradan varteen osoitetaan puisto (VP) ja alueen pohjoisosaan lähivirkistysalue (VL). Lisäksi alueelle osoitetaan katualueita.

Asemakaava koskee kortteleita 25105–25016 ja osia katu- ja virkistysalueista kaupunginosassa 25, Myllymäki

Asemakaavamuutos koskee osia katu- ja virkistysalueista kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Alue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa Vehkalassa Kehäradan länsipuolella. Alue rajautuu pohjoisessa rakentamattomaan sekametsään, joka on yleiskaavan lähivirkistysaluetta (VL) ja luonnonsuojelualuetta (SL). Lännessä alue rajautuu rakentamattomaan sekametsään, vanhoihin peltoalueisiin ja Vehkalan täyttömäkeen, jotka ovat yleiskaavan mukaisia lähivirkistysaluetta (VL) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Etelässä alue rajautuu Vehkalantien ja Härkähaantien katualueiden eteläreunaan. Idässä alue rajautuu Kehärataan.

Hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy, Afry Finland Oy, A-Insinöörit Oy ja Maanlumo Oy konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Ei hakemusta.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu monipuolisen työpaikan alueeksi (TP), tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY) ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alueella on yleiskaava merkintä julkisten palvelujen ja hallinnon paikka (P) ja osa alueesta on kestävän kasvun vyöhykettä. Alue on lentomeluvyöhykkeitä 1 ja 2. Alueen läpi kulkee yleiskaavan liikenneyhteyksiä ja sen länsipuolella on pyöräliikenteen baana, jonka sijaintia ollaan tarkentamassa siten, että se toteutuessaan kulkisi suunnittelualueen läpi Kehäradan länsipuolella.

Asemakaava
Alueen kaakkoiskulmassa on voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalue (VP), jolla on ohjeellinen ulkoilureitti sekä ohjeellinen hulevesireitti merkinnät. Vehkalantie on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta. Alue on muilta osin asemakaavoittamaton.

Kaavatyöllä lisätään Vantaan kaupungin yritystonttitarjontaa Vehkalan juna-aseman läheisyydessä ja varmistetaan yleiskaavan mukaisen pohjois-eteläsuuntaisen liikenneyhteyden ja pyöräilyn baanan toteutusmahdollisuudet Kehäradan Vehkalan aseman läheisyydessä.

Alueelle osoitetaan korttelit 25105 ja 25106. Kortteli 25105 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja kortteliin 25106 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). KTY-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on 5 kerrosta ja TY-korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on 3 kerrosta. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla käyttötarkoitusaluekohtaisesti. KTY-korttelialueiden tehokkuusluku on e=0,7 ja TY-korttelialueen tehokkuusluku on e=0,5. Asemakaavassa osoitettu rakentamisen määrä on yhteensä 120 663 k-m^2.

Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy lähivirkistysalue (VL), puisto (VP) ja katualueita. Lähivirkistysalue (Tyttömäenmetsä) on rajattu ja sijoitettu keskeisimpiä luontoarvoja sisältäville alueille siten, että ne muodostavat mahdollisimman yhtenäisen ja laajemmille viheralueille linkittyvän kokonaisuuden. Alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Lähivirkistysalueelle on lisäksi osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, hulevesien käsittelyalue olemassa olevalle kosteikkoalueelle sekä ohjeellinen hulevesireitti Karnalanojan kohdalle. Kaava-alueen länsiosassa Karnalanojan uomaa ja ojan sivuhaaraa siirretään korttelialueiden pohjois- ja länsipuolelle. Puistoalueen (Härkäpuisto) mitoituksessa on huomioitu hiihtolatumitoitettu ulkoilureittiyhteys Vehkalan asemalta kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Petikkoon johtavalle ladulle sekä alueelle suunnitteilla olevan voimajohdon linjaus.

Alue liittyy katuverkon osalta olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen Vehkalantien, Härkähaantien ja Sanomatien kautta. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu raskaan liikenteen ja erikoiskuljetusreitin tilatarpeet sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Vehkalantien katualueen pohjoisraja määritetään kaavassa siten, että kadun pohjoislaidalle voidaan toteuttaa ajoväylästä istutuskaistalla erotettu jalankulku- ja pyöräilytie. Vehkalantien katualueen mitoituksessa huomioidaan erikoiskuljetusreitti ja kadun jatkaminen länteen Vehkalanmäentielle. Vehkalantien, Sanomatien ja Härkähaantien risteyksestä pohjoiseen osoitetaan katualue Valtatie 3:n rinnakkaistienä pitkällä tähtäimellä toimivalle Lehtokorventielle, joka mitoitetaan erikoiskuljetusreitiksi. Lisäksi alueelle osoitetaan kolme uusia kortteleita palvelevaa tonttikatua: Karnalankuja, Tyttömäenkuja ja Vehka-alhonkuja.

Asemakaavassa edellytetään hävitettyjen luontoarvojen kompensointia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.10.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 3.3.2026, jolloin asemakaavamuutoksen aluerajausta laajennettiin länteen yleiskaavan ET-alueella.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhdeksän kappaletta.

Hanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.11.2024.

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

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta työpaikkakerrosalaa 120 663 k-m2, noin 1400 työpaikkaa.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2026 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2,

b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liitteet:
- Asemakaavaehdotus 14.4.2026
- Asemakaavan selostus 14.4.2026
- Mielipiteet ja vastineet 14.4.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:
- Vehkalan länsipuolen asemakaava, liikenneselvitys (Ramboll 2025): https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330806-1409383-Vehkalan%20l%C3%A4nsipuolen%20asemakaava%2C%20liikenneselvitys.pdf
- Maaperäselvitys/Massa- ja maaperätarkastelu, AFRY 2025: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330807-1409384-Geotekninen_laskentaselostus_Vehkalan%20l%C3%A4nsipuoli%202.pdf
- Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla vuonna 2022 (Faunatica 2022): https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330802-1409379-Luontoselvitykset%20Petas-Tytt%C3%B6m%C3%A4en%20alueella%20Vantaalla%202022%20%28Fauntatica%20Oy%29.pdf
- Ilmastoviisas asemakaava -selvitys, Vantaan kaupunki 2026: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330805-1409382-Ilmastoviisas%20asemakaava%20-selvitys_251500.pdf
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll 2022): https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330803-1409380-Vantaan%20liito-oravan%20suojelusuunnitelma%20%28Ramboll%20Finland%20Oy%2C%202022%29.pdf
- Vantaan lahokaviosammalen suojelusuunnitelma 2020 (Faunatica 2020): https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330804-1409381-Lahokaviosammal%20Vantaalla%20esiintymisselvitys%20ja%20suojelusuunnitelma%20%28Faunatica%20Oy%29.pdf

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Tuomas Eskola, p. 040 547 1428,
asemakaava-arkkitehti Panu-Petteri Kujala, p. 050 312 4370
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

251500

Päiväys
Datum

14.4.2026

Vantaan kaupunki

VEHKALAN LÄNSIPUOLI 2

Kaupunginosa 25, MYLLYMÄKI

Vanda stad

VECKAL VÄSTRA DELEN 2

Stadsdel 25, KVARNBACKA

Asemakaava
Korttelit 25105-25106 ja osat katu- ja virkistysalueista.

Asemakaavan muutos
Osat katu- ja virkistysalueista.

1:2000

Detaljplan
Kvarteren 25105-25106 och delar av gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen
Delar av gatu- och rekreationsområden.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viira.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % rakennusoikeudesta.

Kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee toteuttaa kasvikattona.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaupunkikuva

Härkähaantien ja Vehkalantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Härkähaantien tai Vehkalantien puolelta. Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

Vehkalantien ja Lehtokorventien puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Lähivirkistysalueelle sekä korttelin 25105 pohjoisen puoleisille alueille suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia.

Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti lähivirkistysalueelle eikä korttelin 25105 pohjoisen puoleisille alueille.

TY

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asetaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.

Enintään 25 % tontin rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

Kattopinta-alasta vähintään 15 % tulee toteuttaa kasvikattona.

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

Kaupunkikuva

Vehkalantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Vehkalantien puolelta.

Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

Vehkalantien puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Lähivirkistysalueelle sekä korttelin 25106 lännen puoleisille alueille suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia.

Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti lähivirkistysalueelle eikä korttelin 25106 lännen puoleisille alueille.

Korttelialueen länsi- ja pohjoispuolella kulkevat ojauomat tulee huomioida alueen suunnittelussa.

VP

Puisto.

Alueelle saa sijoittaa kylttejä, katoksia, säilytyslokerikkoja ynnä muita luontoportin toimintaa tukevia rakenteita.

Park.

I området får man placera skyltar, skyddstak, förvaringsskåp och andra konstruktioner som stödjer naturportens verksamhet.

VL

Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.

Koko kaava-aluetta koskevat määräykset

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät miltoita autopaikkoja.

Ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Korttelialueiden tonteilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset auringosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Kortteleissa tulee varata tila alueellisille muuntamoille.

Bestämmelser som gäller hela planområdet

Dagligvaruaffärer får inte placeras i området.

Skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar byggnaden får byggas utöver våningstalet och den tillåtna byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser

Utomhusreklman får inte försämra trafiksäkerheten.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Förnybar energi ska produceras i kvartersområdets tomter.

Nedkylningsbehovet ska i första hand minskas med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning. Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Inom kvarteren ska utrymme reserveras för områdestransformatorer.

Kaupunkikuva

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää.

Ilmastointilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun.

Rakentamisella tulee edistää luontevien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamista junaliikenteen asemalle, joukkoliikenteen pysäkeille ja Petikon luontovirkistysalueelle. Yhteyksien tulee olla turvallisia ja viihtyisiä.

Kadun puoleiset julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten, muuntamoiden ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toisistaan selkeästi erottuvaa pääväriä. Julkisivun päävärinä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaan sävyjä.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. istutuksia ja kulkureittejä jäsentävin muurein, kivikorein ja aitarakentein. Näitä rakenteita saa sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle.

Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 8 metriä.

Stadsbild

I byggnader som placeras vid Veckalvägen ska minst en huvudentré ordnas från Veckalvägen.

I anslutning till entrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras

Fasaderna mot Veckalvägen ska struktureras i högst 50 meter långa sektioner genom avtrappningar, indragna partier eller motsvarande konstruktioner.

Fasader som vetter mot närrekreationsområdet samt områdena väster om kvarteret 25106 ska ha en matt yta och vara mörka.

Kvartersområdets belysning ska genomföras och riktas så att byggnader, fasader, reklamanordningar, konstruktioner o.dyl. inte syns på ett störande sätt mot närrekreationsområdet eller områdena väster om kvarteret 25106.

Dikena som löper längs kvartersområdets västra och norra sida ska beaktas i planeringen av området.

Stadsbild

I byggnader som placeras vid Oxhagsvägen och Veckalvägen ska minst en huvudentré ordnas från Oxhagsvägens eller Veckalvägen. I anslutning till entrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras.

Fasaderna mot Veckalvägen och Lundkärrsvägen ska struktureras i högst 50 meter långa sektioner genom avtrappningar, indragna partier eller motsvarande konstruktioner.

Fasader som vetter mot närrekreationsområdet samt områdena norr om kvarteret 25105 ska ha en matt yta och vara mörka.

Kvartersområdets belysning ska genomföras och riktas så att byggnader, fasader, reklamanordningar, konstruktioner o.dyl. inte syns på ett störande sätt mot närrekreationsområdet eller områdena norr om kvarteret 25105.

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

I området får industribyggnader som inte stör miljön byggas.

Högst 25 % av byggrätten får användas för kontorslokaler.

Högst 25 % av tomtens byggrätt får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsändamålet.

Av takytan ska minst 15 % byggas som växttak.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Att gröneffektiviteten uppnås ska visas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en grönefffektivitetskalkyl.

Stadsbild

I byggnader som placeras vid Veckalvägen ska minst en huvudentré ordnas från Veckalvägen.

I anslutning till entrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras

Fasaderna mot Veckalvägen och Lundkärrsvägen ska struktureras i högst 50 meter långa sektioner genom avtrappningar, indragna partier eller motsvarande konstruktioner.

Fasader som vetter mot närrekreationsområdet samt områdena väster om kvarteret 25106 ska ha en matt yta och vara mörka.

Kvartersområdets belysning ska genomföras och riktas så att byggnader, fasader, reklamanordningar, konstruktioner o.dyl. inte syns på ett störande sätt mot närrekreationsområdet eller områdena väster om kvarteret 25106.

Dikena som löper längs kvartersområdets västra och norra sida ska beaktas i planeringen av området.

Puisto.

I området får man placera skyltar, skyddstak, förvaringsskåp och andra konstruktioner som stödjer naturportens verksamhet.

Park.

I området får man placera skyltar, skyddstak, förvaringsskåp och andra konstruktioner som stödjer naturportens verksamhet.

Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.

Bestämmelser som gäller hela planområdet

Dagligvaruaffärer får inte placeras i området.

Skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar byggnaden får byggas utöver våningstalet och den tillåtna byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser

Utomhusreklman får inte försämra trafiksäkerheten.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Förnybar energi ska produceras i kvartersområdets tomter.

Nedkylningsbehovet ska i första hand minskas med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning. Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Inom kvarteren ska utrymme reserveras för områdestransformatorer.

Kaupunkikuva

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää.

Ilmastointilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun.

Rakentamisella tulee edistää luontevien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamista junaliikenteen asemalle, joukkoliikenteen pysäkeille ja Petikon luontovirkistysalueelle. Yhteyksien tulee olla turvallisia ja viihtyisiä.

Kadun puoleiset julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten, muuntamoiden ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toisistaan selkeästi erottuvaa päävärinä. Julkisivun päävärinä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaan sävyjä.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. istutuksia ja kulkureittejä jäsentävin muurein, kivikorein ja aitarakentein. Näitä rakenteita saa sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle.

Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 8 metriä.

Utomhusområden

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.

Skärmtaken för upplagring ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett ögonenfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friluftslederna eller granntomtens gårdsplaner. Upplagringen får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

I takkonstruktionerna ska växttak användas.

De tomtdelar som blir obebyggda ska planteras till de delar som de inte används för trafik eller parkering. Områdena som planteras ska hållas i ett vårdat skick.

Tomten ska förses med stängsel på de sidor som vetter mot grönområden. Stängslet ska bestå av tretrådsnät eller hålla motsvarande kvalitet.

På tomterna ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Ekologinen kompensaatio

Kaava-alueella luonnonarvoja toiminnallaan heikentävän toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensaatiolla.

Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

Ekologiska kompensation

En aktör som genom sin verksamhet försämrar naturvärden i planområdet ska kompensera den skadliga inverkan på naturen och försämringen av naturtillståndet som verksamheten orsakar genom ekologisk kompensation enligt 11 kap. i naturvårdslagen.

Byggande och annan verksamhet som har skadlig inverkan på naturen och försämrar naturtillståndet kan börja först efter att Tillstånds- och tillsynsverket har gett ett positivt beslut om huruvida kompensationen ersätter försämringen.

Pyöräilijoiden ja -pysäköinti

Pyöräpysäköintipaikkojen määrät:
Vähintään 1 pp / 50 liiketilan k-m2
Vähintään 1 pp / 50 toimistotilan k-m2
Vähintään 1 pp / 250 tuotantotilan k-m2
Vähintään 1 pp / 240 varastotilan k-m2

Vähintään 30 % polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Kaikki polkupyöräpaikat tulee olla runkolukittavia.

Cykeltrafik och -parkering

Antal cykelparkeringsplatser:
Minst 1 cp / 50 m²-vy affärslokaler
Minst 1 cp / 50 m2-vy kontorslokaler
Minst 1 cp /250 m2-vy produktionslokaler
Minst 1 cp / 240 m²-vy lagerlokaler

Minst 30 procent av cykelplatserna ska placeras i ett täckt utrymme. Alla cykelplatser ska vara ramlåsbara.

Autoliikenne ja -pysäköinti

Autopaikkojen määrät:
Vähintään 1 ap / 100 liiketilan k-m2, enintään 1ap / 30 liiketilan k-m2
Vähintään 1 ap / 80 toimistotilan k-m2
Vähintään 1 ap / 120 tuotantotilan k-m2
Vähintään 1 ap / 300 varastotilan k-m2

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitoksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Biltrafik och -parkering

Antal bilplatser:
Minst 1 bp / 100 m2-vy affärslokaler, högst 1 bp / 30 m²-vy affärslokaler
Minst 1 bp / 80 m2-vy kontorslokaler
Minst 1 bp / 120 m2-vy produktionslokaler
Minst 1 bp / 300 m²-vy lagerlokaler.

Parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar. Byggda parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fästs vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.

Ympäristömelu

Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron ΔL lento-, tie- ja raideliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Miljöbuller

Ljudnivåskillnaden ΔL mot flyg-, väg- och spårtrafikbuller ska vara minst 35 dB mellan kontors och motsvarande tysta arbetslokalers ut- och insida.

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.

Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

25

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

VEHK

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

25106

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

2100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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.

VEHKALANTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

e=0,7

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

vm

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita.

Fasta konstruktioner får inte placeras i området.

va

Vaara-alue.

Faroområde.

Katu.

Gata.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

wr

Hulevesireitti.

Dagvattenled.

Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita.

Fasta konstruktioner får inte placeras i området.

wh

Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.

Ohjeellinen hulevesireitti.

Riktgivande dagvattenled.

luo

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät merkittävästi alueen luontoarvoja. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

I området får inga åtgärder vidtas som väsentligt försämrar områdets naturvärden. Det är tillåtet att genomföra nödvändiga åtgärder som rör säkerhet, dagvattenlinjer och friluftsleder med beaktande av naturvärden.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alue tulee istuttaa niittykasvillisuutena.

Del av område som skall planteras.

Det område som ska planteras bör planteras som ett område med ängsvegetation.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Alueelle tulee istuttaa kerroksellista ja luonnon monimuotoisuutta tukevaa kasvillisuutta.

Del av område där träd och buskar skall planteras.

I området ska man plantera växtlighet som växer i skikt och stödjer naturens mångfald.

Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras

wl

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Tuomas Eskola, Aluearkkitehti, 31.3.2026 11.01

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

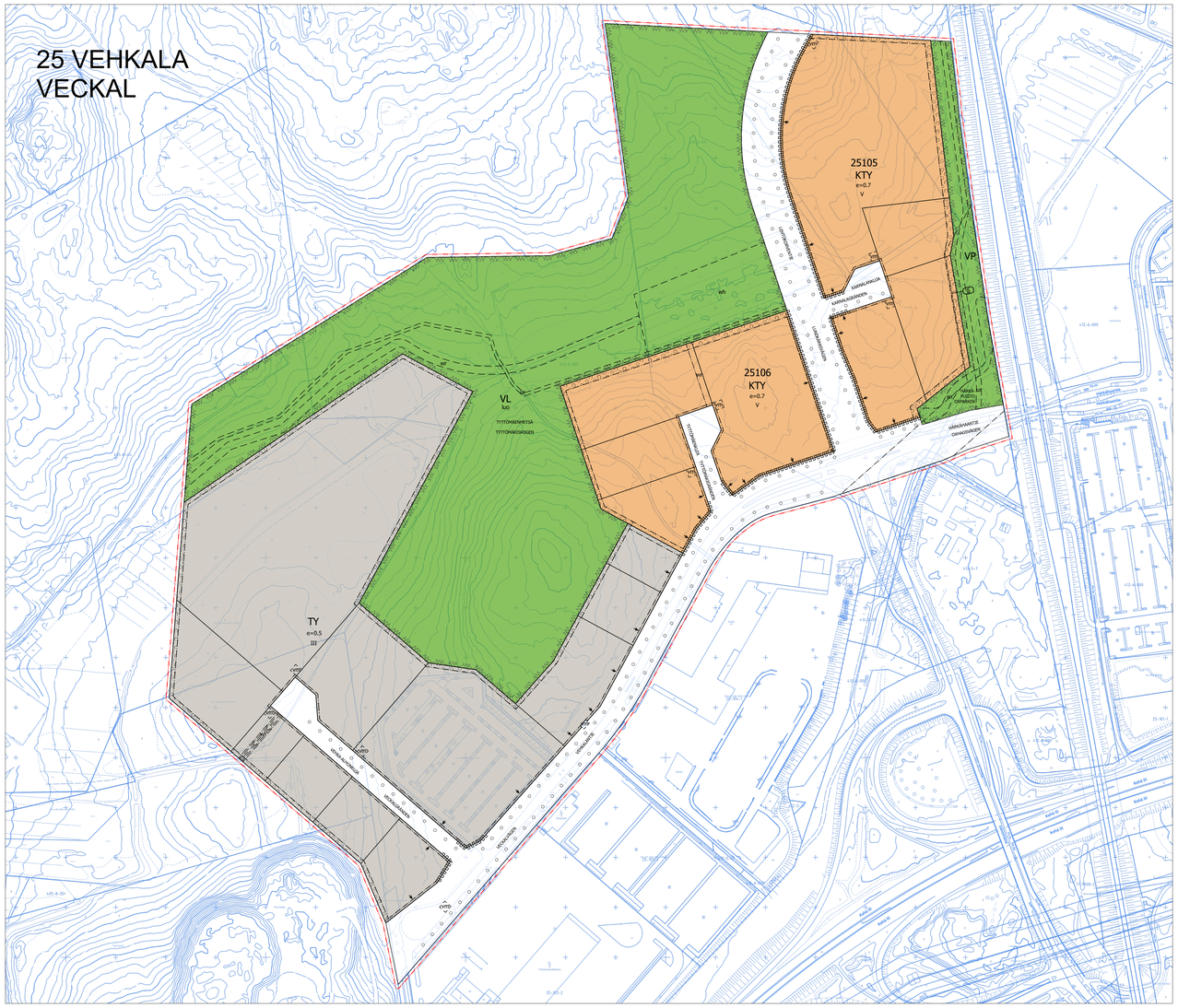
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

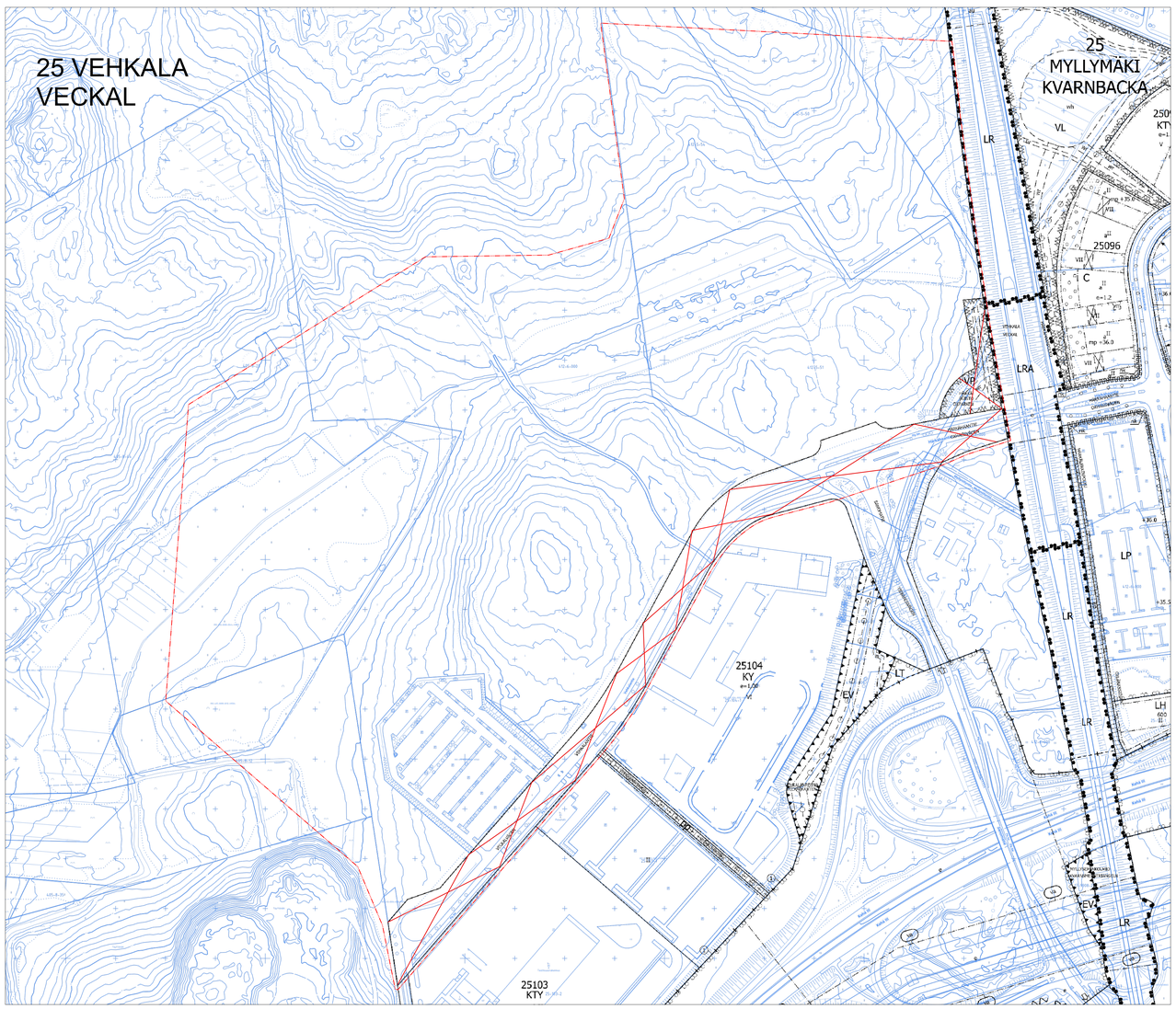
{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__





251500 - VEHKALAN LÄNSIPUOLI 2

MYLLYMÄKI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.4.2026 päivättyä asemakaava-karttaa nro 251500. Kaavoitus on tullut vireille 10.10.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Korttelit 25105–25016 ja osat katu- ja virkistysalueista kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Asemakaavan muutos

Osat katu- ja virkistysalueista kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Tonttijako on asemakaavassa ohjeellinen.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vehkalan työpaikka-alueen laajeneminen Kehäradan länsipuolelle. Kaavaratkaisu luo työpaikkatontteja ja virkistysreittien kehitysmahdollisuuksia hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle huomioiden kaava-alueen merkittävimmät luontoarvot. Kaava mahdollistaa noin 120 663 k-m² työpaikkarakentamista. Kaavaan sisältyy puistoalue (VP): Härkäpuisto ja lähivirkistysalue (VL): Tyttömäenmetsä.

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan eli kaupungin toimesta. Kaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

Kaavan laatija: Kujala Panu-Petteri (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 50 312 4370

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella. Alue rajautuu pohjoisessa rakentamattomaan sekametsään (Vantaan yleiskaava 2020 VL- ja SL-alueisiin), idässä kehärataan, etelässä Vehkalantien katualueen eteläreunaan ja lännessä Vehkalanmäkeen ja rakentamattomaan sekametsään (Vantaan yleiskaava 2020 ET- ja VL-alueisiin). Alueen pinta-ala on noin 41,5 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on kaavoitusohjelmassa 2024–2026
- Kaavoitus tuli vireille 10.10.2024 kaupungin omana kaavatyönä kaavanumerolla 251500.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.11.2024 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan esiteltiin kaupunkisuunnittelun avoimet ovet -yleisötilaisuudessa 11.11.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 3.3.2026.
- Asemakaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä pp.kk.vvvv.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista....5
2.2 Suunnittelutilanne....12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet....15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo....15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 15
3.3. Asemakaavan tavoitteet....17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot....21
4. Asemakaavan kuvaus....25
4.1 Kaavan rakenne 25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 27
4.3 Aluevaraukset....29
4.4 Kaavan vaikutukset....31
4.5 Nimistö 39
5. Asemakaavan toteutus 40
6. Kaavatyöhön osallistuneet 41
7. Asemakaavan seurantalomake....43
8. Asemakaavakartta ja –määräykset....45
9. Muu suunnitelma-aineisto 53

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Vihertehokkuuden tuloskortit ja tonttikaaviot esimerkkikortteleista

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVUILLA)

Vehkalan länsipuolen asemakaava, liikenneselvitys (Ramboll 2025)
Geotekninen laskentaselostus Vehkalan länsipuoli 2, AFRY 2025
Ilmastoviisas asemakaava -selvitys, Vantaan kaupunki 2026
Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll 2022)
Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla vuonna 2022 (Faunatica 2022)
Vantaan lahokaviosammalen suojelusuunnitelma 2020 (Faunatica 2020)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Vantaan hulevesiohjelma 2009
Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014
Vantaan resurssiviisauden tiekartta

Vantaan kasvikattoselvitys
Vantaan puurakentamisen linjaukset
Vihreä ja virtaava Vantaa (VIVA)
Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelma
Vantaan noroselvitys, Faunatica 2024
Alueellinen viherkerroin 2025, ARVO-hankkeen loppujulkaisu 11/2025

1. TIIVISTELMÄ

Kaavatyöllä lisätään Vantaan kaupungin yritystonttitarjontaa Vehkalan juna-aseman läheisyydessä ja varmistetaan yleiskaavan mukaisen pohjois-eteläsuuntaisen liikenneyhteyden ja pyöräilyn baanan toteutusmahdollisuudet Kehäradan Vehkalan aseman läheisyydessä.

Alueelle osoitetaan korttelit 25105 ja 25106. Kortteli 25105 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja kortteliin 25106 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialue ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). KTY-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on 5 kerrosta ja TY-korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on 3 kerrosta. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla käyttötarkoitusaluekohtaisesti. KTY-korttelialueiden tehokkuusluku on e=0,7 ja TY-korttelialueen tehokkuusluku on e=0,5. Asemakaavassa osoitettu rakentamisen määrä on yhteensä 120 663 k-m^2.

Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy lähivirkistysalue (VL), puisto (VP) ja katualueita.

Lähivirkistysalue (Tyttömäenmetsä) on rajattu ja sijoitettu keskeisimpiä luontoarvoja sisältäville alueille siten, että ne muodostavat mahdollisimman yhtenäisen ja laajemmille viheralueille linkittyvän kokonaisuuden. Alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Lähivirkistysalueelle on lisäksi osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, hulevesien käsittelyalue olemassa olevalle kosteikkoalueelle sekä ohjeellinen hulevesireitti Karnalanojan kohdalle. Kaava-alueen länsiosassa Karnalanojan uomaa ja ojan sivuhaaraa siirretään korttelialueiden pohjois- ja länsipuolelle. Puistoalueen (Härkäpuisto) mitoituksessa on huomioitu hiihtolatumitoitettu ulkoilureittiyhteys Vehkalan asemalta kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Petikkoon johtavalle ladulle sekä alueelle suunnitteilla olevan voimajohdon linjaus.

Alue liittyy katuverkon osalta olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen Vehkalantien, Härkähaantien ja Sanomatien kautta. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu raskaan liikenteen ja erikoiskuljetusreitin tilatarpeet sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Vehkalantien katualueen pohjoisraja määritetään kaavassa siten, että kadun pohjoislaidalle voidaan toteuttaa ajoväylästä istutuskaistalla erotettu jalankulku- ja pyöräilytie. Vehkalantien katualueen mitoituksessa huomioidaan erikoiskuljetusreitti ja kadun jatkaminen länteen Vehkalanmäentielle. Vehkalantien, Sanomatien ja Härkähaantien risteyksestä pohjoiseen osoitetaan katualue Valtatie 3:n rinnakkaistienä pitkällä tähtäimellä toimivalle Lehtokorventielle, joka mitoitetaan erikoiskuljetusreitiksi. Lisäksi alueelle osoitetaan kolme uusia kortteleita palvelevaa tonttikatua: Karnalankuja, Tyttömäenkuja ja Vehkalhonkuja.

Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa. Asemakaavassa edellytetään hävitettyjen luontoarvojen kompensointia. Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava- ja asemakaavamuutosalue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa Vehkalassa Kehäradan länsipuolella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu rakentamatonta lehtoa, kangasmetsää, sekametsää, puoliavointa peltoa ja katualuetta. Osalla aluetta on tehty hakkuita ja maanmuokkausta 2010-luvun jälkimmäisellä puoliskolla.

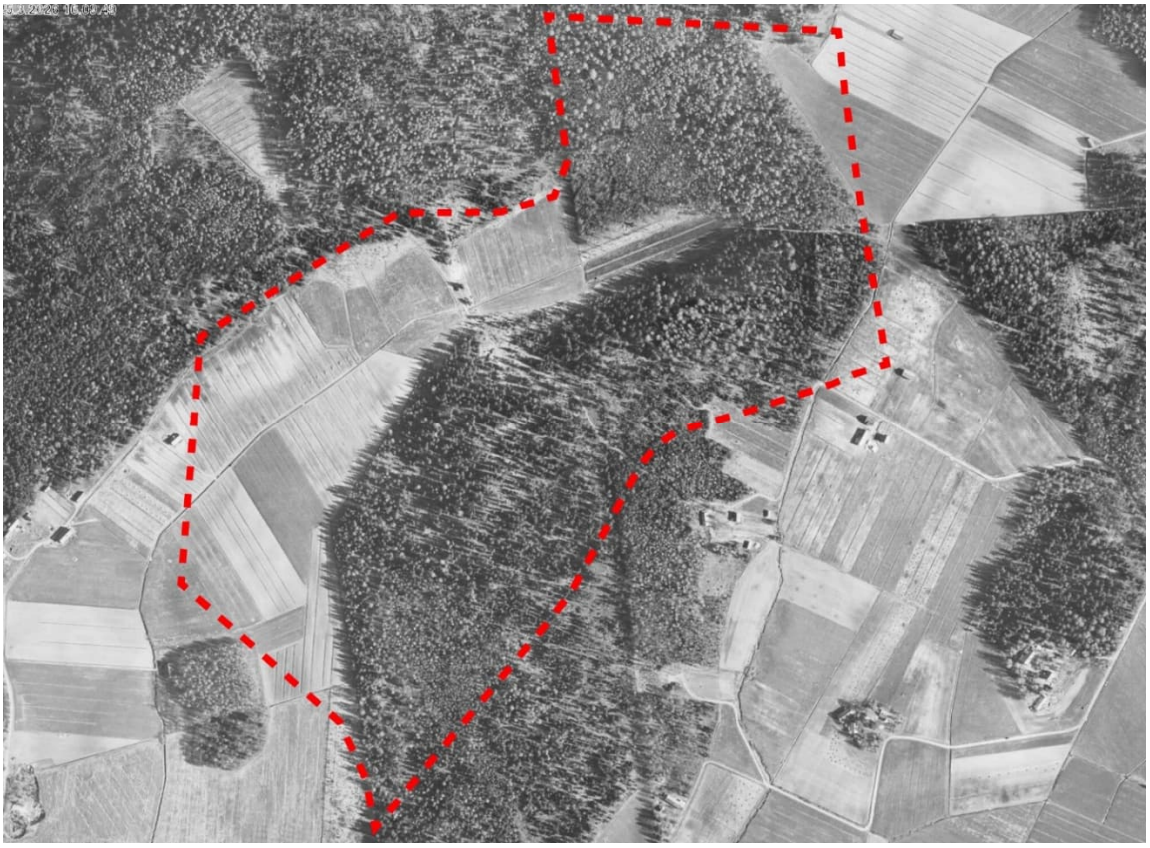


Ilmakuva vuodelta 2023. Kaava-alueen rajaus on merkitty punaisella viivalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue on maisemakuvaltaan vaihtelevaa. Alueen etelälaidassa oleva Vehkalantie on rakennettua aluetta. Vehkalantien pohjoislaidalle on rakennettu Vantaan ammattiopisto Varian väliaikainen pysäköintialue. Vehkalantien pohjoispuolella on lisäksi alueita, joilta puusto on kaadettu. Alueen keskivaiheilla on metsäinen kukkula, joka on maisemarakenteeltaan suljettu. Suljettu puustoinen maisemarakenne ulottuu alueen pohjoislaidalle ja edelleen laajemmille alueille. Suljetun puustoisen maisemarakenteen keskellä suunnittelualueen länsiosassa on avoimempia vanhoja viljelysalueita, joita on viime vuosina osin hyödynnetty muun muassa laidunmaana. Vanhojen viljelyalueiden laajuus hahmottuu alla olevasta vuoden 1954 ilmakuvasta. Osa vanhoista viljelymaista on viimeisten vuosikymmenten aikana kasvanut umpeen.



Suunnittelualueen rajaus ja Ilmakuva alueesta vuodelta 1954. Suunnittelualueen pohjois- ja länsireunalla on ollut alueita viljelys käytössä, itä- ja eteläosassa on ollut metsäisiä alueita.

Suunnittelualueella on suuria korkeuseroja. Korkeimman ja matalimman kohdan välillä noin 20 metriä. Alueen korkeimmat kohdat ovat +51,0 metriä merenpinnan yläpuolella ja ne sijaitsevat alueen pohjoisosassa Kehäradan länsipuolella, sekä Vehkalantien pohjoispuolella olevalla metsäisellä kukkulalla. Matalin kohta sijaitsee Karnalanojan uoman pohjalla alueen länsiosassa. Alueeseen sisältyy myös tasaisena hahmottuvia laajoja alueita, kuten Vehkalantien pohjoispuolella olevat alueet sekä Karnalanojan ympäristön alueet suunnittelualueen länsireunalla.

Luontoarvot

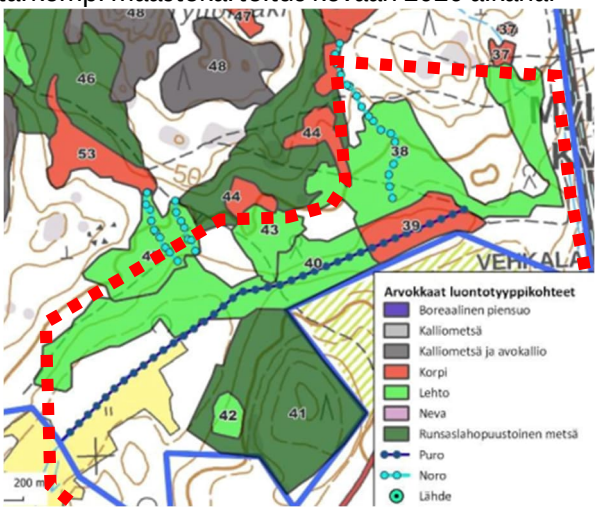
Alue sisältyy Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla vuonna 2022 -selvitykseen (Faunatica, 2022). Alueelta on laadittu liito-oravaselvityksiä, joista uusin ja tämän kaavatyön taustaselvityksenäkin hyödynnetty Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2022). Tiedossa oleva lahokaviosammalen luontotieto perustuu Vantaan lahokaviosammalen suojelusuunnitelma 2020 -selvitykseen (Faunatica 2020). Lisäksi Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaanpiiri on 11.12.2025 antanut tiedoksi laatimansa luontoarvojen kartoitusraportin. Raportin tiedot on otettu huomioon suunnittelussa.

Suunnittelualue rajautuu laajaan Petikko-Myllymäki-Keimola metsäkokonaisuuteen. Suunnittelualueella on tunnistettuja luontoarvoja. Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla vuonna 2022 -selvityksen (Faunatica 2022) mukaan alueella on arvoluokkien 2 (arvokas) ja 3 (kohtalaisen arvokas) luontotyyppejä. Alueelta on tunnistettu EU:n luontodirektiivin mukaisen liito-oravan ydinalueita, elinympäristöjä ja lajille tärkeitä yhteyksiä. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu luonnonsuojelulain §49:n nojalla. Suunnittelualueella on havaittu EU:n luontodirektiivin mukaisen lahokaviosammalen ydinalueita. Suunnittelualueelta on rajattu arvokkaita linnustoalueita, joilla on pesimäkaudella 2022 havaittu muun muassa silmälläpidettävien (NT) Närhen ja Pensaskertun reviirejä.

Suunnittelualueelta on tunnistettu luontoselvityksissä arvokkaana luontotyyppinä kolme noroa ja yksi puro. Alueen pohjoislaidalle on Vantaan kaupungin aineistoissa merkitty yksi lähde. Alueen

kaakkoisosassa Härkäpuiston ja Härkähaantien alueilla kulkee kaupunkipuro Myllymäenoja. Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla vuonna 2022-selvityksen (Faunatica 2022) mukaan luontotyyppikuvioiden 39 ja 40 halki kulkeva Karnalanoja on vesilain 3 luvun 2 § kohdan 8 mukainen puro. ELY-keskukselta (Lupa- ja valvontavirasto 1.1.2026 alkaen, sähköposti/Yli-Kytölä, 26.5.2025) saadun tiedon mukaan Karnalanojan valuma-alue on 0,83 m2 eli se on vesilain 1 luvun 3 §:ssä tarkoitettu noro, joka ei ole vesistö. Luonnontilaisen noron vaarantaminen on kielletty (vesilaki 2 luku 11 §). Lupa- ja valvontaviraston mukaan Karnalanoja on kuitenkin ilmakuva- ja karttatarkastelun perusteella kokonaisuudessaan kaivettu pelto-oja, joten uoma ei ole vesilain nojalla suojeltu luonnontilainen noro.

Vantaan noroselvityksessä 2024 kartoitettiin potentiaalisia noroja, jonka sisältämän karttatarkastelun perusteella suunnittelualueelta on havaittu potentiaalisia noroja. Selvitykseen ei sisältynyt maastokäyntejä alueelta. Aikaisemmissa selvityksissä (mm. Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla, Faunatica) alueelta on tunnistettu vesilain mukaisia luonnontilaisia noroja. Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaanpiirin luontoarvojen kartoitusraportissa (11.12.2025) kaava-alueen koillisosassa tunnistettiin noro, jonka luonnontilaisuuden selvittämiseksi laaditaan tarkempi maastokartoitus kevään 2026 aikana.



38	Kostea runsasravinteinen lehto (VU), Kostea keskiravinteinen lehto (NT), Tuore keskiravinteinen lehto (VU), Havumetsävyöhykkeen noro (DD)	II
39	Lehtokorpi (EN), Havumetsävyöhykkeen latvapuro (VU)	III
40	(Kulttuurilehto), Havumetsävyöhykkeen latvapuro (VU)	III
41	Varttunut havupuuvaltainen tuore kangas (VU), Varttunut havupuuvaltainen lehtomainen kangas (NT)	II
42	Tuore keskiravinteinen lehto (VU)	II
43	Tuore keskiravinteinen lehto (VU)	II
44	Ruohokorpi (EN)	II
45	Kostea runsasravinteinen lehto (VU), Tuore keskiravinteinen lehto (VU), Havumetsävyöhykkeen noro (DD)	II

Arvokkaat luontotyyppikohteet Vehkalassa. Suunnittelualueen rajaus esitetty kartassa punaisella pisteviivalla. Kuva: Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella vantaalla vuonna 2022 (Faunatica).

Tärkeimmät luontoarvot alueella sijaitsevat Vehkalantien pohjoispuolella olevan metsäisen kukkulan kohdalla sekä alueen pohjoisreunalla havaittujen norojen ympäristössä.

Suunnittelualue rajautuu Vantaan yleiskaava 2020:n mukaiseen luonnonsuojelualueeseen (SL). Alueelle ei ole tehty päätöstä luonnonsuojelualueen perustamisesta. Alueen pohjoispuolella kulkee Kehäradan ylittävä itä-länsisuuntainen ekologinen runkoyhteys. Alueen suunnittelussa tavoitellaan luontoarvojen kokonaisheikentymättömyyttä, jota tavoitellaan lieventämishierarkian mukaisesti ja tarvittaessa kompensoimalla luonnolle aiheutuva haitta täysimääräisesti.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on nykytilanteessa pääosin rakentamatonta ja hyvin vettä läpäisevää metsä- ja kosteikkoaluetta. Kaavamuutosalueen eteläreunassa kulkevat Vehkalantie ja Sanomatie ovat läpäisemättömiä asfalttipintoja, samoin alueen lounaisreunassa sijaitseva väliaikainen pysäköintialue. Alue on maastonmuodoiltaan ja korkeuseroiltaan vaihtelevaa ja viettokaltevuudeltaan kohdittain jyrkkää.

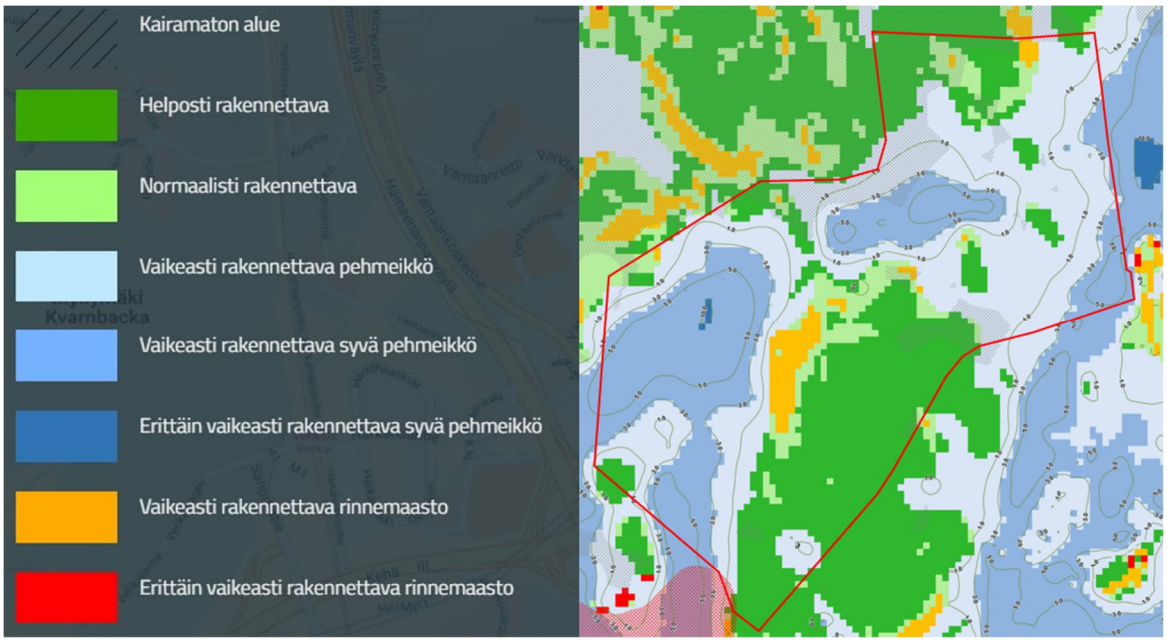
Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Valtaosa kaava-alueesta sijoittuu Karnalanojan valuma-alueelle, ja pieni osa kuuluu Pärispruunojan valuma-alueeseen. Karnalanojan viivyttävä vaikutus alueen hulevesiin on nykytilanteessa vaatimaton. Ojan ylittävä polku ja sen kohdalla oleva rumpu toimivat padottavana elementtinä,

jonka taustalla olevan alueen viivytystilavuus on nykytilassa n. 59 m^3. Tulvatilanteessa vedet purkautuvat herkästi rumpukohdan ylitse pintavaluntana.

Maaperä ja rakennettavuus

Vantaan kaupungin rakennettavuuskartan mukaan alueen eteläreunalla sekä pohjoisreunalla on helposti rakennettavaa aluetta. Helposti rakennettavat alueet sijoittuvat korkeammille maastonkohdille, jotka ovat laajasti metsäisiä. Alavammat alueet ovat pääosin vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä tai vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Suunnittelualueella on joitain vaikeasti rakennettavia rinnemaastoja.



Rakennettavuuskartta ja suunnittelualueen raja. Alueella on laajoja alueita vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä ja vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä.

Kaavatyön aikana on laadittu Vehkalan länsipuoli 2, kadut 2025, massa ja maaperätarkastelu (Afry Finland Oy 2025). Selvityksen tiedot perustuvat suunnittelualueella maalis-huhtikuussa 2025 tehtyihin täydentäviin pohjatutkimuksiin sekä alueella aikaisempien rakennus- ja tutkimusvaiheiden arkistokairauksiin.

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella tasovälillä +31,4 ... +51,4 ja maanpinta laskee kohti Karnalanojaa. Alavampi maasto-osuus on pehmeikköä ja jyrkkäpiirteinen maasto-osuus sijaitsee kalliovaltaisella alueella. Rakennetun Vehkalantien pohjoispuolella kallio on osin näkyvissä avokallioina.

Maaperä täyttömaiden ja kasvukerroksen alapuolella vaihtelee savesta moreeniin vaihtelevista maakerroksista. Kasvukerroksen alapuolella on n. 1 metriä paksu kuivakuorikerros. Löyhän savikerrostuman paksuus vaihtelee kairausten perusteella 2,0–10 metriin. Savikerroksen rakeisuus vaihtelee maanäytetietojen perusteella savesta silttiin.

Pehmeiköllä savikerrostuman alapuolella on silttikerrostuma, jonka kerrospaksuus vaihtelee. Silttikerrostuman alapuolella on ohut hiekka-/ moreenimuodostuma.

Pohjaveden painetaso on mitattu Karnalanojan pohjoispuolella pohjavedentarkkailuputkesta tasolle +32,93, eli n. 0,5 metrin syvyydellä tutkimuspisteen maanpinnan tasosta. Karnalanojan eteläpuolelta itäiseltä kaava-alueelta pohjaveden painetason on mitattu tasolle +36,42 likimain maanpinnan tasoon. Pehmeiköllä pohjaveden pinta sijaitsee likimäärin kuivakuorikerroksen alapinnan tasossa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Rakennettuun alueeseen lukeutuu Vehkalantien katualue ja alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva Härkäpuisto (VP), jossa kulkee rakennettu uoma Myllymäenojalle. Alueen keskivaiheilla asemakaavoittamattomalla alueella sijaitsee ammattiopisto Varian väliaikainen pysäköintialue.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Alue liittyy osaksi Vehkalan asemaan tukeutuvaa työpaikka-aluetta. Alue on osin lentomeluvyöhykettä 1 (Lden yli 60 dBA) ja osin lentomeluvyöhykettä 2, jonka vuoksi alueelle ei saa osoittaa melulle herkkiä toimintoja.

Palvelut ja työpaikat

Alueella on yleiskaavassa Julkisten palvelujen ja hallinnon paikka (P), jonka pohjalta alueen eteläpuolelle on toteutunut Vantaan ammattiopisto Varian oppilaitos. Yleiskaavavaraus julkisten palvelujen ja hallinnon paikasta on alueella siten toteutunut, eikä uusille julkisille palveluille ole yleiskaavan pohjalta tarvetta.

Myllymäen kaupunginosassa työpaikkojen määrä on ollut 40 vuonna 2013. Vuoteen 2018 kasvu oli hitaampaa, määrän noustessa 93:lla, jonka jälkeen alueen työpaikkamäärän lisääntyminen on vauhdittunut. Vuonna 2023 työpaikkoja oli jo 1208.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Vehkalan aseman välittömässä läheisyydessä. Alueen etelälaidalla kulkee vuonna 2019 rakennettu Vehkalantie, jonka välityksellä alue kytkeytyy Härkähaantien sekä Sanomatien kautta kunnalliseen ja valtakunnalliseen katuverkkoon. Kehä III sijaitsee alle 500 metriä alueesta etelään.

Vehkalantien eteläpuolella asemakaavan suunnittelualueen ulkopuolella on toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue (KY), jotka molemmat on rakennettu. Suunnittelualueen eteläpuolella, Kehäradan länsipuolella kaavoittamattomalla alueella sijaitsee teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavatyöllä laajennetaan yleiskaavan mukaisesti Valtatie 3:n ja Kehä III:n risteyksen luoteispuolelle Kehäradan Vehkalan aseman ympärille sijoittuvaa työpaikka-aluetta.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta lehtoa, kangasmetsää, sekametsää ja puoliavointa peltoa. Alueeseen sisältyy osa Vehkalantien katualueesta. Suunnittelualueelle sijoittuvat pellot ovat osin metsittyneet 1970-luvulta alkaen. Osalla aluetta on tehty hakkuita ja maanmuokkausta vuoden 2017 jälkeen. Alueella sijaitsee Vantaan ammattiopisto Varian oppilaitosta palveleva väliaikainen pysäköintialue, joka sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella.

Alue liittyy kiinteästi osaksi Vehkalan työpaikka-aluetta, jonka kaupunkikuva perustuu katujen varsille sijoittuviin työpaikkarakennuksiin, kaupunkikuvaa rikastuttavaan värien käyttöön ja julkisivuarkkitehtuuriin sekä laadukkaasti toteutettuihin katualueisiin. Alueen eteläpuolella korttelissa 25104 sijaitseva ammattiopisto Varian 4-kerroksinen kampusrakennus rajaa Vehkalantien katualueen etelälaitaa muodostaen Vehkalan alueella tavoiteltua selkeää julkisen tilan rajautumista. Korttelissa 25103 sijaitseva Veho Oy:n toimitila on toteutunut kaupunkikuvallisesti väljempänä; alueen kaupunkikuvallista ilmettä hallitsevat laajat pysäköintialueet.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja tai rakennuksia, eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on rakenteilla Petikon ulkoilureitistöön yhdistyvä latuyhteys. Vantaanjoen kulttuurimaisema alkaa reilun kilometrin etäisyydellä alueen itäpuolella.

Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa (Vantaan kaupunki, 2021) alueella tai alueen välittömässä läheisyydessä kulkee tavoiteverkon mukaiset ratsastus-, latu- ja ulkoilureittiyhteydet, joista kaksi jälkimmäistä linkittyvät tavoiteverkon mukaan Kehäradan Vehkalan asemalle. Vihreä ja virtaava Vantaa -viherrakenteen kehityskuva YK0050 (Vantaan kaupunki 2024) raportissa alueen pohjoispuolelle on osoitettu portti luontoon -merkintä.

Kaupungilla on käynnissä Petikon luontovirkistysalueen yleissuunnitelman laadinta, jonka aluerajaus ulottuu osin asemakaavan suunnittelualueelle.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisessä solmukohdassa Kehä III:n ja Kehäradan Vehkalan aseman läheisyydessä. Alueelta on hyvät ajoneuvo- ja joukkoliikenneyhteydet eri puolille pääkaupunkiseutua.

Ajoneuvoliikenne suunnittelualueelle tapahtuu pääasiassa Kehä III:lta. Etelästä saavuttaessa liikenne kulkee Sanomatien kautta. Idästä saavuttaessa liikenne ohjautuu Vantaankoskentien ja Härkähaantien kautta. Suunnittelualue koostuu kokoojakatuna toimivasta Sanomatiestä, sekä tonttikatu Vehkalantie, joka päättyy suunnittelualueelle. Nykytilanteessa Sanomatien nopeusrajoitus on 50 km/h ja Vehkalantien 40 km/h.

Suunnittelualue rajautuu idässä kehärataan ja Vehkalan asemaan. Vehkalan asemalla pysähtyvät lähijunaliikenteen I- ja P-junat, jotka tarjoavat sujuvat yhteydet Helsingin keskustaan ja muualle pääkaupunkiseudulle. Lisäksi Härkähaantiellä kulkee bussilinja 433, joka liikennöi Kivistöstä Vehkalan aseman kautta Martinlaaksoon. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 80 metrin etäisyydellä suunnittelualueen itäpuolella.

Vehkalantien katualueen eteläreunassa kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilynväylä. Alueelta on hyvät kävelyn pyöräilyn yhteydet erityisesti etelään Sanomatien varressa kulkevan jalankulku- ja pyöräilyväylän kautta. Kehä III:n pohjoisreunassa kulkeva jalankulun ja pyöräilyn reitti mahdollistaa sujuvat yhteydet myös itä-länsisuunnassa. Suunnittelualueen läpi kulkee Sanomatien linjausta mukaileva pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pääpyöräreitti 2. Lisäksi kehäradan itäpuolelle on tavoiteverkossa osoitettu pyöräbaana. Baanan linjaus on tarkoitus osoittaa Kehäradan länsipuolelle, minkä vuoksi asemakaavassa tulee varautua tilanteeseen, jossa baana kulkee osittain suunnittelualueella.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat nykytilanteessa Vehkalantiellä ja Sanomatiellä.

Kaavamuutosalue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m… +96 mmp. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat nykytilanteessa Vehkalantiellä ja Sanomatiellä.

Jätevedet johdetaan kohti etelää Voimalantien jätevedenpumppaamolle, josta jätevedet pumpataan länteen Petikonniityn jätevedenpumppaamolle. Tältä pumppaamolta jätevedet pumpataan länteen Espoon puolelle, jossa ne lopulta päätyvät Blominmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat nykytilanteessa Vehkalantiellä ja Sanomatiellä.

Karnalanojan valuma-alueen vedet johdetaan hulevesiputkia ja avo-ojia pitkin Karnalanojaan, joka purkaa vetensä Pikkujärveen. Pärispruunojan valuma-alueella hulevedet johdetaan hulevesiputkia ja avo-ojia pitkin Pärispruunojaan, joka purkaa vetensä myös Pikkujärveen. Pikkujärvestä vedet johtuvat lounaaseen Pitkäjärveen, joka purkaa vedet Espoonjoen kautta mereen Espoonlahteen.

Kaukolämpö
Alue on pääosin rakentamatonta. Vehkalantien katualueella kulkee kunnallistekniikkaa, jota hyödynnetään alueen infrastruktuurin suunnittelussa.

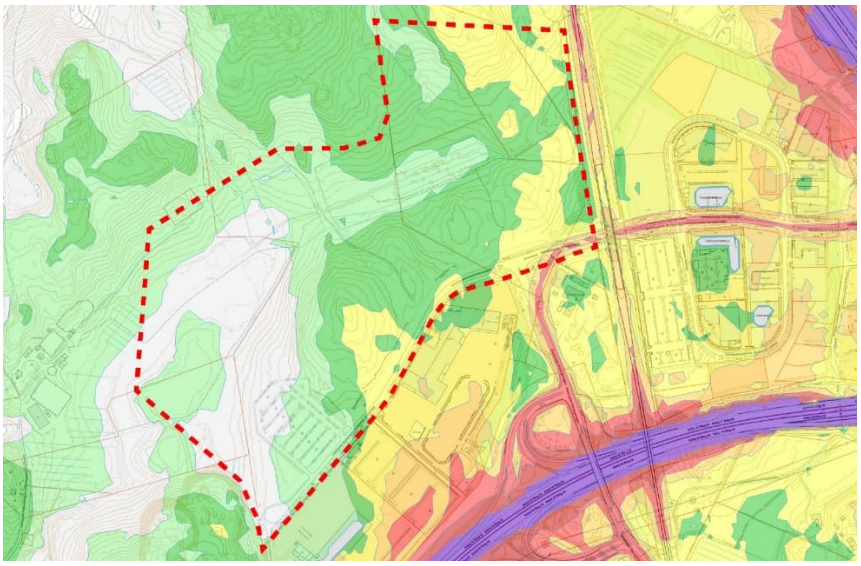
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvaa sähköverkkoa sijaitsee suunnittelualueella Vehkalantiellä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä on suunnitteilla Keimola-Varisto voimajohtoreitti, joka kulkee osin suunnittelualueen kautta.

Ympäristöhäiriöt

Aluetta rasittavat Kehä III:n liikennemelu, rautatiemelu sekä lentoliikenteestä aiheutuva melu. Tieliikenteestä aiheutuvan melu päiväaikaan vaihtelee suunnittelualueella pääosin 45 dB ja 60 dB välillä, Sanomatien katualueella tiemelu nousee paikoin 70 dB:iin. Yöllä tiemelu on pääosin alle 55 dB, Sanomatien katualueella tiemelu nousee paikoin 60 dB:iin. Suunnittelualueen rautatiemelu on päiväaikaan pääosin alle 55 dB, alueen pohjoislaidassa rautatiemelu nousee 60dB:iin. Yöllä rautatiemelu on suunnittelualueella alle 55 dB. Lentomelun voimakkuus on koko kaava-alueella 55 dB:stä yli 60 dB:iin. Alue sijoittuu yleiskaavassa osoitetuille lentomeluvyöhykkeille L1 (LDEN yli 60 dB) ja L2 (LDEN 55-60 dB).

Alueen meluolosuhteet eivät mahdollista melulle herkän toiminnan sijoittamista alueelle.



Tie- ja rautatiemelun yhteismelu päivällä (7-22). Esitetyt melualueet on laskettu yhteispohjoismaisella laskentamallilla Vantaan ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2022 yhteydessä.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

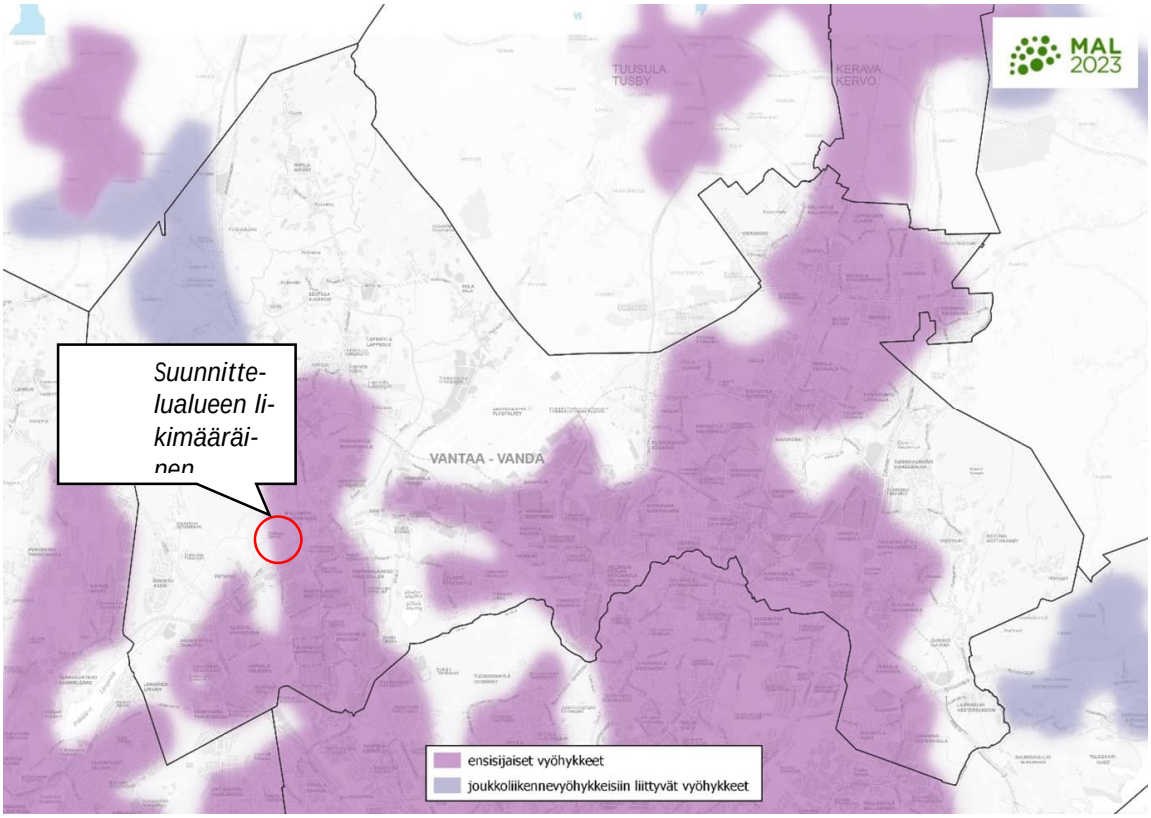


Ote Uusimaa-kaava 2050:n epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050:ssa suunnittelualue on merkitty osin taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kaavamääräyksen mukaan aluetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Aluetta tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. Alue on lentomelualuetta (Lden yli 60 dBA) ja lentomelualuetta (Lden 55-60 dBA), jonka vuoksi alueelle ei saa osoittaa melulle herkkiä toimintoja.

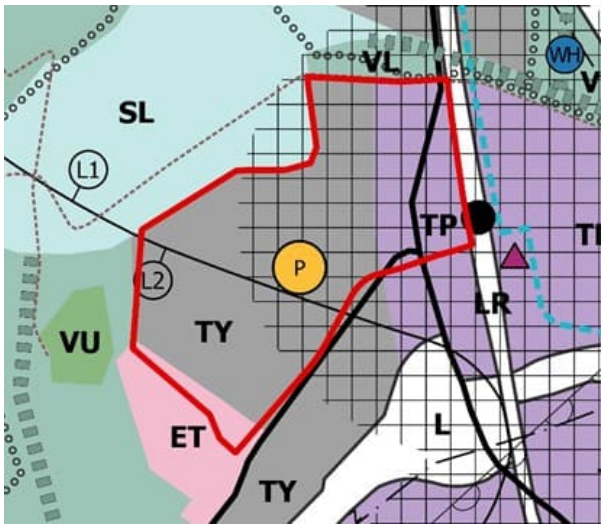
MAL 2023 -suunnitelma

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



Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin. MAL 2023 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

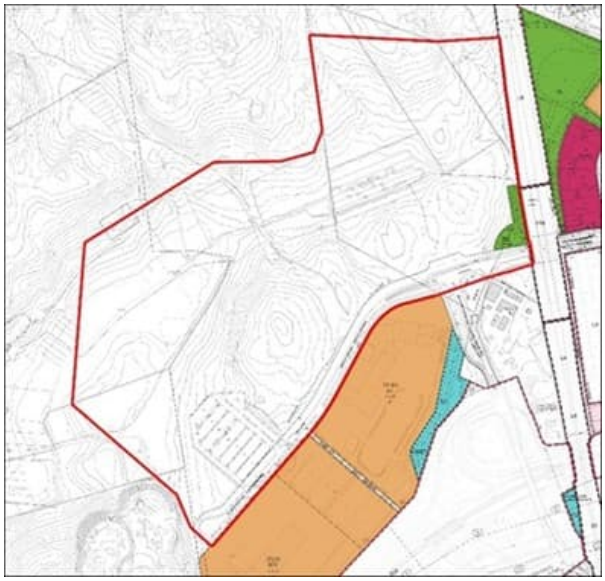
Yleiskaava



Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY) ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alueella on palveluiden- ja hallinnon alueen merkintä (P). Osa alueesta on merkitty kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Alueen läpi kulkee liikenneyhteys. Alue on osin lentomeluvyöhykettä 1 (Lden yli 60 dBA) ja osin lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55–60 dBA).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alue on pääosin asemakaavoittamatonta. Suunnittelualueeseen kuuluu osat Vehkalantien ja Sanomatien katualueista ja Vehkalan juna-aseman läheisyydessä oleva puisto (VP) Härkäpuisto. Alueen eteläpuolella on asemakaavoitettu alue, jonka korttelialueiden käyttötarkoitus on Toimitilarakennusten korttelialue (KTY), jonka tehokkuusluku on e=0,50 ja suurin sallittu kerrosluku on 2 sekä liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue (KY), jonka tehokkuusluku on e=1,00 ja suurin sallittu kerrosluku on 6. Sanomatien Kehä III:lle vievän liittymän puolella on pieni suojavihervyöhyke (EV).

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

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.

Suunnittelualueen pohjoislaidalla on rakenteilla yhdyslatu, joka yhdistyy Petikon latuverkkoon. Alueella on metsä- ja puustoisen verkoston alueita, joista on yhteydet suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle Petikon luontovirkistysalueelle. Alueella on myös avoimen verkoston varsinainen osa arvokeskittymässä ja alueen pohjoispuolelle sijoittuu viheralueiden kehityskuvaraportissa osoitettu Portti luontoon -merkintä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vehkalan länsipuoli 2 asemakaava on hyväksytty kaavoituksen työohjelmaan 2022. Kaavatyö sai työohjelmassa numeron 251500 ja se on tullut vireille 10.10.2024. Kaavatyö on aloitettu kaupungin toimesta ja tehdään kaupungin omana työnnä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 3.3.2026. Asemakaava-aluetta on laajennettu Vantaan yleiskaava 2020 yhdyskuntatoimintojen alueelle (ET). Kaava-alue laajenee yhteensä noin 1,2 ha. Suunnittelualueen laajennus on Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)

- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

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

- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Väylävirasto
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavatyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli nähtävillä 10.10.-15.11.2024. Mielipiteitä saatiin yhteensä yhdeksän kappaletta.

Suomen luonnonsuojeluliitto totesi mielipiteessään, että heidän yhdistyksensä vastustaa lehto- ja noroalueelle rakentamista ja esittää, että kaava-alueen pohjoinen osa jätettäisiin luonnontilaiseksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) mielipiteessään todetaan, että asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon putkille ja laitteille, ja vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleisille alueille.

Vantaan Energia Oy:n mielipiteen mukaan on tärkeää, että kaavoituksessa ei määrätä tiettyä energian tuotantomuotoa, jotta säilytetään joustavuus erilaisten ratkaisujen välillä. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee mielipiteen mukaan huomioida kaukolämpöputkien sijainti. Vantaan Energia Sähköverkko Oy toteaa samassa mielipiteessä, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti, tilavaatimukset uusille puistomuuntamoille sekä suunnitteilla oleva voimajohtolinjaus.

Yksityishenkilön mielipiteen mukaan kaavan tavoitteisiin voisi lisätä erillisenä tavoitteena esimerkiksi “Kehittää Petikon luontovirkistysalueen saavutettavuutta ja palveluja." Kaavatyössä tulisi ottaa kantaa säilyviin luontokohtiin, miten niiden säilyminen varmistetaan ja rakennettavia alueita pitää vaatia uudelleen metsitettäväksi tai niitytettäväksi. Kaavassa on huomioitava baana.

Vantaan kaupunginmuseo totesi, että alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Fingrid Oy:llä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suomen luonnonsuojeluliitto esitti 6.3.2025 järjestetyssä Vantaan kaupungin ja Suomen luonnonsuojeluliiton yhteistyökokouksessa, että alueen keskivaiheilla sijaitsevan kangasmetsän alueen luontoarvot tulee huomioida suunnittelussa.

Suomen luonnonsuojeluliitto (SLL) toimitti mielipiteen sähköpostitse 11.12.2025. Mielipiteessä painotettiin luontoarvojen huomioimista. Mielipiteen liitteenä oli SLL:n vuonna 2025 teettämä selvitys nimeltä Raportti Vantaan Vehkalan asemakaava-alueen metsän luontoarvoista. Samassa mielipiteessä SLL totesi, että em. selvityksen tiedot tulee huomioida kaavaratkaisussa.

Suomen luonnonsuojeluliitto (SLL) toimitti mielipiteen sähköpostitse 31.12.2025. Mielipiteessä vaaditaan erillisen asemakaavaluonnoksen laatimista alueelle, luontoarvojen huomioimista ja mahdollisuutta dialogiin kaavasta kaavoituksen ja ympäristökeskuksen kanssa.

Mielipiteiden huomioiminen kaavaehdotuksessa

Kaavaehdotusratkaisussa on huomioitu mielipiteissä esitetyt näkemykset mahdollisuuksien mukaan.

Kaavatyön tueksi on käynnistetty alustavan katusuunnitelman laadinta, jonka yhteydessä tarkastellaan alueen kunnallisteknisen verkoston mitoitus ja tilavaraukset. Työssä huomioidaan olemassa oleva kunnallistekniikka niiltä osin. Työ valmistuu alkukesästä 2026. Kaavaehdotusratkaisussa on huomioitu kunnallistekniikan mitoitustarpeet. Kaupunki on tehnyt yhteistyötä Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n kanssa voimajohtolinjauksen osalta ja voimajohdon linjaus on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaavaehdotuksessa ei määrätä tiettyä energiamuotoa.

Kaavaehdotusratkaisussa on huomioitu ulkoilureittiyhteystarpeet Petikon luontovirkistysalueille. Lehtokorventien katualueen mitoituksessa on varauduttu pyöräliikenteen baanan toteuttamiseen.

Kaavaratkaisussa on huomioitu tiedossa oleva luontotieto, mukaan lukien Suomen luonnonsuojeluliiton mielipiteenä toimittama Raportti Vantaan Vehkalan asemakaava-alueen metsän luontoarvoista. Kaupungin tavoitteena on järjestää yhteistyöpalaveri Suomen luonnonsuojeluliiton kanssa ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavaratkaisun vaikutuksia alueen luontoarvoihin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.4.2.

Kaupunkisuunnittelun avoimet ovet yleisötilaisuus järjestettiin 11.11.2024 Kivistön kirjastolla Mosaiikkisalissa, jossa esiteltiin osallisuus- ja arviointisuunnitelmaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päivitettiin 3.3.2026. Päivityksen yhteydessä suunnittelualuetta laajennettiin länteen Vantaan yleiskaava 2020 mukaiselle yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET). Suunnittelualue laajeni OAS päivityksen yhteydessä yhteensä noin 1,2 hehtaaria.

Viranomaisyhteistyö

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on vastata kaupungin yritystonttitarjontaan mahdollistamalla Vantaan yleiskaava 2020 mukaisen Vehkalan työpaikka-alueen laajentaminen Kehäradan länsipuolelle. Tavoitteena on huomioida yleiskaavan mukaisten tieyhteyksien ja polkupyöräilyn baanan toteuttaminen. Kaupungin tavoitteena on yhteensovittaa alueen luontoarvot ja rakentamisen tarve luonnon kokonaisheikentymättömyyden periaatteita noudattaen. Alueelle tavoitellaan tonttikohtaisen vihertehokkuuden tavoitetason saavuttamista sekä hulevesien käsittelyä Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Vantaan valtuustokauden 2026–2029 strategia (Kv 26.1.2026):

Tulevaisuus asuu Vantaalla -strategian mukaan tulevaisuudessa asukkaat, yritykset ja ideat löytävät kotinsa Vantaalta. Uudet ratkaisut asumisessa, liikkumisessa, kestävässä kehityksessä, oppimisessa ja elinvoiman rakentamisessa ovat parantaneet ihmisten arkea, kaupungin ilmettä ja mainetta. Tulevaisuuden Vantaa on turvallinen, viihtyisä ja jatkuvasti kehittyvä ympäristö elää, opiskella ja tehdä töitä. Strategiassa on määritetty kolme tärkeää päämäärää: Hyvän elämän Vantaa, Vetovoimainen Vantaa ja Tasapainoisen kasvun Vantaa.

Hyvän elämän Vantaan päämäärän osalta tavoitellaan muun muassa sitä, että Vantaa antaa lapsille ja nuorille vahvat eväät elämään. Vetovoimainen Vantaa päämärän osalta strategiassa tavoitellaan muun muassa päiväkotien ja oppilaitosten tarjoavan yhtä hyvät ja turvalliset ympäristöt kasvamiseen ja oppimiseen joka puolella kaupunkia. Tasapainoisen kasvun Vantaa päämäärän tavoitteena on muun muassa alueellisen eriytymisen pysäyttäminen, ekologisen kestävyyden varmistaminen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen varautuminen.

Kaavatyöllä vastataan strategiseen tavoitteeseen työllistävien yritysten määrän kasvusta. Vantaan kaupungin tavoitteena on kaavoittaa uutta työpaikkakerrosalaa yhteensä 200 000 k-m² strategiakaudella 2026-2029.

Strategisena tavoitteena on, että lisäämme kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta. Tavoitetasona vuodelle 2029 on tonttikohtaisen vihertehokkuuden toteutuminen asemakaavoissa 100 %. Olemme luontopositiivinen vuoteen 2030 mennessä. Kaikissa hyväksytyissä asemakaavoissa on luonnon luontotyypeille aiheutetut haitat hyvitetty täysimääräisesti ja luonnon heikentymättömyys on saavutettu.

MAL-tavoitteet:
- Rakennetaan Helsingin Seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Panostetaan aiempaa vahvemmin Helsingin seudun kestävän liikennejärjestelmän kehittämiseen ja varmistetaan tehokas joukkoliikennejärjestelmä myös tulevaisuudessa.
- Vahvistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

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

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 on:
- Edistetään kollektiivisten tarinoiden kaupunkia eli vahvistetaan alueellisia erityispiirteitä.
  - Arkkitehtuuri sopeutuu paikan kaupunkimaisemaan ja ympäristöön.
- Tuetaan kävelijän vauhdilla koettavaa kaupunkia eli luodaan liikenteeltään hidastettuja paikkoja.
  - Liikkuminen on suunniteltu jalankulkijan ja pyöräilijän ehdoilla.
  - 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.
  - 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.
  - Alueelle on laadittu alueen identiteettiä vahvistava julkisivujen värejä koskeva ohjeistus.
- Luodaan joustavuutta taloihin ja tiloihin eli huomioidaan rakennusten ja kaupunkitilojen jatkuva käyttö ja muuttuvat tarpeet.
- Huomioidaan kaupunkiympäristössä käytön jäljet eli korostetaan kerroksellista kaupunkia.
- Suunnitellaan ilmastonmuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta.
  - Alueen kasvillisuutta on säilytetty ja hyödynnetty.
  - Siniviherrakenteelle eli kookkaalle puustolle, kasvulliselle maanpinnalle ja/tai hulevesien viivyttämiselle on varattu tilaa.
  - Tonttikohtaisen vihertehokkuuden minimiarvot täyttyvät.
  - Kaavaratkaisussa edellytetään rakennuksissa ja rakenteissa ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutuvia rakennustapoja ja –materiaaleja?
- Huomioidaan villiintyvä kaupunkiluonto eli luodaan kaupunkiympäristössä edellytyksiä hyvinvoiville lajeille ja ihmisille.
  - Kaava-alueen viheralueet ovat saavutettavia.
  - Luonnon kokonaisheikentymättömyys on huomioitu.
  - Kaavaratkaisu pohjautuu Vihreä ja virtaava Vantaa - viherrakenteen kehityskuva työn kehittämissuunnitelmiin.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021 – 2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.

- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Vehkalan juna-asemaan tukeutuvien työpaikkojen sijoittuminen alueelle ja siten vahvistaa Vehkalan juna-aseman käyttöastetta.

- Lisätä yritystonttitarjontaa hyvien liikenneyhteyksien äärellä.
- Järjestää sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet Vehkalan aseman, työpaikka-alueiden ja virkistysalueiden välille.
- Varmistaa yleiskaavan mukaisen pohjois-eteläsuuntaisen liikenneyhteyden toteutusmahdollisuus.
- Suunnitella sujuva ja turvallinen pyöräilyn baanayhteys alueen läpi
- Huomioida Vantaan resurssiviisauden tiekartassa (KV 28.2.2022) asetettuja tavoitteita mahdollisuuksien mukaan.
- Yhteensovittaa alueen luontoarvot ja rakentamisen tarve kokonaisheikentymättömyyden periaatteita noudattaen
- Vihertehokkuuden tavoitetason saavuttaminen ja alueen hulevesien käsittely Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti.

3.3.2 Muut tavoitteet

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Kehittää Petikon luontovirkistysalueen saavutettavuutta ja palveluja.

Huomioida kaavaratkaisussa alueelle suunniteltava voimajohto.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta ja metsäistä aluetta minkä takia vihertehokkuuden tavoitetasoa nostetaan suunnittelualueella 0,1:llä.

Alueellinen vihertehokkuus

Vehkalan länsipuoli 2 asemakaava oli pilottikohteena Helsingin kaupungin ARVO-hankkeessa, jossa Vantaan kaupunki oli hankekumppanina. Hankkeessa kehitettiin alueellisen viherkertoimen työkalua.

Vantaalla Vehkalan asemakaava-alueella alueellista viherkerrointa on käytetty suunnitelmaratkaisuiden vaikutusten vertailuun. Vertailulla haluttiin selvittää, millainen vaikutus katukasvillisuuden toteuttamisella laadukkaasti on luonnon monimuotoisuuteen verrattuna tavanomaiseen katukasvillisuuteen, ja kuinka suuri alueellinen vaikutus erilaisilla kasvikattomääräyksillä on erityisesti luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta.





ARVO-hankkeen yhteydessä alueellista viherkerrointa käytettiin suunnitelmaratkaisuiden vaikutusten vertailuun katukasvillisuuden ja kasvikattojen osalta.

Tavanomaisen katukasvillisuuden skenaariossa kasvillisuus koostuu intensiivisesti hoidetusta nurmesta ja yksilajisesta puurivistä. Laadukkaassa skenaariossa puusto on monilajista ja sisältää myös ravintopuita. Kasvillisuus on monikerroksista ja monimuotoista sekä sisältää mesikasveja. Alueella on säästetty lahopuuta ja tiukassa kasvikattomääräyksessä kasvikattojen pinta-ala on selvästi suurempi kuin väljän määräyksen skenaariossa. Testilaskennassa myös kasvillisuuden ekologisessa tilassa on maltillinen ero.

Kasvikattoja vertailtiin skenaarioissa, joissa löyhässä määräyksessä kasvikattoja osoitettiin 40% kattopinta-alasta ilman laatuvaatimuksia. Tiukassa määräyksessä kasvikattojen pinta-alaksi määritettiin 80% kattopinta-alasta ja kasvikatot tuli toteuttaa niittykattoina. Tiukalla määräyksellä kasvikaton luonnon monimuotoisuus nelinkertaistui. Erityisesti kasvikaton pinta-alan lisääntymisellä oli positiivinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen.

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

Suunnittelualueella ei ole tunnistettu arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

Viherrakenteen kehityskuva VIVA

Viherrakenteen kehityskuvan (Kala 13.8.2024) tavoitteena on kytkeytynyt viherrakenne, joka tukee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Viherrakenne hillitsee ilmastomuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti hyödynnetään olevaa viherrakennetta ja maisemaa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Alustava vaihtoehtotarkastelu

Alueelle on laadittu maankäytön vaihtoehtotarkasteluita. Vaihtoehtojen läpileikkaavana ideana on ollut, että lähempänä juna-asemaa maankäyttö on tehokkaampaa ja aseman läheisyydessä tavoitellaan työpaikkaintensiivisempää maankäyttöä. Etäämmällä juna-asemasta rakentamisen tehokkuus on matalampi, jolloin myös työpaikkojen määrä suhteessa maapinta-alaa on pienempi. Ratkaisulla tavoitellaan monipuolista yritystonttitarjontaa alueelle.

Korttelialueista on pyritty muodostamaan mahdollisimman laajoja yhtenäisiä alueita, mikä tuo joustoa tonttijakoon ja erilaisten toimijoiden sijoittumiseen alueella. Kortteleiden käyttötarkoituksina on käytetty toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) ja teollisuusrakennusten korttelialueita (TY). Vaihtoehdoissa VE1 ja VE2 on esitetty lisäksi keskustatoimintojen korttelialueita (C).

Vaihtoehdossa VE1 maankäyttöä on lähestytty luontoarvot edellä siten, että alueen tiedossa olevat luontoarvot on pyritty säilyttämään.

Vaihtoehdossa VE2 on edetty rakentaminen edellä. Luontoarvoja on säästetty siten, että vesi- ja luonnonsuojelulain mukaisten luontokohteiden suojelutaso säilyy. Vaihtoehdossa on esitetty kaava-alueen laajentamista länteen yleiskaavan yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET). Alueen läpi kulkee ympäriajettava tonttikatu.

Vaihtoehto VE3 on Yhdistelmä vaihtoehdoista VE1 ja VE2. Pohjois-eteläsuuntaista Valtatien 3 rinnakkaistietä lukuun ottamatta merkittävimmät luontoarvot on osoitettu viheralueille. Tonttikadut ovat päättyviä, jättäen hyvän viheryhteyden lähivirkistysalueen (VL) keskeltä suunnittelualueen pohjoisreunaan kohti Petikon luontovirkistysaluetta.



Alustavat maankäyttövaihtoehdot (vasemmalta oikealle) VE1, VE2 ja VE3

Vaihtoehtoja vertailtiin rakentamisen määrän, luontoarvojen, liikenteen, massatasapainon, hiilijalanjäljen ja kaavatalouden näkökulmista.

Rakentamisen määrän näkökulmasta Vantaan yleiskaavan 2020 tavoitteita tuki parhaiten vaihtoehto VE2, jossa rakentamisen määrä oli suurin. Luontoarvojen näkökulmasta taas vaihtoehto VE1 näyttäytyi vertailussa parhaana, sillä siinä alueen tiedossa olevat luontoarvot on huomioitu kokonaisvaltaisimmin. Vaihtoehto VE3 oli luonteeltaan kompromissi, jossa rakentamisen määrä ja samoin luontoarvojen huomioiminen asettui kahden muun vaihtoehdon väliin.

Vaihtoehto VE2:ssa esitetty lenkkimäinen tonttikatu todettiin liikenteen näkökulmasta tarpeettomaksi ratkaisuksi, joka nostaa katuverkon toteuttamisen ja ylläpidon kustannuksia ja voi pahimmillaan aiheuttaa alueelle turhaa läpiajoliikennettä. Sen sijaan vaihtoehdon VE1 liikenneverkko katsottiin tarkoituksenmukaiseksi ja tehokkaaksi. Liikenteen osalta vaihtoehdon VE3 liikenneverkko katsottiin asiantuntija-arviona tarkoituksenmukaiseksi tavalla, jossa alueelle ei katsottu aiheutuvan turhaa läpikulkuliikennettä. Jatkosuunnittelua varten vaihtoehdon VE3 tonttikatujen määrää tulisi arvion mukaan tarkastella kriittisesti.

Vaihtoehdoista VE1 ja VE2 laadittiin karkeat massatasapainovertailut. Vertailuiden perusteella vaihtoehtojen massatasapaino näyttäytyi pitkälti samankaltaisilta. Kummassakaan vaihtoehdossa ei alustavan tarkastelun perusteella päästä täydelliseen massatasapainoon. Vaihtoehdon VE2 toteuttaminen aiheuttaa laajempien rakentamisen alueiden vuoksi suurempia massansiirtotarpeita ja siten esirakentamisen kustannukset ja hiilidioksidipäästöt ovat vaihtoehtoa VE1 suuremmat.

Hiilijalanjälkeä arvioitiin Planect-laskurilla kaupungin sisäisenä työnä. Karkeassa vaihtoehtovertailussa alueen kokonaishiilijalanjälki oli vaihtoehdossa VE2 suurin ja vaihtoehdossa VE1 pienin, koska hiilijalanjälki on suoraan verrannollinen alueen rakentamisen laajuuteen. Kerrosalaneliömetreihin suhteutettuna vaihtoehto VE1 hiilijalanjälki osoittautui eniten ja vaihtoehto VE3 vähiten hiilidioksidipäästöjä aiheuttavaksi.

Vaihtoehto VE3 valikoitiin vertailuiden perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi. Vaihtoehdossa rakentamisen määrä ja luontoarvojen huomioiminen katsottiin kokonaisuutena parhaiten yhteensovitetuiksi. Tämän lisäksi vaihtoehdon VE3 kerrosneliömetreihin suhteutetut hiilidioksidipäästöt olivat matalimmat. Vaihtoehto katsottiin kokonaisuutena jatkokehityskelpoisimmaksi.

Vaihtoehdon VE3 pohjalta laadittiin liikenneselvitys ja maaperäselvitys. Selvitysten tulosten perusteella vaihtoehtoa jatkokehitettiin edelleen asemakaavaehdotukseksi huomioiden rakennettavien alueiden toteutettavuus ja luontoarvojen säilyminen.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa alueelle muodostuu kaksi korttelia (25105 ja 25106). Kortteli 25105 muodostuu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) ja kortteli 25106 toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) ja teollisuusrakennusten korttelialueesta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kortteleiden liikenteelliset tarpeet on huomioitu liikenneselvityksestä ja alustavasta katusuunnittelutyöstä saatujen lähtökohtien mukaisesti. Kortteleiden tonttiliittymät on mahdollista osoittaa uusien tonttikatujen tai Vehkalantien katualueilta. Alueen keskivaiheille muodostuu yhtenäinen lähivirkistysalue (VL), joka yhdistyy osaksi Petikon metsäistä viheralue-kokonaisuutta.



Asemakaavaehdotuksen kaavakartta 25.3.2026.

Kehäradan varren Härkäpuiston mitoitusta on tarkasteltu siten, että puistoon on mahdollista toteuttaa yhdyslatu Kehäradan Vehkalan asemalta suunnittelualueen pohjoislaidalle ulottuvaan latuverkkoon. Härkäpuiston mitoituksessa on huomioitu alueelle suunnitteilla oleva Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n voimajohtolinjaus ja Kehäradan kuivatusjärjestelmän toimivuus.

Suunnitelmaratkaisussa merkittävimmät luontoarvot on esitetty alueen keskivaiheille sijoittuvalle viheralueelle Tyttömäenmetsään (lähivirkistysalue, VL). Tyttömäenmetsä yhdistyy alueen pohjoislaidalta osaksi laajempia Petikon luontoalueita.



Tarkastelu Vehkalantien jatkamisesta Vehkalan täyttömäen eteläpuolitse Vehkalanmäentielle. (asemakaavan liikenneselvitys, Ramboll)

Liikenneselvityksessä laadittiin toimivuustarkastelut ja alustavat mitoitusohjeet alueen katuverkolle. Selvityksen mukaan alueelle tulee toteuttaa kolme uutta tonttikatua (Karnalankuja, Tyttömäenkuja ja Vehka-alhonkuja). Lisäksi selvityksessä tarkennettiin yleiskaavan mukaista Kehäradan suuntaista tielinjausta sekä Vehkalantien jatkamista länteen Vehkalanmäentielle erikoiskuljetusreittien tavoiteverkon mukaisesti.



Valtatien 3 rinnakkaistien linjausvaihtoehdot VE A (yllä) ja VE B (alla). Vaihtoehdossa VE A junavarikko sijoittuu Petakseen ja vaihtoehdossa VE B varikko sijoittuu muualle. (asemakaavan liikenneselvitys, Ramboll)

Valtatien 3 rinnakkaistien, Lehtokorventien, linjausta tarkasteltiin liikenneselvityksen yhteydessä. Tie on osa erikoiskuljetusreittien tavoiteverkkoa. Linjaukselle tutkittiin kahta vaihtoehtoa (VE A ja VE B) Sanomatien ja Tikkurilantien väliselle osuudelle. Molemmat vaihtoehdot ovat identtisiä asemakaavan alueella, mutta alueen pohjoispuolella VE A huomioi Kehäradan varikon sijoittumisen Petakseen ja VE B:n oletuksena on, että varikko sijoittuu muualle. Linjausten lähtökohtana oli huomioida muun muassa luontoarvot ja maaperäolosuhteet mahdollisimman hyvin. Lehtokorventien linjaus kaava-alueen pohjoislaidalta Tikkurilantielle tarkentuu myöhempien kaavahankkeiden yhteydessä. Tielinjauksen ja Kehäradan väliin jäävä luonnontilaltaan arvokas alue on katsottu jäävän eristyksiin laajemmilta viheralueilta, minkä vuoksi alue on päätetty ottaa rakentamisen käyttöön. Ratkaisulla alueen maankäytössä voidaan vastata Vantaan yleiskaavan tavoitteeseen työpaikkarakentamisesta tavalla, jossa koko suunnittelualueen tärkeimmät luontoarvot pystytään säilyttämään. Lehtokorventien itäreunaan on liikenneselvityksen mukaisesti esitetty polkupyöräilyn baana, joka voidaan tulevaisuudessa jatkaa Sanomatietä pitkin etelään.

Katualueiden suunnittelu on tarkentunut alustavan katusuunnittelun yhteydessä. Alustavassa katusuunnittelussa esitetään tilavaraukset kunnallistekniikalle ja liikenneyhteyksille. Työ valmistuu kesään 2026 mennessä, mutta asemakaavaehdotuksessa on huomioitu työstä saadut ennakkotiedot katualueiden tilavarauksista ja kunnallistekniikasta.

Kortteli 25105 rajautuu pohjoisessa Vantaan yleiskaavan lähivirkistysalueeseen, idässä Härkäpuistoon, etelässä Härkähaantiehen ja lännessä Lehtokorventiehen. Korttelin tonttiliittymät on mahdollista osoittaa korttelin sisäisen tonttikadun, Karnalankujan kautta.

Kortteli 25106 rajautuu pohjoisessa Tyttömäenmetsään (VL), idässä Lehtokorventiehen, etelässä Vehkalantiehen ja lännessä Vantaan yleiskaava 2020 mukaiselle asemakaavoittamattomaan lähivirkistysalueeseen ja yhdyskuntateknisen huollon alueeseen. Kortteliin pohjoisrajaa on siirretty etelään suhteessa vaihtoehtoon VE3, jotta keskeiset luontoarvot on voitu huomioida ja rakentamista kostean maaperän alueella on vähennetty. Korttelin tonttiliittymät on osoitettu Vehkalantieltä haarautuvien Tyttömäenkujan ja Vehka-alhonkujan kautta. Lisäksi Vehkalantieltä Tyttömäenkujan risteyksestä länteen on mahdollista osoittaa tonttiliittymiä.

Toimitilarakennusten korttelialueilla (KTY) rakentamisen tehokkuusluku on e=0,7 ja suurin sallittu kerrosluku on 5-kerrosta. Teollisuusrakennusten korttelialueet (TY) on osoitettu rakentamisen tehokkuusluku e=0,5 ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 3-kerrosta.

Kaavaratkaisussa on huomioitu liikenneselvityksessä esitetty Vehkalantien jatkeen linjaus. Kaavaratkaisu huomioi katualueiden sijoittelussa myös ammattiopisto Varian Vehkalan kampuksen väliaikaisen pysäköintialueen, jolle on kaavatyön yhteydessä tarkasteltu vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Varian väliaikainen pysäköintialue sijoittuu TY-korttelialueelle.

Korttelin 25106 TY-korttelialue sijoittuu osittain alueella kulkevan Karnalanojan uoman päälle, jonka linjausta esitetään vaihtoehdossa muutettavaksi kulkemaan korttelialueen pohjois- ja länsipuolella (asemakaavaehdotuksen ja yleiskaavan VL-aluetta). Korttelin 25106 TY-korttelialue ulottuu alueen länsireunalla Vehkalan täyttömäeltä lähtevän Karnalanojan sivuhaaran päälle, jonka linjaus suunnitelmaratkaisussa esitetään siirrettäväksi kaava-alueen länsipuolelle (yleiskaavan ET-aluetta).

Kaavaratkaisu vastaa laadittujen selvitysten ja suunnitelmien perusteella parhaiten kaavatyön tavoitteisiin.



Havainnekuva kaavaratkaisun mahdollistamasta rakentamisesta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu noudattaa valtuuston 25.1.2021 hyväksymää yleiskaavaa.

Asemakaavalla mahdollistetaan kaksi työpaikkarakentamiseen soveltuvaa korttelia (25105 ja 25106), joiden käyttötarkoituksina on toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavassa osoitetaan alueita lähivirkistysalueeksi (VL), puistoksi (VP) ja katualueeksi.

Tieverkon osalta kaava-alue kytkeytyy vuonna 2019 rakennetun Vehkalantien sekä Sanomatien ja Härkähaantien kautta kunnalliseen ja valtakunnalliseen katuverkkoon. Kaavatyön yhteydessä alueelle on osoitettu Kehäradan suuntainen erikoiskuljetusreittimitoituksella suunniteltu tieyhteys Vehkalantien ja Sanomatien risteyksestä kohti pohjoista. Myös Vehkalantien mitoituksessa huomioidaan erikoiskuljetusreitti. Jalankulun ja pyöräilyn osalta kaava-alueelta on hyvät yhteydet etelään ja itään.

Asemakaava luo edellytykset vahvasti joukkoliikenteeseen (raideliikenne ja linja-autoliikenne) sekä jalankulkuun ja pyöräilyyn tukeutuvan monimuotoisen ja vehreän työpaikka-alueen toteutumiselle.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 41,5 ha. Alueelle osoitetun rakennusoikeuden määrä on yhteensä 120 663 k-m^2. Koko kaava-alueen aluetehokkuus on e=0,29 (Luku sisältää korttelialueiden lisäksi myös kaavan katu- ja viheralueet).

Kaava mahdollistaa noin 1400 työpaikan muodostumisen alueelle. Oletettu työpaikkamäärä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakentamisen määrään ja oletuksiin käyttötarkoituskohtaisesta työpaikkaväljyydestä. Oletuksena on KTY-korttelialueilla 1 työpaikka / 80 k-m^2 ja TY-korttelialueilla 1 työpaikka / 100 k-m^2.

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

- Pinta-ala yhteensä 8,6 ha
- Rakennusoikeus 60 393 k-m^2
- Tehokkuusluku e=0,7.
- Suurin sallittu kerrosluku on V
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
    - Liiketilat vähintään 1 ap / 100 k-m^2, enintään 1ap/30 k-m2
    - Toimistot 1 ap / 80 k-m^2
    - Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m^2
    - Varastotilat 1 ap / 300 k-m^2
- Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
    - Liiketilat 1 pp / 50 k-m^2
    - Toimistot 1 pp / 50 k-m^2
    - Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m^2
    - Varastotilat 1 pp / 240 k-m^2

TY, teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

- Pinta-ala 12, 1 ha

- Rakennusoikeus 60 270 k-m^2
- Tehokkuusluku e=0.5
- Suurin sallittu kerrosluku III
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
    - Liiketilat vähintään 1 ap / 100 k-m^2, enintään 1ap/30 k-m2
    - Toimistot 1 ap / 80 k-m^2
    - Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m^2
    - Varastotilat 1 ap / 300 k-m^2
- Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
    - Liiketilat 1 pp / 50 k-m^2
    - Toimistot 1 pp / 50 k-m^2
    - Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m^2
    - Varastotilat 1 pp / 240 k-m^2

VP, puisto

- Pinta-ala yhteensä 1,0 ha

VL, lähivirkistysalue

- Pinta-ala yhteensä 14,0 ha

Katualueet

- Pinta-ala yhteensä 5,7 ha

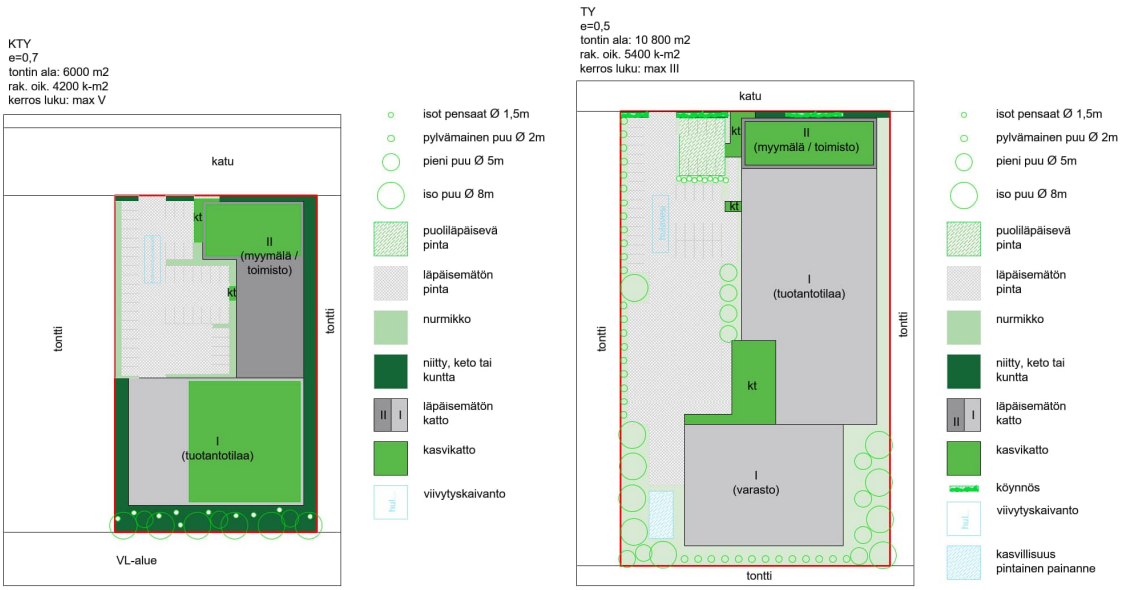
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Esitetyt toimitilarakennusten korttelialueet (KTY) ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) laajentaa Vehkalan työpaikka-aluetta kaavan tavoitteiden mukaisesti Kehäradan länsipuolisille yleiskaava-alueille. Korttelialueiden rakentaminen jatkaa Vehkalan työpaikka-alueen kaupunkirakenteen rakentamisen tapaa ja mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista ja rakentamattomien tontin osien käsittelystä on annettu laatua ja väritystä koskevia määräyksiä, jotka mukailevat muun muassa Vehkalan työpaikka-alueet 1, Vehkalan länsipuoli 1 ja Vehkalan kinkerit asemakaavoissa käytössä olleita määräyksiä. Rakentaminen ohjataan Vehkalan itäpuolisia alueita mukaillen pääkatujen varsille, jotta alueen imagoon ja työpaikkaprofiiliin vaikuttava kaupunkikuvallinen laatu jatkuu myös Kehäradan länsipuolisilla alueilla. Rakentamista ohjataan värikkyyteen. Värien käytössä ja kortteleiden rakentamisessa huomioidaan alueen virkistyskäyttö.

Kortteleissa 25105 ja 25106 olevilla KTY-korttelialueilla rakentamisen tehokkuus on e=0,7 ja korttelin 25105 länsiosassa olevalla TY-korttelialueella e=0,5. Vehkalan työpaikka-alueilla rakentamisen tehokkuudeltaan e=0,5 on toteutuneet kokonaisvaltaisimmin, mutta Kehäradan Vehkalan aseman läheisyydessä maltillinen rakentamisen tehokkuuden nostaminen on perusteltua Kehäradan käyttöasteen ja aseman läheisyyden vuoksi. Suurin sallittu kerrosluku KTY-korttelialueilla on 5-kerrosta ja TY-korttelialueella 3-kerrosta. Kaavassa esitettävät kerrosluvut ovat hyvin linjassa Vehkalan alueen kaupunkikuvaan. Korttelialueiden rakentamisen tehokkuuden maltillisuus mahdollistaa myös matalamman rakentamisen.

Korttelialueiden koot mahdollistavat monipuolisesti erilaisten tonttien muodostamisen. Alueelle voidaan laatia tonttijako monen kokoisille tonteille, jota kaavaratkaisussa on havainnollistettu ohjeellisella tonttijaolla. Kaavassa ei laadita sitovaa tonttijakoa, mikä jättää joustoa erilaisten hankkeiden sijoittumiselle.

Hulevesien käsittelystä ja viherrakentamisesta on annettu kaavamääräyksiä. Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Kaavamääräysten mukaan rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Korttelialueiden puiston vastaisella reunalla sekä korttelin 25106 KTY-korttelialueen pohjoisreunalla on kuusi ja muiden viheralueiden vastaisilla reunoilla neljä metriä leveä puilla ja pensailla istutettava alueen osa, jossa istutusten tulee olla kerroksellista ja luonnon monimuotoisuutta tukevaa. Katualueita vasten olevilla korttelialueiden rajoilla on kaksi metriä leveä istutettava alueen osa, jossa istutusten tulee olla niittykasvillisuutta. Katualueita vasten oleville istutettaville osille saa osoittaa sisäänkäyntejä palvelevia polkupyöräpaikkoja sekä kulkureittejä ja istutuksia jäsentäviä muuri-, kivikori- ja aitarakenteita.



Vihertehokkuuden havainnollistamiseksi laadittiin tontinkäyttösuunnitelma kahdesta esimerkkitontista. Vihertehokkuuden tuloskortit esimerkkikortteleista on selostuksen liitteenä.

Kaava määrää suunnittelualueen tonttien vihertehokkuuden tavoitetasoksi toimitilarakennusten korttelialueilla (KTY) 0,9 ja teollisuusrakennusten korttelialueilla, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) 0,8. Tavoitetasoa on nostettu alueen rakentamattoman ja laajasti metsäisen nykytilan vuoksi ja sitä on havainnollistettu kaavaselostuksen liitteenä olevissa esimerkkitonteista laadituissa tonttikaavioissa ja vihertehokkuuden tuloskorteissa. Rakentamislupavaiheessa suunnitelmat tarkentuvat todellisten hankkeiden mukaisiksi. Esimerkkitonttien tonttikaavioiden tarkoituksena on havainnollistaa korttelimitoituksen ja kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluvun toteutettavuutta. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Katoksiin tulee toteuttaa kasvikatto. Lisäksi KTY-korttelialueella vähintään 40 % ja TY-korttelialueilla vähintään 15 % rakennusten kattopinta-alasta tulee olla kasvikattoa.

Kaavaan sisältyy kaksi viheraluetta. Kehäradan varrella olevassa Härkäpuistossa (puisto, VP) on huomioitu alueen läpi kulkeva Myllymäenoja ohjeellisella hulevesireitti merkinnällä, jonka lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka mahdollistaa hiihtolatumitoitetun ulkoilureitin toteuttamisen Vehkalan asemalta Petikon luontovirkistysalueelle. Härkäpuistossa on huomioitu alueelle suunnitteilla olevan voimajohdon linjaus. Tyttömäenmetsä (lähivirkistysalue, VL) sijoittuu alueen pohjoisreunalle ja se liittyy laajemmille viheralueille muun muassa kaava-alueen

pohjoispuolella olevan yleiskaavan luonnonsuojelualuevarauksen kautta. Tyttömäenmetsän alueeseen sisältyy kaava-alueen merkittävimmät luontoarvot. Alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että luontoarvot heikentyvät merkittävästi. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen. Tyttömäenmetsän alueelle on osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytysalue alueen länsiosaan olemassa olevan kosteikon kohdalle, sekä Karnalanojan uomaa mukaileva ohjeellinen hulevesireitti. Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaava toteuttaa Viherrakenteen kehityskuvan VIVAn mukaisia tavoitteita. Kaava huomioi ja säilyttää osin maiseman ja luonnonarvoja sekä ekologista verkostoa. Kaavan ratkaisuilla pyritään kytkeytyneeseen viherrakenteeseen. Lisäksi kaava tukee viheralueverkoston rakennetta huomioimalla viheralueiden kytkeytyneisyys laajemmille viheralueille, sekä ulkoilureittien toteuttamisen.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavaratkaisussa on osoitettu korttelialueita työpaikkarakentamiseen (KTY, TY). Lisäksi alueita on osoitettu puistoksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueiksi.

Kaava-alueen pinta-alasta (41,5 ha) korttelialueita on 50 % (20,7 ha), puistoja 2 % (1,0 ha), lähivirkistysalueita 34 % (14,0 ha) ja katualueita 14 % (5,7 ha).

4.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Rakennusten kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee toteuttaa kasvikattona. Katoksissa tulee olla kasvikatto.

Korttelialueilla on useita rakennusten arkkitehtuuria ja alueelle muodostuvaa kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Kaavamääräysten mukaan arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää. Ilmastointi- ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun. Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Kaavakartan nuolimerkinnät kortteleissa 25105 ja 25106 ohjaavat rakentamisen kiinni Vehkalantien, Lehtokorventien sekä osittain Karnalankujan ja Tyttömäenkujan varteen. Alueelle muodostuvan katukuvan elävöittämiseksi kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista mm. siten, että rakennukset avautuvat tontin puoleisten piha-alueiden lisäksi myös suoraan kadulle. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Härkähaantien ja Vehkalantien puolelta. Pääsisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyörien pysäköintiin.

Kaupunkikuvaan vaikuttavat myös kaavamääräykset rakennuksissa käytettävistä pääväreistä, lasin käytöstä osana julkisivumateriaaleja (kadun puoleisesta julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia) ja julkisivujen värityksestä sekä valaistuksen suuntaamisesta lähivirkistysalueen ja

pohjoispuolisten viheralueiden suuntiin. Vehkalantien ja Lehtokorventien puoleisten julkisivujen luonnetta ja rytmiä ohjataan lisäksi siten, että julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Kortteleiden niiltä osin missä rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin muuri-, kivikori ja aitarakentein, joita voi sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle. Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin ja varastokatokset on rajattava siten, että varastointi ei aiheuta maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle. Tontti on aidattava viheralueiden puoleisilta sivuilta. Lehtokorventien ja Vehkalantien varrella on osoitettu katualueen vastaisille rajoille moottoriajoneuvon liittymäkielto. Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 8 metriä.

Tyttömäenkujan päästä on osoitettu hulevesireitti korttelialueen läpi Tyttömäenmetsän alueelle. Kortteleissa tule varata tila alueellisille muuntamoille. Korttelialueille on osoitettu ohjeellisia muuntamoiden rakennusaloja.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten ja enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja rakentaa rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Rakennusten kattopinta-alasta vähintään 15 % tulee toteuttaa kasvikattona. Katoksissa tulee olla kasvikatto.

Korttelialueilla on useita rakennusten arkkitehtuuria ja alueelle muodostuvaa kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Kaavamääräysten mukaan arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää. Ilmastointi- ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun. Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Kaavakartan nuolimerkinnät korttelissa 25106 ohjaavat rakentamisen kiinni Vehkalantien sekä osittain Vehka-alhonkujan varteen. Alueelle muodostuvan katukuvan elävöittämiseksi kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista mm. siten, että rakennukset avautuvat tontin puoleisten piha-alueiden lisäksi myös suoraan kadulle. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Vehkalantien puolelta. Pääsisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyörien pysäköintiin.

Kaupunkikuvaan vaikuttavat myös kaavamääräykset rakennuksissa käytettävistä pääväreistä, lasin käytöstä osana julkisivumateriaaleja (kadun puoleisesta julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia) ja julkisivujen värityksestä sekä valaistuksen suuntaamisesta lähivirkistysalueen ja länsipuolisten viheralueiden suuntiin. Vehkalantien puoleisten julkisivujen luonnetta ja rytmiä ohjataan lisäksi siten, että julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Kortteleiden niiltä osin missä rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin muuri-, kivikori ja aitarakentein, joita voi sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle. Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin ja varastokatokset on rajattava siten, että varastointi ei aiheuta

maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle. Tontti on aidattava viheralueiden puoleisilta sivuilta. Vehka-alhonkujan risteysalueelle on osoitettu katualueen vastaisille rajoille moottoriajoneuvon liittymäkielto. Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 8 metriä.

Vehka-alhonkujan päästä on osoitettu johtorasite sekä hulevesireitti (wr) korttelialueen läpi yleiskaavan ET- alueelle. Kortteleissa tule varata tila alueellisille muuntamoille. Korttelialueille on osoitettu ohjeellisia muuntamoiden rakennusaloja.

4.3.2 Muut alueet

VP, Puisto

Kaavassa osoitettu Härkäpuiston alue laajentaa voimassa olevassa asemakaavassa olevaa saman nimistä puistoaluetta pohjoiseen kohti Petikon luontovirkistysalueen ulkoilureittiverkostoa. Härkäpuiston mitoituksessa on huomioitu pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti (ur) Vehkalan asemalta kaava-alueen pohjoislaidalle. Ulkoilureitti mahdollistaa hiihtolatumitoitetun ulkoilureitin toteuttamisen Vehkalan asemalta Petikon luontovirkistysalueen ulkoilureittiverkostoon. Alueelle saa sijoittaa kylttejä, katoksia, säilytyslokerikkoja ynnä muita luontoportin toimintaa tukevia rakenteita. Alueen tilavarauksessa on huomioitu alueelle suunnitteilla oleva voimajohtolinjaus ja Myllymäenoja.

VL, Lähivirkistysalue

Suunnittelualueen pohjoisreunalle on osoitettu Tyttömäenmetsän lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalue linkittyy osaksi Petikon metsäisiä viheralueita. Tyttömäenmetsän alueelle on merkitty ohjeelliset hulevesien viivytysalue olemassa olevan kosteikkoalueen kohdalle sekä Karnalanojan uomaa mukaileva hulevesireitti. Alueen läpi on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Koko Tyttömäenmetsän alue on merkitty asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että luontoarvot heikentyvät merkittävästi. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen.

Katualueet

Alue liittyy katuverkon osalta rakennettuun ympäristöön Vehkalantien, Sanomatien ja Härkähaantien kautta. Vehkalantien katualueen pohjoisrajaa muutetaan vastaamaan alustavassa katusuunnitelmassa tarkennettua tilavarausta. Tilavarauksessa huomioidaan riittävät tilat kunnallistekniikalle, katukasvillisuudelle ja liikenteelle. Vehkalantien katualue mahdollistaa katualueen laajentamisen erikoiskuljetusreittien runkoreittivarauksen mukaisesti länteen Vehkalan täyttömäen eteläpuolitse Vehkalanmäentielle. Vehkalantien ja Sanomatien risteyksestä pohjoiseen osoitetaan uusi katu Lehtokorventie. Kaavaratkaisu mahdollistaa Lehtokorventien jatkamisen pohjoiseen siten, että se liittyy Keimolanmäentiehen ja palvelee tulevaisuudessa Valtatien 3 rinnakkaistienä. Alueelle osoitetaan lisäksi kolme uutta tonttikatua: Karnalankuja, Tyttömäenkuja ja Vehka-alhonkuja. Tonttikadut palvelevat asemakaavalla muodostettavien korttelialueiden liikennettä. Katualueille on osoitettu puurivejä liikenneselvitykseen ja alustavaan katusuunnitelmaan pohjautuen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu yleiskaavassa rakentamiseen tarkoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta täydentävää ja tiivistävää. Kaupunkirakenteen tiivistämisen myötä avautuu mahdollisuus säilyttää taajamien ulkopuolisia ja ympäröiviä luontoalueita vähemmän pirstoutuneina ja yhtenäisempinä sekä edistää luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä etäämmällä olemassa olevista hyvistä liikenneyhteyksistä.

Rakentamattomana alue säilyisi nykyisellään osittain metsittyvänä jättömaana ja luonnontilaa lähestyvänä alueena, jossa luontoarvot kehittyisivät tulevaisuudessa. Alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava jatkaa Vehkalan työpaikka-alueen rakentumista lännen suuntaan. Ratkaisu monipuolistaa ja edistää työpaikka-alueen kehittymistä. Rakentaminen sijoittuu kävelymatkan päähän Kehäradan Vehkalan asemasta. Suunnitelmissa varaudutaan bussipysäkkien toteuttamiseen Vehkalantielle sekä Vehkalantien ja Sanomatien risteysalueelle. Hanke edistää kestävää yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa vahvasti alueen kaupunkikuvaa verrattuna nykytilanteeseen. Vehkalantien varressa kaava-alueen kohdalla kaupunkikuva muuttuu rakentamattomasta ja metsäisestä alueesta rakennetuksi. Rakentamattoman Vehkalantien pohjoispuolisten metsäisten- ja jättömaa-alueiden tilalle nousee katutilaa rajaava värikäs työpaikka-alue, jonka kaupunkikuvaan, väritykseen ja julkisivuihin on annettu laadullisia kaavamääräyksiä. Viheralueet ja katualueilla säilytettävät ja istutettavat puut tuovat vehreyttä muuten tehokkaasti rakennettuun ympäristöön.

Uusi rakentaminen laajentaa Vehkalan työpaikka-alueen laadukasta kaupunkikuvaa. Mittakaava on sovitettu lähialueen kaupunkirakenteeseen. Kortteleista saadaan vehreitä mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaava täydentää ja laajentaa Vehkalan aseman itäpuolelle rakentuvaa työpaikka-aluetta Kehäradan länsipuoleisille alueille. Kaavan rakentumisen myötä Vehkalan alueen palvelutarjonta kasvaa ja alueelle syntyy uusia työpaikkoja.

Vehkalan yleissuunnitelmatyön yhteydessä (vuonna 2012) koko Vehkalan työpaikka-alueelle on arvioitu syntyvän 9500 työpaikkaa. Yleissuunnitelmassa laskentaperusteina on käytetty KTY-alueilla 1 työpaikka/80 k-m2 ja TT-alueet 1 työpaikka/100 k-m2. Näillä laskentaperiaatteilla nyt kaavoitettavalle alueelle syntyy yhteensä noin 1400 työpaikkaa.

Arviot voivat osoittautua epätarkoiksi. Jos kaava-alueen KTY-korttelialueet toteutuvat esimerkiksi toimistotyöpaikkavaltaisina, voi yritysten henkilöstömäärä olla toiminnan luonteen takia arviota suurempi. Toisaalta, jos esimerkiksi alueen toteutuksessa rakennusoikeus toteutuu vain osittain, voi arvio työpaikoista jäädä edellä esitettyä pienemmäksi. Asemakaava mahdollistaa hyvin erityyppisten toimintojen ja yritysten sijoittumisen alueelle, joten työpaikkamäärän tarkempi arviointi on hankalaa.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavaratkaisun kaavataloudellisia vaikutuksia on arvioitu kaavatyön yhteydessä.

Arvioissa on hyödynnetty arvioita kaupungin saamista tonttien myyntituloista, sillä oletuksella, että kaupunki myy kaikki alueen tontit tontinluovutuksen yhteydessä. Tontinmyynnistä saatavissa tuloissa on huomioitu kaupungin maanhankintakustannukset.

Kaupungin menojen osalta on laadittu alustavia arvioita katujen ja kunnallistekniikan toteutuksen kustannuksista. Kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia on arvioitu Vehkalan länsipuolen asemakaavan liikenneselvityksessä (Ramboll, 2025). Arviossa on huomioitu uusien tonttikatujen rakentaminen, Vehkalantien pohjoispuolisen osan rakentaminen ja Lehtokorventien

toteuttaminen kaava-alueen osalta. Laskelmissa on huomioitu katualueille sijoittuva kunnallistekniikka. Arvion mukaan alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat yhteensä noin 4,4 M€.

Liikenneselvityksessä ei olla pystytty huomioimaan kaikkia kunnallistekniikan kustannuksia, koska suunnitelmaratkaisu on tarkentunut työn valmistumisen jälkeen. Kesällä 2026 valmistuvan alustavan katusuunnitelman yhteydessä on tarkoitus tarkentaa kunnallistekniikan kustannuksia. Kunnallistekniikan kustannusarvioita täydennetään asemakaavaselostukseen ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.

Arvio tonttien esirakentamisesta ei sisälly asemakaavaehdotusvaiheen kaavataloudelliseen arvioon, mutta kaavatalousarviota on tarkoitus täydentää ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.

Käytössä olevan tiedon perusteella tonttien myynnistä saatavilla tuloilla saadaan katettua alueen toteuttamisesta aiheutuvat investoinnit pitkällä aikavälillä.

Sosiaalinen ympäristö

Nykytilanteessa alueella ei ole asukkaita. Myöskään tulevaisuudessa alueelle ei olla osoittamassa asuntoja.

Alueen eteläpuolella sijaitsee ammattiopisto Varian Vehkalan kampus, jossa opiskelee vuositasolla noin 6000 eri alojen opiskelijaa ja henkilökuntaa on lähes 400. Vehkalan toimipisteessä voi opiskella ajoneuvoalaa, ilmailualaa, logistiikkaa, sosiaali- ja terveysalaa, sähkö- ja automaatioalaa sekä tieto- ja viestintätekniikkaa. Kaavan mahdollistama työpaikkarakentaminen voi tarjota yhteistyömahdollisuuksia alueelle sijoittuvien yritysten ja ammattiopisto Varian välille.

Suunnittelualueella sijaitsee ammattiopisto Varian väliaikainen pysäköintialue, joka on vuokrattu pysäköintikäyttöön 10 vuoden vuokrasopimuksella 1.2.2023 alkaen. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 6 kk. Kaavaratkaisun katujen sijainneissa on huomioitu väliaikaisen pysäköintialueen sijainti, jotta tonttiluovutuksen vaiheistuksessa on mahdollista huomioida väliaikainen pysäköintialue. Väliaikainen pysäköintialue sijoittuu kaavassa korttelin 25106 alueelle ja pitkällä tähtäimellä väliaikaisena pysäköintialueena olevalle noin 1,9 ha kokoiselle alueelle on tarkoitus osoittaa kaavassa esitettävää käyttöä. Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu vaihtoehtoisia sijainteja ammattiopisto Varian väliaikaiselle pysäköintialueelle. Lähistöltä on tunnistettu alueita, joita alustavan tarkastelun perusteella on mahdollista hyödyntää ammattiopiston pysäköintikäytössä.

Kaavoitettava alue palvelee alueen läpi kulkevia luontovirkistysalueen käyttäjiä sekä esimerkiksi pyöräilyn baanan käyttäjiä. Alueelle sijoittuvien työpaikkojen työntekijät voivat viettää alueella aikaa merkittäviä osia valveillaoloajastaan. Alueen viihtyisyyteen on kaavaratkaisussa pyritty panostamaan. Esimerkiksi katualueiden mitoituksessa on varauduttu riittäviin istutuskaistoihin. Tonttien rakentamisessa on annettu määräyksiä, joilla lisätään toimintojen aktivoivaa roolia julkisten alueiden suuntiin. Alueelta on sujuvat yhteydet virkistysreiteille, joka tarjoaa mahdollisuuksia myös sosiaaliselle kanssakäymiselle.

Virkistys

Asemakaavaratkaisulla varaudutaan ulkoilureittien tavoiteverkon mukaisten ulkoilureittien toteuttamiseen siten, että Vehkalan asemalta voidaan toteuttaa tarvittavat ulkoilureittiyhteydet Petikon luontovirkistysalueelle. Kaavassa osoitettavan Tyttömäenmetsän (lähivirkistysalue, VL) alueelle on annettu luontoarvoja koskevia kaavamääräyksiä. Alueelle on mahdollista toteuttaa ulkoilureittejä luontoarvot huomioon ottaen. Tyttömäenmetsä kytkeytyy osaksi Petikon metsäisiä viheralueita.

Viherrakenteen kehityskuvassa (Vihreä- ja virtaava vantaa VIVA, 2023) alueen pohjoislaidalle on osoitettu portti luontoon. Kaavaratkaisussa Vehkalan asemalta osoitetaan yhteydet Petikon luontovirkistysalueen ulkoilureiteille. Kaavaratkaisu ei estä viherrakenteen kehityskuvassa esitetyn luontoportin toteuttamista esitetyssä sijainnissa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luontoportin

toimintaan liittyvien rakenteiden, kuten kylttien, katosten ja säilytyslokerikkojen toteuttamisen Härkäpuiston (VP) alueella.

Kaavatyön valmistelun aikaan on valmisteltu Petikon luontovirkistysalueen yleissuunnitelman päivittämistä. Työstä saatuja tietoja on huomioitu kaavaratkaisussa mahdollistamalla tarvittavia ulkoilureittiyhteyksiä Vehkalan asemalta Petikon luontovirkistysalueen suuntaan.

Kaavaratkaisu parantaa Petikon luontovirkistysalueen saavutettavuutta erityisesti kestävillä kulkumuodoilla, sekä parantaa Vantaalaisten ja laajemmin pääkaupunkiseudun autottomien talouksien virkistäytymisen mahdollisuuksia.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) virkistyskäyttöä koskevien tavoitteiden mukainen.

Liikenne

Kaava-alueen rakentuminen lisää liikennettä kaava-aluetta laajemmin koko Vehkalan työpaikka alueella. Kaavan vahvistuttua ensivaiheessa liikennettä aiheuttavat alueen rakentamisesta aiheutuva toiminta. Alueen rakennuttua alueelle sijoittuvien yritysten toiminnasta aiheutuvaa päivittäistä ajoneuvoliikennettä on arvioitu kaavatyön aikana laaditussa liikenneselvityksessä.

Liikenneselvityksessä liikenteen kehitystä tarkasteltiin nykytilanteessa sekä vuosille 2040 ja 2050. Tulevaisuuden liikennemääriin vaikuttaa sekä taustaliikenteen kasvu, että uuden maankäytön tuottamat lisävirrat.

Liikenneselvityksessä esitetyt taustaliikennemäärät on tuotettu HELMET-mallilla, ja vuoden 2050 tilanteessa on oletettu, että Lehtokorventie on jatkettu pohjoiseen Tikkurilantielle ja Vehkalantietä on jatkettu länteen Vehkalanmäentielle. Nämä muutokset kääntävät Lehtokorventien eteläpään liittymän pääsuunnan nykyisestä itä–etelä painotteisesta liikenteestä pohjois–eteläsuuntaiseksi. Vuonna 2040 liikenteen päävirta kulkee vielä etelän ja idän välillä, mutta vuonna 2050 suurin osa liikenteestä suuntautuu etelän ja pohjoisen välillä, ja myös sivusuuntien liikennemäärät kasvavat selvästi.

Uuden maankäytön liikennetuotos on arvioitu liikenneselvityksessä SY27/2008ohjeen mukaisesti. Arvioinnissa käytetty kokonaiskerrosala on 130 000 km² (kaavaratkaisussa alueen uusi kerrosala on yhteensä 120 663 k-m^2) ja laskennassa on huomioitu alueiden erilaiset kulkutapaosuudet: TY-alueilla Vantaan autovyöhykkeen henkilöauton kulkutapaosuus ja muilla alueilla joukkoliikennevyöhykkeen osuus. TY-alueiden liikennetuotos perustuu metalliteollisuuden kertoimiin, kun taas KTY-alueilla on käytetty vähän asiointiliikennettä tuottavan toimistotoiminnan kertoimia. Näiden perusteella uuden maankäytön vaikutus liittymän kuormitukseen on merkittävä jo vuoden 2040 tilanteessa.

Vaikutusten arvioinnissa simuloinnit osoittivat, että liittymän välityskyky on ilman liikennevaloja äärirajoilla jo vuonna 2040. Suurten liikennemäärien lisäksi erityisesti vilkkaaseen liikenteeseen vasemmalle kääntyvät virrat heikentävät toimivuutta. Tämän vuoksi liittymän toteuttamista ilman liikennevaloja ei suositella. Palvelutaso asettui vuoden 2040 tilanteessa tyydyttävälle tasolle ja vuoden 2050 tilanteessa huonolle tasolle, vaikka keskiviiveet pysyivät vielä hallittavissa rajoissa. Kiertoliittymävaihtoehtoja ei simuloitu, mutta laskennallinen tarkastelu osoitti, että myös kiertoliittymässä vasemmalle kääntyvän liikenteen suuri määrä muodostuisi kapasiteettia rajoittavaksi tekijäksi.

Liittymän nykyiset järjestelyt riittävät vuoden 2040 tilanteessa eteläisellä ja itäisellä haaralla, mutta uuden maankäytön tuottama lisäliikenne edellyttää muutoksia erityisesti Vehkalantien suuntaan. Läntiselle haaralle esitetään uutta oikealle kääntymiskaistaa tai vaihtoehtoisesti erillistä vasemmalle kääntymiskaistaa sekä yhdistettyä suoraan oikealle -kaistaa. Lisäksi uudelle pohjoiselle pääkadulle esitetään erillinen vasemmalle kääntymiskaista. Vuoden 2050 tilanteessa

liittymän eteläiselle ja pohjoiselle haaralle tarvitaan lisäkaistoja vasemmalle kääntyvälle liikenteelle, jotta kasvavat liikennevirrat voidaan välittää hyväksyttävällä palvelutasolla.

Alustavassa katusuunnitelmassa on tarkastettu katualueiden tilavarauksia liikenteenyleissuunnitelman pohjalta. Tarkastelussa on huomioitu pitkän aikavälin liikenteelliset tarpeet, jossa Lehtokorventie toimii Valtatien 3 rinnakkaisreittinä sekä erikoiskuljetusten reittinä. Kaavaratkaisulla turvataan näiden toimintojen edellyttämät tilavaraukset ja mahdollistetaan niiden toteuttaminen tulevaisuudessa.

Kaava-alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle kävelyetäisyydelle Vehkalan junaasemasta sekä linja-autoliikenteen runkolinjasta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien linja-autopysäkkien toteuttamisen suunnittelualueelle joukkoliikennepalveluiden kehittyessä. Ratkaisu edistää joukkoliikenteen saavutettavuutta ja tukee kulkutapaosuuden kasvua pitkällä aikavälillä.

Vesihuolto

Kaava-alue sijaitsee pääosin rakentamattomassa ympäristössä, joten Vehka-alhonkadulle, Tyttömäenkujalle ja Lehtokorventielle on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa palvelemaan kaavoitettavia kortteleita. Rakennettavan yleisen vesijohdon ja jätevesiviemärin määrä on alustavan arvion mukaan noin 400 metriä, ja uutta yleistä hulevesiviemäriä on rakennettava arviolta 950 metriä. Tiedot tarkentuvat alustavan katusuunnittelun valmistuttua ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Maaston muotojen ja tulevien tonttien pinnantasauksien takia Tyttömäenkujalla ja Vehka-alhonkujalla uudet tontit joutuvat todennäköisesti pumppaamaan jäte- ja/tai hulevetensä liittyessään katujen vesihuoltolinjoihin.

Vehka-alhonkujalla olevien TY-tonttien pinnantasaukset johtavat hulevedet pintavaluntana suurilta osin pohjoisen suuntaan maastoon ja Karnalanojaan. Tulvatilanteessa hulevedet virtaavat pintavaluntana Vehka-alhonkujan kääntöpaikan päästä korttelialueen läpi Kanalanojan sivuhaaraan. Kortteliin 25106, TY-tontin länsireunalle, esitetään johtorasite sekä ohjeellinen hulevesireitti (wr) hulevesien johtamista varten. Myös Tyttömäenkujan KTY-tontin pohjoispuolella olevalle kääntöpaikalle esitetään hulevesireitti (wr), jonka kautta osa kadun ja tonttien hulevesistä virtaa Karnalanojaan.

Ympäristöhäiriöt

Alueella on Vantaan yleiskaavassa 2020 lentomeluvyöhykettä 1 (LDEN yli 60 dB) ja lentomeluvyöhykettä 2 (LDEN 55-60 dB). Raideliikenteen melu on enimmillään 50-55 dB Kehäradan viereisessä korttelissa 25105. Härkäpuiston alueella raideliikenteestä aiheutuva melu nousee päiväaikaan enimmillään 55-60 dB:iin. Tieliikenteen, lähinnä Kehä III:n aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Tieliikenteen melu nousee esitettävillä korttelialueilla enimmillään 55-60dB:iin suunnittelualueen eteläosissa. Alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu. Melu huomioidaan asemakaavamääräyksissä. Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron ΔL lento-, tie- ja raideliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta aluetta, joten kaavan toteuttaminen aiheuttaa heikennyksiä alueen luonnontilassa.

Vantaan kaupungin strategisena tavoitteena on olla luontopositiivinen 2030 mennessä, jonka saavuttamiseksi vuoden 2029 tavoitetasona on, että kaikissa hyväksytyissä asemakaavoissa luonnon luontotyypeille aiheutetut haitat on hyvitetty täysimääräisesti ja luonnon heikentymättömyys saavutettu.

Asemakaavan valmistelussa on noudatettu Vantaan kaupungin luontoarvojen kokonaisheikentymättömyyden mallia, jossa ensisijaisesti luontohaittoja pyritään välttämään, toissijaisesti lieventämään aiheutettua luontohaittaa ja viimekädessä kompensoimaan menetetyt luontoarvot täysimääräisesti.

Kaavaratkaisun luontovaikutuksia arvioidaan suhteessa käytettävissä olevaan luontotietoon. Pääasiallisena lähteenä luontotiedolle on käytetty Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla 2022 -selvitystä (Faunatica, 2022). Faunatican selvitykseen perustuu muun muassa tiedot alueen luontotyypeistä, linnusto- ja lepakkoalueista, lahokaviosammalesta ja liito-oravasta.

Kaavaratkaisussa luonnontilaltaan arvokkaimmat alueet on pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Alueen merkittävimmät luontoarvoalueet on osoitettu asemakaavassa Tyttömäenmetsän alueelle (lähivirkistysalue, VL). Tyttömäenmetsä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että alueen luontoarvot heikentyvät merkittävästi. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen.

Tyttömäenmetsän itäosaan on asemakaavassa osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytysalue olemassa olevan kosteikon kohdalle. Kosteikon alue on ollut alun perin vanhaa peltoa, johon kehittynyt lehtokorven piirteitä. Kosteikon pohjoisreuna on osa arvokasta linnustoaluetta, jossa on entiselle viljelymaalle vuosikymmenten saatossa kasvanut keski-ikäinen lehto. Alueella pesii monipuolinen ja runsaslukuinen valikoima nimenomaan lehti- ja sekametsiä tarvitsevia lajeja.

Tyttömäenmetsän alueelle osoitetaan kaavassa ohjeellinen merkintä hulevesireitille. Merkintä on osoitettu Karnalanojan uoman itäosassa nykyisen uoman kohdalle ja alueen länsiosassa merkintä on osoitettu suunnitellun uuden uoman kohdalle korttelin 25106 pohjoislaidalle. Ojauoman siirtotyöt aiheuttavat luontohaittaa Tyttömäenmetsässä. Myös korttelin 25106 länsiosan rakentaminen aiheuttaa luontohaittaa Karnalanojan nykyisen uoman ympäristössä. Luontohaittaa aiheutuu Karnalanojan uoman ympärillä olevalle alueelle, joka on entiselle maatalousmaalle kehittynyttä kulttuurilehtoa, johon on kehittynyt lehdon ominaispiirteitä. Alueen luonnontila on heikentynyt ja se on edustavuudeltaan heikko. Kaavan mukaiset toimenpiteet aiheuttavat luontohaittaa kulttuurilehdon kaava-alueelle sijoittuvasta 3,7 ha alueesta noin 1,7 ha osalle (korttelialueen osuus noin 1 ha, 27 % kulttuurilehdon alueesta, jolle luontohaittaa aiheutuu). Luonnontilaisena säilyvä alue liittyy lähivirkistysalueen kautta Petikon laajemmille viheralueille (ml. Vantaan yleiskaavan 2020 mukaiselle luonnonsuojelualuevaraus). Karnalanojan uuden uoman alue sijoittuu Tyttömäenmetsän lähivirkistysalueelle, jonka alueella pitkällä tähtäimellä uoman ympärille kehittyy uusia luontoarvoja. Menetettävät luontoarvot yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulla alueella eivät sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä.

Osa korttelista 25106 ulottuu Vehkalantien pohjoispuolella alueelle, joka on luontotyypiltään varttunutta havupuuvaltaista tuoretta kangasta. Alue on luontotyyppikohtaiselta arvoluokaltaan 2, luontotyyppikohtaiselta edustavuudeltaan erinomainen ja luonnontilaltaan vähän heikentynyt. Korttelialue osoitetaan noin 0,5 ha verran luontotyyppikuvion alueelle, joka vastaa noin 11 % luontotyyppikuvion koko alueesta. Säilyvä osa luontotyypistä sijoittuu kaavaratkaisussa lähivirkistysalueelle (VL), joka on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Menetettävät luontoarvot yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulla alueella eivät sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä.

Lehtokorventien katualue ja korttelin 25105 rakentaminen aiheuttaa luontohaittaa alueelle, joka on luontotyypiltään lehtokorpea. Alue on luontotyyppikohtaiseltaan arvoluokaltaan 3, luontotyypin edustavuudeltaan kohtalainen ja luonnontilaltaan heikentynyt. Kaavaratkaisussa osoitetaan rakentamista 0,2 ha kokoiselle lehtokorven luontotyyppikuvion alueelle (18 % koko luontotyyppikuvion alueesta). Säilyvä osa luontotyyppikuviosta sijoittuu kaavaratkaisussa lähivirkistysalueelle (VL), joka on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Menetettävät luontoarvot yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulla alueella eivät sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä.

Lehtokorventien katualue ja korttelin 25105 rakentaminen aiheuttaa luontohaittaa alueelle, joka on luontotyypiltään lehtoa. Alue on luontotyyppikohtaiseltaan arvoluokaltaan 2, edustavuudeltaan hyvä ja luonnontilaltaan vähän heikentynyt. Kaavaratkaisussa osoitetaan rakentamista 1,7 ha kokoiselle luontotyyppikuvion alueelle (42 % koko luontotyyppikuvion alueesta). Lehtoalueen luontotyyppikuvioon osoitettu vesilain 2 luvun § 11 mukainen noro kaava-alueelle ulottuvine valuma-alueineen sijoittuu kaavaratkaisussa Tyttömäenmetsän alueelle. Menetettävät luontoarvot yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulla alueella eivät sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä.

Lahokaviosammal

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee lahokaviosammalen (*Buxbaumia viridis*) ydinalueita. Lahokaviosammal on uhanalainen ja rahoitettu laji, jonka elinympäristöt suositellaan jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle. Lisääntyneen tiedon ja pääkaupunkiseudulla lahokaviosammalen esiintymien runsauden myötä yksittäisten pienialaisten lahokaviosammalen ydinalueiden ei katsota olevan lajin suotuisan suojelutason kannalta merkittäviä. Kaavoitettavalla alueella lahokaviosammalen ydinalueet säilyvät pääosin rakentamisen ulkopuolelle ja lajin suojelutasolle ei tapahdu kaavan myötä muutosta.

Liito-orava

Alueella esiintyy sekä liito-oravan elinympäristöjä että liito-oravan yhteys. Kaavoitettavan alueen suunnittelussa liito-oravan elinympäristöt ja yhteyden on otettu huomioon ja säilytetty rakentamisen ulkopuolelle. Kaavan toteutumisesta syntyvä haitta liito-oravalle jää merkitykseltään pieneksi ja rajoittuu pääosin esimerkiksi rakentamisen aikaisiin satunnaisiin meluhaittoihin. Kaavan myötä liito-oravalle ja sen elinympäristöille ei synny merkittävää haittaa.

Luonnon heikentymättömyyden toteuttaminen

Asemakaavamääräyksissä edellytetään hävitettyjen luontoarvojen kompensointia. Kaava-alueella luonnonarvoja toiminnallaan heikentävän toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensaatiolla. Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

Luontohaittaa aiheutuu alustavan arvion mukaan yhteensä noin 50 luontoarvohehtaarin verran. Mikäli kaava-alue osoitettaisiin kokonaisuudessaan Vantaan yleiskaavan 2020 mukaisesti rakentamisen alueeksi aiheutuisi luontohaittaa alustavan arvion mukaan noin 128 luontoarvohehtaaria, joten lieventämishierarkian mukaista luontohaitan välttämistä on kaavaratkaisussa osoitettu yhteensä 78 luontoarvohehtaaria. Vantaan kaupunki on laatinut alustavasti kartoituksia mahdollisista kompensaatioalueista omistamillaan alueilla. Alustavan tarkastelun mukaan on tunnistettu kompensaatioalueita, joilla pystytään korvaamaan hävitetty luontohaitta. Kaava-alueen sisällä ei kompensoida kaavan toteuttamisesta aiheutuvia luontohaittoja.

Noin 14 ha kaava-alueesta (34 %) osoitetaan lähivirkistysalueeksi, VL (Tyttömäenmetsä). Alue osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Ratkaisun varmistetaan alueen merkittävimpien luontoarvojen säilyminen.

Vesistöt ja vesitalous

Karnalanojan itäpäädyssä sijaitsevaa kosteikkoaluetta hyödynnetään hulevesiä viivyttävänä alueena, johon ohjataan Karnalankujan ja Lehtokorventien hulevesiä sekä tulvatilanteessa myös Tyttömäenkujan ja KTY-korttelialueen hulevesiä. Viivytystilavuutta kasvatetaan korottamalla nykyistä, Karnalanojan ylittävää polkua, jolloin vedenpinta ojan alkupäässä nousee. Polun nostaminen n. 25 cm kasvattaa viivyttävän tilavuuden noin 517 m3:een.

Kaavassa esitetään Karnalanojan uoman siirtämistä korttelin 25106 pohjoispuolelle noin 480 metrin matkalta. Lisäksi Vehkalan täyttömäen pohjoispuolella sijaitseva Karnalanojan sivuhaara on

tarkoitus suoristaa korttelin 25106 länsireunan suuntaiseksi noin 90 metrin matkalta. Uomien siirrot tarkentuvat suunnittelun edetessä, ja jatkosuunnittelussa otetaan huomioon muun muassa tarvittavat tulvatilat, eroosiosuojaus sekä uoman stabiliteetti.

Suunnittelualueelle rakennettavat KTY- ja TY-alueet kasvattavat merkittävästi alueen vettä läpäisemättömän pinta-alan eli pintavalunnan määrää alueen nykytilasta. Hulevesien pintavalunta-suunnat säilyvät nykytilanteeseen nähden melko samoina, sillä tonttialueiden pinnantasaus noudattelee pääosin nykyisiä virtaussuuntia. Koska alueen hulevesien määrä tulee lisääntymään alueella monikertaisiksi tähän hetkiseen tilanteeseen verrattuna, hulevesien viivyttäminen kaava-alueen tonteilla on erittäin tärkeää.

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Kaavassa annetaan määräys hulevesien viivyttämisestä korttelialueilla voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Kaava-alueen pohjoislaidalla sijaitsee kolme luonnontilaiseksi tunnistettua noroa ja yksi lähde, joiden sijainti ja valuma-alueet on huomioitu kaavaratkaisussa. Luonnontilaiset norot ja lähde sijoittuvat Tyttömäenmetsän alueelle (lähivirkistysalue, VL), joka on asemakaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että alueen luontoarvot heikentyvät merkittävästi. Alueen koilliskulmassa Kehäradan länsipuolella on tunnistettu potentiaalinen noro, jonka luonnontilaisuus arvioidaan kevään aikana kaupungin toimesta.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen näkökulmista Planect-laskentatyökalulla laaditun ilmastoviisas asemakaava -selvityksen perusteella. Arviointi kattaa kaavan toteuttamisen aikaiset elinkaarivaikutukset 50 vuoden ajanjaksolla. Selvityksessä on tarkasteltu kolmea alustavaa kaavavaihtoehtoa (VE1-VE3) tavanomaisena rakentamisena, joiden lisäksi kaavaehdotusratkaisua on arvioitu sekä tavanomaisena rakentamisena, että ilmastoviisaana skenaariona. Merkittävimmät kasvihuonekaasupäästöt syntyvät rakennuksista ja tonteista, joiden osuus on 55 % sekä esirakentamisesta, joka aiheuttaa noin 15 % kokonaispäästöistä (kaavaehdotuksen ilmastoviisas skenaarion mukaan).

Alue on pääosin rakentamaton. Alueella on merkittäviä korkeuseroja ja alue on maaperältään laajasti savea ja silttiä, joiden esirakentaminen vaatii pohjanvahvistusta, mikä lisää esirakentamisen päästöjä merkittävästi. Esirakentamisen päästöjä voidaan vähentää hyödyntämällä vähähiilisiä pohjanvahvistusmenetelmiä sekä hyödyntämällä maamassoja alueen sisällä.

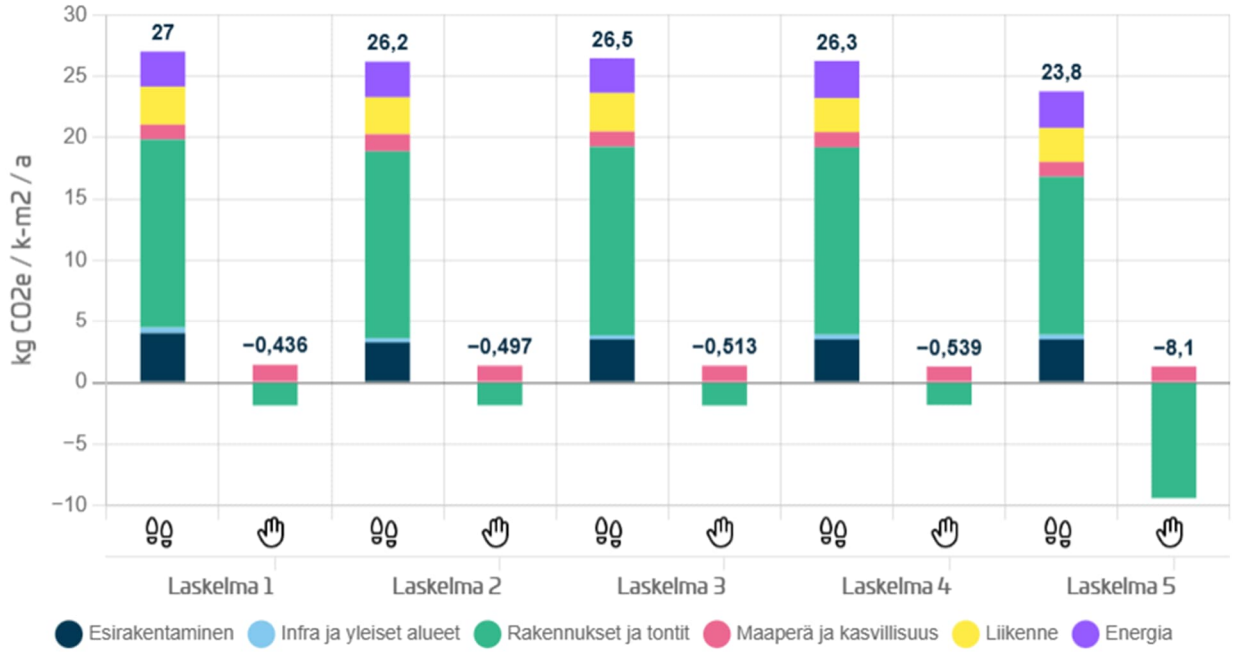
Rakennusten ja tonttien rakentamisesta aiheutuvat päästöt ovat merkittäviä. Niitä voidaan hillitä jatkosuunnittelussa ohjaamalla rakentamista hiilijalanjäljen raja-arvolla tai esimerkiksi vaatimalla tontinluovutusehdoissa puurakentamista.

Energiankulutuksen osuus kokonaispäästöistä on noin 13 prosenttia. Kaava-alueen energiankulutukseen voidaan vaikuttaa esimerkiksi kiinnittämällä jatkosuunnittelussa huomiota rakennusten

energiatehokkuuteen. Myös aurinkoenergian tuottaminen tonttikohtaisesti vähentää sähkön päästöjä, mutta vaikutus on kokonaisuudessa maltillinen. Liikenteen osuus on noin 12 prosenttia. Liikkuminen tukeutuu pääosin henkilöautoihin huolimatta alueen sijainnista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan, ja pyöräpysäköinti toteutetaan laadukkaasti, mikä tukee vähäpäästöisiä kulkutapoja. Liikenteen päästölaskennassa on huomioitu vain henkilöauto- ja joukkoliikenne. Kaava-alueelle sijoittuvan toiminnan luonne vaikuttaa merkittävästi liikenteen määrään ja päästöihin.

Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen osuus on noin 5 prosenttia, ja kaavaratkaisussa säilytetään laajoja puustoisia alueita, kuten Tyttömäenmetsän lähivirkistysalue (VL), mikä tukee hiilinielujen säilymistä. Lisäksi kasvikattovaatimus ja vihertehokkuuden edistäminen lisäävät hiilen sidontaa ja parantavat alueen pienilmastoa.

Ilmastonmuutokseen sopeutumista vahvistetaan mahdollistamalla katutilojen mitoituksessa luonnonmukaiset hulevesiratkaisut, tonttien käyttötarkoitukseen sidotulla vihertehokkuusvaatimuksella (0,8–0,9) ja monilajisella kasvillisuudella, jotka vähentävät tulvariskejä ja lieventävät lämpösaarekeilmiötä.



Ilmastoviisas asemakaava selvityksen tulosten yhteenveto. Laskelmat 1-3 ovat vaihtoehdoista VE1-VE3, joissa rakentaminen on tavanomaista. Laskelma 4 on kaavaehdotuksen mukainen vaihtoehto, jossa rakentaminen on tavanomaista. Laskelma 5 on laadittu kaavaehdotuksen pohjalta siten, että rakentamiselle on asetettu kaavaehdotusratkaisusta poikkeavia vaatimuksia vähähiilisestä rakentamisesta.

4.5 NIMISTÖ

Kaupunkiympäristölautakunnan alainen nimistöryhmä on käsitellyt kaavaluonnosalueen nimiä kokouksessaan 10.2.2026. Esityksen mukaan:

Käytössä olevat nimet:

Vehkalantie, Veckalvägen

Nimi asemakaavaan 1987. Nimi osa-alueen nimestä Vehkala, joka vuorostaan on peräisin alueelta sijainneen niityn nimestä (esim. 1774 *Veckal ängen*). Kaavassa määritellään uudestaan kadun pohjoisreuna, sekä varaudutaan kadun jatakamiseksi länteen Vehkalanmäentielle.

Härkäpuisto, Oxparken

Puisto laajenee, nykyinen nimi on vuodelta 2013. Nimi perustuu paikalla sijainneeseen härkähakaan, ruotsiksi *Oxhagen*.

Uudet nimet:

Karnalankuja, Karnalagränden

Katualueen nimi on peräisin vanhasta ojan ja niityn nimestä (esim. 1691 *Kerno åia Engen*). Alkuperäinen nimi lienee viitannut nykyiseen Myllymäenojaan. Nimen loppuosa on todennäköisesti peräisin alho-sanasta. Alkuosan merkitys on epäselvä mutta selkeästi suomenkielisiltä peräisin.

Lehtokorventieksi, Lundkärrsvägen

Katualue kulkee osin Lehtokorveksi määritellyn luontotyypin alueella. Pitkällä tähtäimellä katua on tarkoitus jatkaa Tikkurilantielle saakka. Tällöin se sivuaa Petaksen aluetta, jonka nimistössä on samanlaisia teemoja.

Tyttömäenmetsä, Tyttömäkiskogen

Noin viiden sadan metrin päässä lähivirkistysalueen pohjoisreunasta sijaitsee ympäristöstään erottuvan *Tyttömäen* kohouma. Alueen pohjoispuolella on yleiskaavan luonnonsuojelualuevaraus nimeltä *Karhusuo-Tyttömäki*. Kokouman nimi ei viitanne tyttöihin. Mahdollista on, että nimen takana olisi hämäläismurteissa esiintynyt sana *tyttyrä* ’mäki, kumpare’ (vrt. *töytäre*).

Tyttömäenkuja, Tyttömäkigränden

Katualueen nimi tulee kaava-alueen pohjoispuolisen *Tyttömäen* kohouman ja yleiskaavan luonnonsuojelualuevarauksen, *Karhusuo-Tyttömäki*, mukaan. Kokouman nimi ei viitanne tyttöihin. Mahdollista on, että nimen takana olisi hämäläismurteissa esiintynyt sana *tyttyrä* ’mäki, kumpare’ (vrt. *töytäre*).

Vehka-alhonkuja, Veckalgränden

Katualueen suomenkielinen nimi on peräisin siitä nimimuodosta, josta alkuperäinen niityn nimi (esim. 1774 *Veckal ängen*) on todennäköisesti lyhentynyt. Vehkoja kasvaa märässä maaperässä, jota *Vehkal(a*)-nimisen viljelyksen ympäristössä on ollut. Lisäksi paikannimet osoittavat, että alho on ollut sanana tunnettu lähialueiden suomalaismurteissa. Paikannimiarkistosta löytyy esimerkiksi Nurmijärveltä nimi *Vehkalho*, joka on kerääjän mukaan lausuttu paikallisten toimesta muodossa *vehkalo.*

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Korttelialueiden toteutuksen osalta kaavaratkaisu mahdollistaa useita erilaisia toteutusvaihtoehtoja. Korttelialueiden mitoituksessa on hyödynnetty Vehkalan työpaikka-alueen toteutuneilta korttelialueilta saatuja onnistuneita esimerkkejä. Kaava-alueen korttelialueet mahdollistavat myös suurempien useamman hehtaarin kokoisten tonttien toteuttamisen. Kortteleiden rakennusalueen rajat on osoitettu yhtenäisinä ja väljinä, jotta toteutussuunnittelun yhteydessä mahdollisuuksia on erilaisille ratkaisuille.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu maankäyttösuunnitelma, jossa kortteleiden rakentumiselle on esitetty yksi mahdollinen skenaario. Skenaariossa on sovellettu Vantaalla toteutuneiden yritystonttien maankäyttöä.

Alueella sijaitsee Vantaan ammattiopisto Varian väliaikainen pysäköintialue, joka on vuokrattu pysäköintikäyttöön. Pysäköintialue on huomioitu kaavaratkaisun tonttikatujen sijoittelussa siten, että se voi toimia kaavalla muodostettavalla korttelialueella, kunnes alue luovutetaan käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Kaavatyön yhteydessä on laadittu myös vaihtoehtotarkasteluja Varian väliaikaisen pysäköintialueen uusille sijoituspaikoille. Työn aikana on tunnistettu ainakin

kaksi potentiaalista sijaintia, joiden käyttöönoton edistäminen ei edellytä asemakaavallisia toimenpiteitä.

Asemakaavoituksen yhteydessä on käynnissä alustavan katusuunnittelun laadinta. Työssä laaditaan alustavat katualueiden suunnitelmat, vesihuollon suunnitelmat, hulevesien suunnitelmat sisältäen tarvittavat ojauomien siirrot, kunnallistekniikan tilavaraussuunnitelmat, alueen yleistasaukset ja kustannusarviot. Työn pohjalta suunnitelmia voidaan luontevasti jatkaa toteutussuunnitteluun.

Alueen kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja asemakaava on tullut voimaan.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Konsultit:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Vantaan Energia Sähköverkot Oy
Vantaan Energia Oy
Ramboll Finland Oy
Afry Finland Oy
A-Insinöörit Oy
Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Tuomas Eskola	aluearkkitehti 1/2025
	Panu-Petteri Kujala	asemakaava-arkkitehti
	Noora Laak	asemakaava-arkkitehti -11/2024, 8/2025-
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Oona Länsisalmi	asemakaava-arkkitehti
	Ville Leppänen	asemakaava-arkkitehti
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Iina Hannula	asemakaava-arkkitehti 12/2024-7/2025
	Riikka Mattila	kaavatekn. koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti -12/2025
	Jonna Kurittu	maisema-arkkitehti 1/2026-
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavasuunnittelija
Kadut ja puistot:	Aapeli Turunen	liikenteen alueinsinööri 16.11.2025 saakka
	Laura Kilpeläinen	liikenteen alueinsinööri 17.11.2025 alkaen
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Joonas Stenroth	liikenneinsinööri
	Juuso Smolander	vesihuollon suunnittelu -3/2026
	Marja Kivelä	4/2026-
	Annu Mustonen	maisema-arkkitehti -3/2026
	Jonna Juusola	maisema-arkkitehti 4/2026-
	Ari Asikainen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta:	Johanna Ojanlatva	kaupunkikuva-arkkitehti

	Petri Isokoski	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Eira Linko	projektikoordinaattori
Toimitilajohtaminen:	Merja Ryytty	rakennuttaja-arkkitehti
Kiinteistöt- ja tilat:	Armi Vähäpiikkiö	tonttipäällikkö
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä huhtikuuta 2026

Panu-Petteri Kujala	Tuomas Eskola
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	27.3.2026
Kaavan nimi	251500 Vehkalan länsipuoli 2		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.10.2024
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092251500
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	41,4563	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	37,4881
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,9681

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

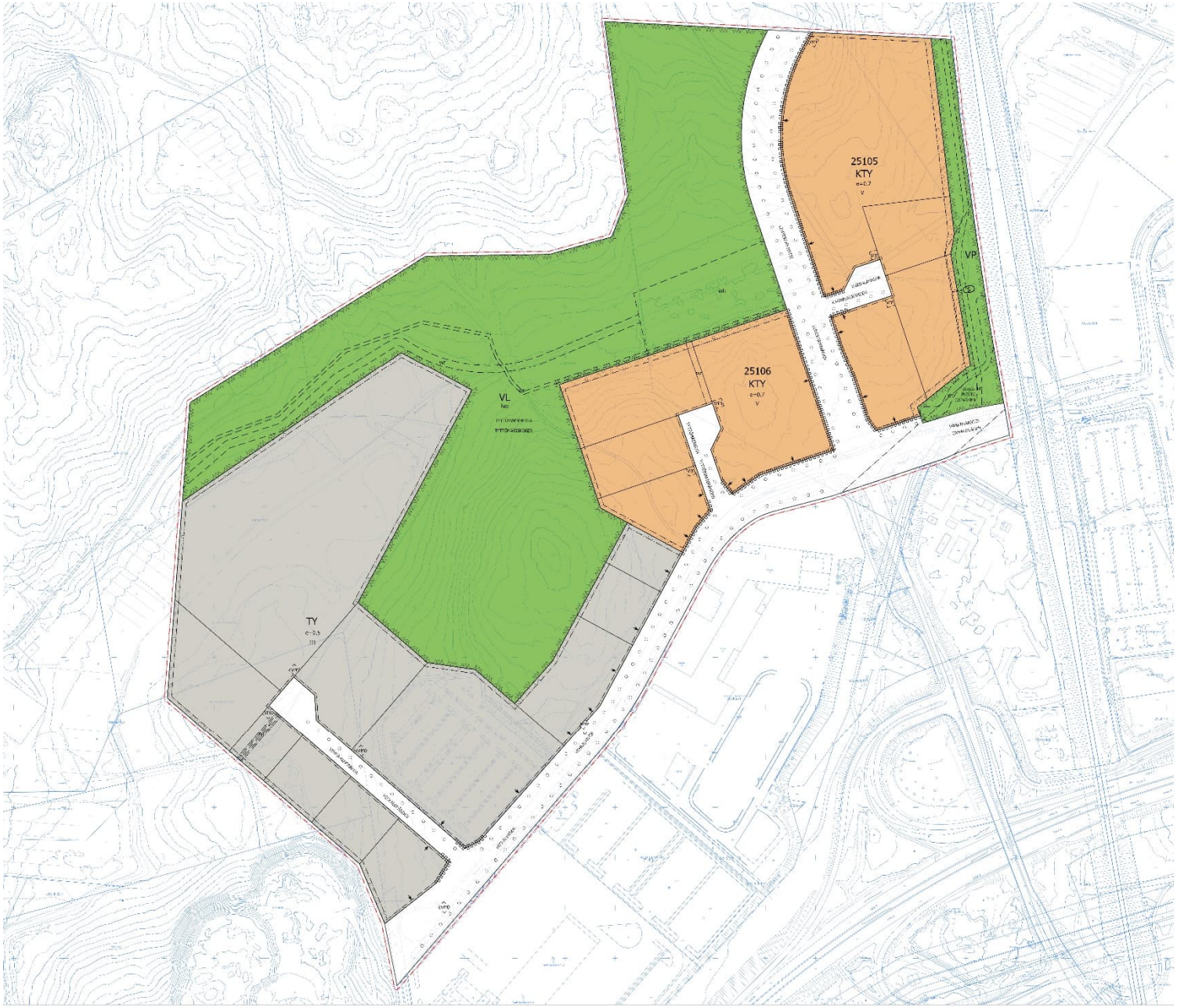
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**41,4563**	**100,00**	**120663**	**0,29**	**37,4528**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,6276	20,8	60393	0,70	8,6276	
T yhteensä	12,0539	29,1	60270	0,50	12,0538	
V yhteensä	15,0288	36,3			14,6714	
R yhteensä						
L yhteensä	5,7460	13,9			2,1000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

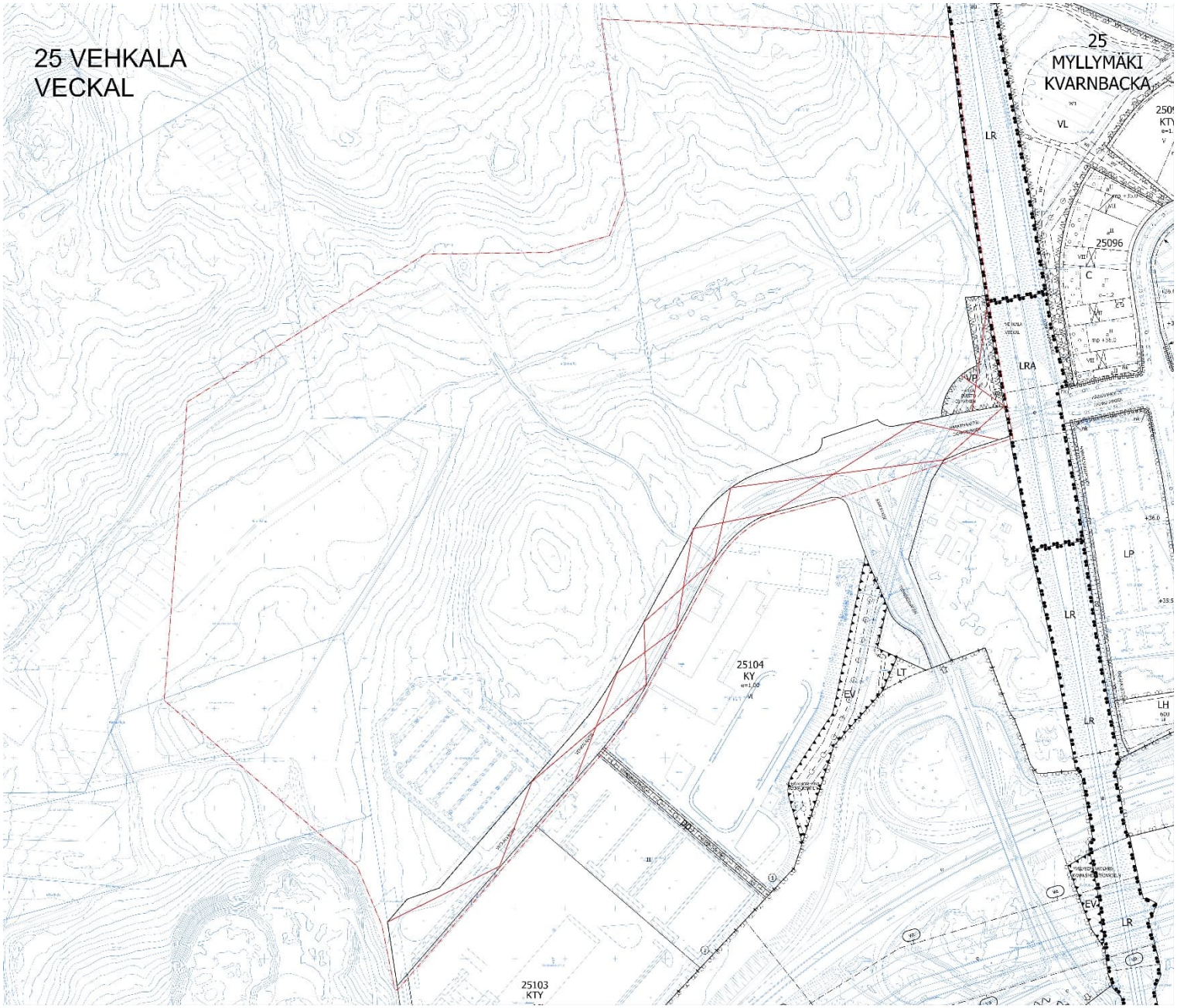
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**41,4563**	**100,00**	**120663**	**0,29**	**37,4528**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,6276	20,8	60393	0,70	8,6276	
KTY	8,6276	100,0	60393	0,70	8,6276	
T yhteensä	12,0539	29,1	60270	0,50	12,0538	
TY	12,0539	100,0	60270	0,50	12,0538	
V yhteensä	15,0288	36,3			14,6714	
VP	1,0285	6,8			0,6711	
VL	14,0003	93,2			14,0003	
R yhteensä						
L yhteensä	5,7460	13,9			2,1000	
Kadut	5,7460	100,0			2,1000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
1:2000

0 0,13 0,25 0,5 km

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 14.04.2026 / 8



POISTUVAT KARTTAMERKINNÄT
1:2000

0 0,13 0,25 0,5 km

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
251500	14.4.2026

Vantaan kaupunki

VEHKALAN LÄNSIPUOLI 2

Kaupunginosa 25, MYLLYMÄKI

Vanda stad

VECKAL VÄSTRA DELEN 2

Stadsdel 25, KVARNBACKA

Asemakaava
Korttelit 25105-25106 ja osat katu- ja virkistysalueista.

Detaljplan
Kvarteren 25105-25106 och delar av gatu- och rekreationsområden.

Asemakaavan muutos
Osat katu- ja virkistysalueista.

Ändring av detaljplanen
Delar av gatu- och rekreationsområden.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
KTY **Toimitilarakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**
Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä.	I området får man bygga kontorsbyggnader och industribyggnader som inte stör miljön, liksom kombinationer av dessa.
Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % rakennusoikeudesta.	I byggnadernas första plan får affärs-, utställnings- och samlingslokaler på 20 % av tomtens byggrätt placeras.
Kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee toteuttaa kasvikattona.	Av takytan ska minst 40 % byggas som vegetationstak.
Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Att gröneffektiviteten uppnås ska visas i samband i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Kaupunkikuva	**Stadsbild**
Härkähaantien ja Vehkalantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Härkähaantien tai Vehkalantien puolelta. Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyöräpysäköintiin.	I byggnader som placeras vid Oxhagsvägens och Veckalvägen ska minst en huvudentré ordnas från Oxhagsvägens eller Veckalvägen. I anslutning till entrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras.
Vehkalantien ja Lehtokorventien puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.	Fasaderna mot Veckalvägen och Lundkärrsvägen ska struktureras i högst 50 meter långa sektioner genom avtrappningar, indragna partier eller motsvarande konstruktioner.
Lähivirkistysalueelle sekä korttelin 25105 pohjoisen puoleisille alueille suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia.	Fasader som vetter mot närrekreationsområdet samt områdena norr om kvarteret 25105 ska ha en matt yta och vara mörka.
Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti lähivirkistysalueelle eikä korttelin 25105 pohjoisen puoleisille alueille.	Kvartersområdets belysning ska genomföras och riktas så att byggnader, fasader, reklamanordningar, konstruktioner o.dyl. inte syns på ett störande sätt mot närrekreationsområdet eller områdena norr om kvarteret 25105.

TY	**Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.**	**Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.**
	Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.	I området får industribyggnader som inte stör miljön byggas.
	Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.	Högst 25 % av byggrätten får användas för kontorslokaler.
	Enintään 25 % tontin rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.	Högst 25 % av tomtens byggrätt får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsändamålet.
	Kattopinta-alasta vähintään 15 % tulee toteuttaa kasvikattona.	Av takytan ska minst 15 % byggas som växttak.
	Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Att gröneffektiviteten uppnås ska visas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
	Kaupunkikuva	**Stadsbild**
	Vehkalantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Vehkalantien puolelta.	I byggnader som placeras vid Veckalvägen ska minst en huvudentré ordnas från Veckalvägen.
	Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyöräpysäköintiin.	I anslutning till entrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras
	Vehkalantien puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.	Fasaderna mot Veckalvägen ska struktureras i högst 50 meter långa sektioner genom avtrappningar, indragna partier eller motsvarande konstruktioner.
	Lähivirkistysalueelle sekä korttelin 25106 lännen puoleisille alueille suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia.	Fasader som vetter mot närrekreationsområdet samt områdena väster om kvarteret 25106 ska ha en matt yta och vara mörka.
	Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti lähivirkistysalueelle eikä korttelin 25106 lännen puoleisille alueille.	Kvartersområdets belysning ska genomföras och riktas så att byggnader, fasader, reklamanordningar, konstruktioner o.dyl. inte syns på ett störande sätt mot närrekreationsområdet eller områdena väster om kvarteret 25106.
	Korttelialueen länsi- ja pohjoispuolella kulkevat ojauomat tulee huomioida alueen suunnittelussa.	Dikena som löper längs kvartersområdets västra och norra sida ska beaktas i planeringen av området.
VP	**Puisto.**	**Park.**
	Alueelle saa sijoittaa kylttejä, katoksia, säilytyslokerikkoja ynnä muita luontoportin toimintaa tukevia rakenteita.	I området får man placera skyltar, skyddstak, förvaringsskåp och andra konstruktioner som stödjer naturportens verksamhet.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
	Koko kaava-aluetta koskevat määräykset	**Bestämmelser som gäller hela planområdet**
	Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.	Dagligvaruaffärer får inte placeras i området.
	Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.	Skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar byggnaden får byggas utöver våningstalet och den tillåtna byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser
	Ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.	Utomhusreklman får inte försämra trafiksäkerheten.
	Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.	Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.
	Korttelialueiden tonteilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.	Förnybar energi ska produceras i kvartersområdets tomter.
	Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.	Nedkylningsbehovet ska i första hand minskas med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning. Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.
	Kortteleissa tulee varata tila alueellisille muuntamoille.	Inom kvarteren ska utrymme reserveras för områdestransformatorer.
	Kaupunkikuva	**Stadsbild**
	Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää.	Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och avspegla verksamheten och byggnadstekniken.

Ilmastointilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun.

Ventilationsanläggningar och andra tekniska anordningar ska integreras i den övriga byggnadsplaneringen.

Rakentamisella tulee edistää luontevien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamista junaliikenteen asemalle, joukkoliikenteen pysäkeille ja Petikon luontovirkistysalueelle. Yhteyksien tulee olla turvallisia ja viihtyisiä.

Genom byggandet ska man främja förverkligandet av naturliga förbindelser för gång- och cykeltrafik till tågstationen, kollektivtrafikens hållplatser och naturrekreationsområdet i Petikko. Förbindelserna ska vara trygga och trivsamma.

Kadun puoleiset julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia.

Fasaderna mot gatan ska förses med öppningar så att minst 20 % av fasadytan består av glas.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten, muuntamoiden ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

De byggnader, förråd, skärmtak, transformatorer och konstruktioner som avskärmar upplagringen utomhus ska till sina material och sitt byggnadssätt utgöra en enhetlig arkitektonisk helhet.

Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toisistaan selkeästi erottuvaa pääväriä. Julkisivun päävärinä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaan sävyjä.

Två huvudfärger som tydligt avviker från varandra ska användas i byggnadens fasader. Vitt, svart eller gråa nyanser får inte användas som huvudfärg i fasaden.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. istutuksia ja kulkureittejä jäsentävin muurein, kivikorein ja aitarakentein. Näitä rakenteita saa sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle.

Om byggnaderna inte placeras så att de är fast i byggnadsytan mot gatan, ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar och staketkonstruktioner som ger struktur åt planteringar och färdleder. Dessa konstruktioner får placeras i det område som kantar tomten och kommer att planteras.

Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 8 metriä.

Tomtanslutningens bredd får vara högst 8 meter.

Ulkoalueet

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Utomhusområden

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.

Varastokatokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ulkoilureiteille tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Varastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle.

Skärmtaken för upplagring ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friluftslederna eller granntomtens gårdsplaner. Upplagringen får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

Katoksissa tulee käyttää kasvikattoja.

I takkonstruktionerna ska växttak användas.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Istutettavat alueet on pidettävä huolitellussa kunnossa.

De tomtdelar som blir obebyggda ska planteras till de delar som de inte används för trafik eller parkering. Områdena som planteras ska hållas i ett vårdat skick.

Tontti on aidattava viheralueiden puoleisilta sivuilta. Aidan tulee olla kolmilankaverkkoa tai vastaavaa laatutasoa.

Tomten ska förses med stängsel på de sidor som vetter mot grönområden. Stängslet ska bestå av tretrådsnät eller hålla motsvarande kvalitet.

Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

På tomterna ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Ekologinen kompensaatio

Kaava-alueella luonnonarvoja toiminnallaan heikentävän toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensaatiolla.

Ekologiska kompensation

En aktör som genom sin verksamhet försämrar naturvärden i planområdet ska kompensera den skadliga inverkan på naturen och försämringen av naturtillståndet som verksamheten orsakar genom ekologisk kompensation enligt 11 kap. i naturvårdslagen.

Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

Byggande och annan verksamhet som har skadlig inverkan på naturen och försämrar naturtillståndet kan börja först efter att Tillstånds- och tillsynsverket har gett ett positivt beslut om huruvida kompensationen ersätter försämringen.

Pyöräliikenne ja -pysäköinti

Pyöräpysäköintipaikkojen määrät:
Vähintään 1 pp / 50 liiketilan k-m2
Vähintään 1 pp / 50 toimistotilan k-m2
Vähintään 1 pp / 250 tuotantotilan k-m2
Vähintään 1 pp / 240 varastototilan k-m2

Cyckeltrafik och -parkering

Antal cykelparkeringsplatser:
Minst 1 cp / 50 m²-vy affärslokaler
Minst 1 cp / 50 m2-vy kontorslokaler
Minst 1 cp /250 m2-vy produktionslokaler
Minst 1 cp / 240 m²-vy lagerlokaler

Vähintään 30 % polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Kaikki polkupyöräpaikat tulee olla runkolukittavia.

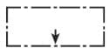
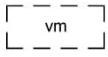
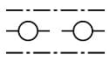
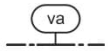
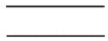
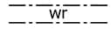
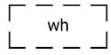
Minst 30 procent av cykelplatserna ska placeras i ett täckt utrymme. Alla cykelplatser ska vara ramlåsbara.

Autoliikenne ja -pysäköinti

Autopaikkojen määrät:
Vähintään 1 ap / 100 liiketilan k-m2, enintään 1ap / 30 liiketilan k-m2
Vähintään 1 ap / 80 toimistotilan k-m2
Vähintään 1 ap / 120 tuotantotilan k-m2
Vähintään 1 ap / 300 varastotilan k-m2

Biltrafik och -parkering

Antal bilplatser:
Minst 1 bp / 100 m2-vy affärslokaler, högst 1 bp / 30 m²-vy affärslokaler
Minst 1 bp / 80 m2-vy kontorslokaler
Minst 1 bp / 120 m2-vy produktionslokaler
Minst 1 bp / 300 m²-vy lagerlokaler.

	Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitoksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.	Parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar. Byggda parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fästs vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.
	Ympäristömelu	**Miljöbuller**
	Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron ΔL lento-, tie- ja raideliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudnivåskillnaden ΔL mot flyg-, väg- och spårtrafikbuller ska vara minst 35 dB mellan kontors och motsvarande tysta arbetslokalers ut- och insida.
	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.**
	Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
25	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VEHK	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
25106	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
2100	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**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.**
VEHKALANTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
e=0,7	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.**	**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.**
	**Rakennusala.**	**Byggnadsyta.**
	**Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.**	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
	**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.** Fasta konstruktioner får inte placeras i området.
	**Vaara-alue.**	**Faroområde.**
	**Katu.**	**Gata.**
	**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
	**Hulevesireitti.** Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita.	**Dagvattenled.** Fasta konstruktioner får inte placeras i området.
	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Ohjeellinen hulevesireitti.	**Riktgivande dagvattenled.**



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät merkittävästi alueen luontoarvoja. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

I området får inga åtgärder vidtas som väsentligt försämrar områdets naturvärden. Det är tillåtet att genomföra nödvändiga åtgärder som rör säkerhet, dagvattenlinjer och friluftsleder med beaktande av naturvärden.



Istutettava alueen osa.

Istutettava alue tulee istuttaa niittykasvillisuutena.

Del av område som skall planteras.

Det område som ska planteras bör planteras som ett område med ängsvegetation.



Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Alueelle tulee istuttaa kerroksellista ja luonnon monimuotoisuutta tukevaa kasvillisuutta.

Del av område där träd och buskar skall planteras.

I området ska man plantera växtlighet som växer i skikt och stödjer naturens mångfald.

Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras



Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Vihertehokkuuden tuloskortit esimerkkikortteleista

Tuloskortti

Päivämäärä 17.3.2026

Osoite ja kaupunginosa Tyttömäenkuja, Myllymäki
Kaavan numero ja kortteli 251500_Vehkalan länsipuoli 2 / KTY

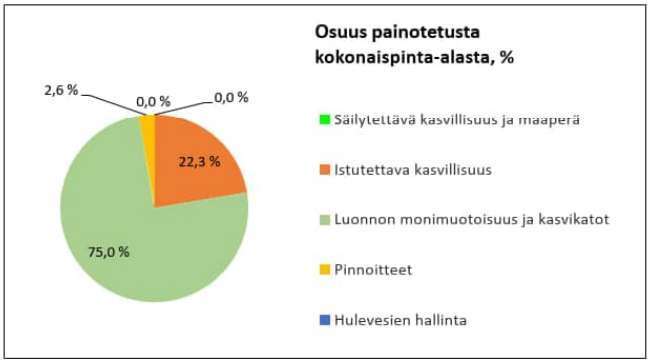
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	**1,2**
Tavoiteluku	**0,9**

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

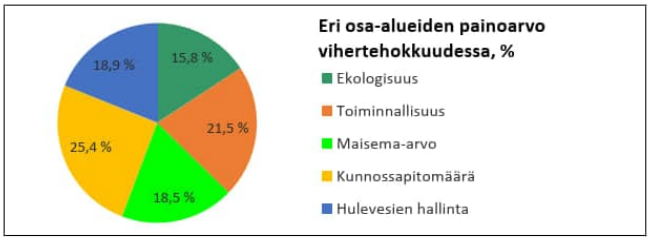
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	**7**	**36**

Hulevesimäärä m³	
25,5	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m³	
25,5	
Jää viivyttämättä m³	**Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³**
0,0	**26,0**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
24 %	



LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE



Tuloskortti

Päivämäärä 19.3.2026

Osoite ja kaupunginosa Vehka-alhonkuja, Myllymäki

Kaavan numero ja kortteli 251500_Vehkalan länsipuoli 2 / TY

Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	**0,8**
Tavoiteluku	**0,8**

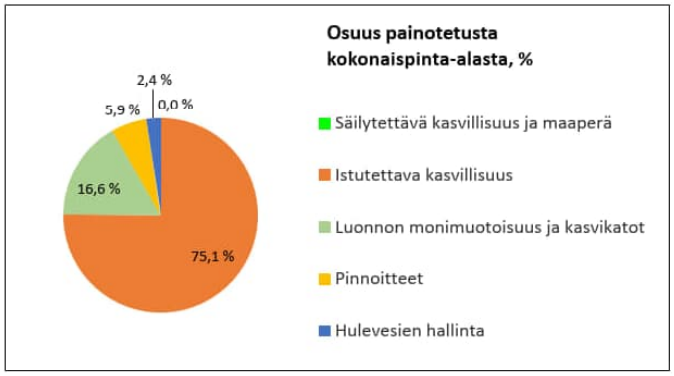
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

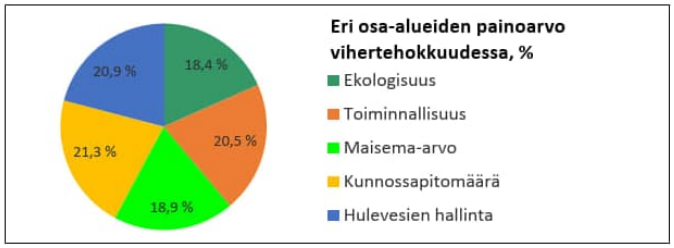
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**10**	**36**

Hulevesimäärä m³
55,2
Valuma kerroin C
0,8
Viivytystilavuustarve m³
55,2

Jää viivyttämättä m³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³
0,0	**55,6**

Läpäisemättömän pinnan osuus
24 %

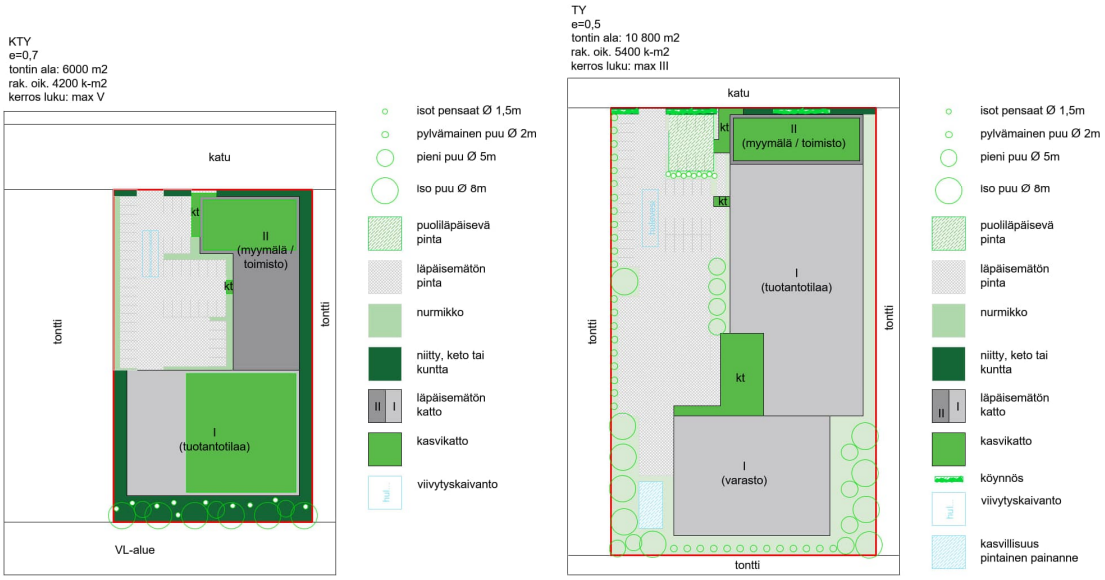




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

Tonttikaaviot esimerkkikortteleista



Asemakaavoitus / Kivistö

Asemakaavakaupunginosan nimi.

Kirjeenä saapuvat mielipiteet toimitetaan kirjaamosta Kujala Panu-Petteri (Asemakaava-arkkitehti).

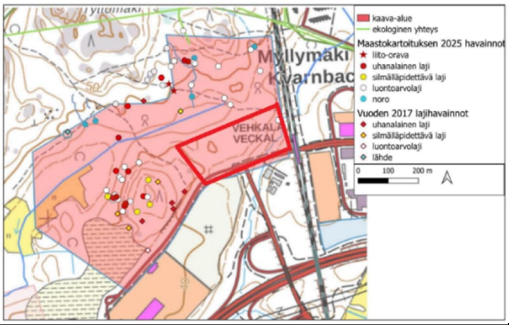
Suulliset mielipiteet vastaanotti Kujala Panu-Petteri (Asemakaava-arkkitehti)

Mielipiteitä saatiin 9 kpl.

Mielipiteen antaja	Mielipide	
NRO 1 Fingrid Oy 21.10.2024	Ei lausuttavaa.	Ei vaikutuksia asemakaavaan.
NRO 2 HSY 6.11.2024	Uuden yleisen vesihuollon tarve ja laajuus tarkentuu jatkosuunnittelussa. Kaavoituksessa huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleisille alueille. Kaavoituksen edetessä tulee tarkastella nykyisten vesihuollon johtojen ja pumppaamoiden kapasiteettien riittävyys uudelle rakentamiselle.	Kaavatyön valmistelun aikaan on käynnistetty alustavan katusuunnitelman laadinta. Työssä tarkastellaan myös vesihuollon tarve ja laajuus. Työ tehdään yhteistyössä HSY:n kanssa. Yleisten alueiden mitoituksessa on huomioitu vesihuollon tarpeet ja tarvittavat johtorasitteet on osoitettu korttelialueille.
NRO 3 Vantaan Energia Oy Sähköverkko ja Vantaan Energia Oy 13.11.2024	Asemakaavassa huomioitava maakaapeleiden sijainti. Asemakaava-alueella huomioitava tilavaatimukset uusille puistomuuntamoille ja osoittaa muuntamoille ohjeellinen rakennusala kaavamerkinnällä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy selvittää uuden 110 kV voimajohdon sijoittumista asemakaava-alueen yhteyteen tai läheisyyteen. Voimajohdon sijoitustarve ja sen tuomat rajoitteet tulee huomioida. Asemakaava-alueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia, joiden sijainti	Kaavaratkaisussa on huomioitu maakaapeleiden sijainti ja kaavakartalle on osoitettu tilavaraukset muuntamoille ohjeellisella merkinnällä. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys muuntamoiden huomioimisesta alueen rakentamisessa. Voimajohdon linjauksen osalta on tehty yhteistyötä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa ja linjaus on huomioitu kaavaratkaisussa karttamerkinnöin (vaara-alue).

	huomioitava asemakaavassa. Alue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon.	Yleisten alueiden mitoituksessa on huomioitu kaukolämpöverkko. Alustavassa katusuunnitelmassa tehdään kaukolämmön mitoitustarkastelua.
NRO 4 Vantaan Energia Oy 15.11.2024	On tärkeää, että kaavoituksessa ei määrätä tiettyä energian tuotantomuotoa, jotta säilytetään joustavuus erilaisten ratkaisujen välillä. Riittävä maininta tulevissa kaavamääräyksissä olisi: *Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Rakentuvissa kiinteistöissä tulee toteuttaa A-energiatehokkuusluokan energiatehokkuus. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.*	Kaavassa ei määrätä tiettyä energian tuotantomuotoa.
NRO 5 Vantaan kaupungin museo 14.11.2024	Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.	Ei vaikutuksia asemakaavaan.
NRO 6 Suomen luonnonsuojeluliitto 14.11.2024	Pohjoisen suojelualueen ja rakennetun alueen väliin tulisi jäädä puskurivyöhyke. Suunnittelualueen pohjoisosassa on luonnontilaisia noroja ja METSO-kriteerit täyttävää lehtoa, jotka tulisi säästää luonnontilaisina. Lehdot kytkeytyvät Tyttömäen arvokkaisiin metsiin ja tämä metsäkokonaisuus tulisi säilyttää eheänä. Suunnitelmassa viitataan kokonaisheikentymättömyyteen ja mainitaan, että mahdollinen haitta arvokkaille luontoalueille kompensoidaan täysimääräisenä muualla. Mikäli haittaa suunnitellaan aiheutettavaksi, tulisi seuraavassa suunnitelmassa osoittaa mikä yleiskaavassa rakentamiselle osoitettu alue jätetään kompensaationa	Tiedossa olevat luonnontilaiset norot ja lähde on huomioitu kaavaehdotuksessa. Merkittävimmät luontoarvot on jätetty mahdollisuuksien mukaan rakentamisen ulkopuolelle. Niiltä osin, kun luontohaittaa aiheutuu, menetettävät luontoarvot sijoittuvat yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulle alueelle eivätkä ne sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä. Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu tiedossa oleva luontotieto. Alueen pohjoislaitaan yleiskaavan luonnonsuojelualueen reunalla on osoitettu noin 14 ha kokoinen lähivirkistysalue VL, jolle on osoitettu

	luonnontilaiseksi, jotta kompensaatio olisi todellinen. Yhdistyksemme vastustaa lehto- ja noroalueelle rakentamista ja esittää, että kaava-alueen pohjoinen osa jätettäisiin luonnontilaiseksi. Mikäli kaava-alueelle osoitetaan rakentamista, rakentaminen tulisi rajata alueen eteläpuolelle suon ja lehdon reunaan.	luo-merkintä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Merkittävimmät tiedossa olevat luontoarvot sijoittuvat VL-alueelle.
NRO 7 Yksityishenkilö 1 14.11.2024	Vehkala on tulevaisuudessa tärkeimpiä portteja Petikon luontovirkistysalueelle. Kaavassa tulisi kehittää Petikon saavutettavuutta ja palveluja. Suunniteltu ulkoilureitti Vehkalasta Petikkoon ei vielä yhdisty asemaan tai pysäköintialueisiin. Petikon alueen kehittämissuunnitelma pitää huomioida kaavatyössä. Pysäköintiä tulisi toteuttaa yhteiskäyttöperiaatteella niin, että alueet olisivat iltaisin ja viikonloppuisin ulkoliikkujien käytössä. Kehäradan varrelle suunniteltu baana on tärkeä hanke, joka tulee huomioida kaavassa. Tämä yhteys avaa uusia mahdollisuuksia ulkoilureitin ja baanan suunnittelulle. Alueen luontoarvot ja rakentamisen tarve tulee sovittaa yhteen. Yritystonttirakentamisessa tulisi säilyttää osa luonnosta ja varmistaa säilyvien luontokohtien suojelu. Rakennettavia alueita tulisi vaatia uudelleen metsitettäväksi tai niitytettäväksi.	Kaavaratkaisulla mahdollistetaan ulkoilureittiyhteydet Vehkalan juna-asemalta Petikon luontovirkistysalueelle. Korttelialueille ei osoiteta erikseen pysäköintialueita. Kaavassa osoitettavien toimintojen pysäköinti tulee toteuttaa korttelialueilla. Käynnissä olevassa Petikon luontovirkistysalueen yleissuunnitelmatyössä on tarkoitus esittää ratkaisuja Petikon luontovirkistysalueen saavutettavuuteen niin autolla, kuin julkisilla kulkuvälineillä. Kaavassa on huomioitu tiedossa olevat tarpeet kaava-alueen osalta. Lehtokorventien mitoituksessa on huomioitu polkupyöräilyn baana. Tiedossa olevat luonnontilaiset norot ja lähde on huomioitu kaavaehdotuksessa. Merkittävimmät luontoarvot on jätetty mahdollisuuksien mukaan rakentamisen ulkopuolelle. Niiltä osin, kun luontohaittaa aiheutuu, menetettävät luontoarvot sijoittuvat yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulle alueelle eivätkä ne sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä. Asemakaavaehdotuksessa on

		huomioitu tiedossa oleva luontotieto. Alueen pohjoislaitaan yleiskaavan luonnonsuojelualueen reunalla on osoitettu noin 14 ha kokoinen lähivirkistysalue VL, jolle on osoitettu luo-merkintä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Merkittävimmät tiedossa olevat luontoarvot sijoittuvat VL-alueelle.
NRO 8 Suomen luonnonsuojeluliitto 11.12.2024	Luontoliiton luontokartoittaja on Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin toimesta tehnyt Vehkalassa luontoarvojen kartoitusta keväällä 2025. Vaadimme, että tuoreen luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavassa 251500, jotta lain suojelemat ja muut luontoarvolajit säilyvät alueella. Luontoarvojen säilyttämiseksi rakentamista voi osoittaa kaava-alueella korkeintaan hakkuutaimikon alueelle ja tämän itäpuoliseen metsään (liitteenä olevassa kuvassa punaisella viivalla rajattu alue).  	Suomen luonnonsuojeluliitto on toimittanut laatimansa luontoarvojen kartoitusraportin tiedoksi asemakaavatyön valmistelijoille. Tiedossa olevat luonnontilaiset norot ja lähde on huomioitu kaavaehdotuksessa. Merkittävimmät luontoarvot on jätetty mahdollisuuksien mukaan rakentamisen ulkopuolelle. Niiltä osin, kun luontohaittaa aiheutuu, menetettävät luontoarvot sijoittuvat yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulle alueelle eivätkä ne sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä. Kaavaratkaisussa on huomioitu tiedossa oleva luontotieto, mukaan lukien Suomen luonnonsuojeluliiton mielipiteenä toimittama Raportti Vantaan Vehkalan asemakaava-alueen metsän luontoarvoista.
NRO 9 Suomen luonnonsuojeluliitto 31.12.2024	Vehkalan kaavoituksen osallinen oli meihin yhteydessä ja kertoi saaneensa tiedon, että kaavasta julkaistaisiin kaavaehdotus keväällä 2026. Kaavan merkittävyyden takia odotamme, että kaavasta julkaistaan kaavaluonnos ennen kaavaehdotusta.	Asemakaavatyön pohjana on Vantaan yleiskaava 2020 (KV 25.1.2021). Asemakaavatyöllä tutkitaan yleiskaavan mukaista toimintaa hiljattain vahvistetun yleiskaavan alueelle. Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavamerkintöjä

	Mikäli rakentamista Vehkalan kaava-alueella ollaan osoittamassa tunnistettujen luontoarvojen ja uhanalaisten luontotyyppien päälle, tai niiden ekologiaa ja yhteyksiä merkittävästi heikentäen, SLL Vantaa, SLL Uusimaa ja Luontoliiton Metsäryhmän Kaadetaan kaava, ei metsää -kampanja ovat aikeissa vastustaa kaavaa. Edellytämme kaavaluonnokselta jo lähtöjään huolellista luontohaittojen välttämistä sekä odotamme mahdollisuutta dialogiin kaavasta kaavoituksen ja ympäristökeskuksen kanssa.	ja huomioidaan muun muassa tarkentunut selvitystieto. Lähtökohdat asemakaavan laatimiselle ovat selkeät ja linjassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa. Tiedossa olevat luonnontilaiset norot ja lähde on huomioitu kaavaehdotuksessa. Merkittävimmät luontoarvot on jätetty mahdollisuuksien mukaan rakentamisen ulkopuolelle. Niiltä osin, kun luontohaittaa aiheutuu, menetettävät luontoarvot sijoittuvat yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulle alueelle eivätkä ne sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä. Kaavaratkaisussa on huomioitu tiedossa oleva luontotieto, mukaan lukien Suomen luonnonsuojeluliiton mielipiteenä toimittama Raportti Vantaan Vehkalan asemakaava-alueen metsän luontoarvoista. Vantaan kaupungilla on ollut tapana järjestää vuosittain yhteistyöpalaveri Suomen luonnonsuojeluliiton kanssa. Kaupungin puolelta yhteistyöpalaveriin osallistuu muun muassa kaavoituksen ja ympäristökeskuksen edustajia. Vehkalan länsipuoli 2 asemakaavasta on mahdollisuus keskustella seuraavan yhteistyöpalaverin yhteydessä, joka on tarkoitus järjestää ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä. Suomen luonnonsuojeluliitolla on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus asemakaavaehdotuksesta.

9 **Kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko - Luonnos nähtäville / SP**

VD/5606/10.02.04.00/2020
SP/MYL/MHA/ESA/VIK

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle. Kaavarunkotyössä hyödynnetään alueen olevia vahvuuksia, kuten yhtenäistä arkkitehtuuria, ainutlaatuista kaupunkikuvaa ja ympäröivää kulttuurimaisemaa sekä hahmotetaan alueen tulevaisuutta kokonaisuutena ja pyritään hyödyntämään ympäröivien alueiden kehityksen vaikutusta suunnittelualueeseen. Kaavarunkotyössä osoitettujen toimenpiteiden avulla kaupunki tavoittelee alueen asukkaille lisää palveluita ja parempaa kävelyympäristöä. Avoimia kohtaamispaikkoja sekä harrastusmahdollisuuksia kehitetään edelleen. Tämän lisäksi taloyhtiöt ja maanomistajat saavat uusia mahdollisuuksia kehittää omaisuuttaan.

Kaavarunko koskee Koivukylän suuralueen kaupunginosaa 74 Havukoski.

Kaavarungon suunnittelualue on kooltaan noin 36 hehtaaria. Alue rajautuu etelässä Koivukylänväylään, lännessä rautatiehen, pohjoisessa Peijaksentiehen ja idässä Rautkallion laakson viheralueisiin. Alueeseen vaikuttavia tekijöitä tarkastellaan kuitenkin laajemmalla alueella, ns. tarkastelualueella, joka ulottuu länteen radan yli Asolanväylään sekä idässä Rautkallion puiston itäpuolelle Hanabölentiehen.

Valmistelu
Kaavarunko on tehty kaupungin työnä.

Tavoitteet työlle
Koivukylän keskustaa kehitetään laadukkaaksi, toimivaksi ja uudistuvaksi siten, että sen tunnistettava hahmo säilyy ja kulttuuriympäristön arvot voidaan säilyttää. Alueen kehittämisessä pyritään hyödyntämään sen vahvuuksia, arvoja ja ominaispiirteitä. Täydennysrakentaminen sovitetaan maisemaan ja kaupunkikuvaan ottaen huomioon suojelunäkökulma. Liikkumisen yhteyksiä, palveluita ja viheralueita kehitetään alueen ominaispiirteitä hyödyntäen sekä ilmasto- ja resurssiviisauden ajantasaiset periaatteet huomioiden. Etsitään ratkaisuja alueellisen eriarvoistumisen estämiseksi kaupunkisuunnittelun keinoin kuten esimerkiksi alueen veto- ja pitovoiman kasvattaminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 3.8.2020.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kpl ja ne on otettu huomioon kaavarungon valmistelussa.

Kaavarunkoa esitettiin Koivutorin asukastapahtumassa 26.8.2020, asukastilaisuudessa 4.4.2023 sekä Koivukylän suuralueen verkostokahveilla 11.6.2024. Koivukylän asukastilassa pidettiin 2.–3.10.2023 Havukoski –charrette eli osallistava kehittämistyöpaja, jonka järjestivät yhdessä Vantaan kaupunki ja Tampereen yliopisto. Työpajassa luotiin Havukosken tulevaisuuskuva, joka visualisoitiin seuraavana päivänä tekoälypohjaisen UrbanistAI-työkalun avulla.

Kaavarungon valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla kesällä 2024. Nähtävilläolon yhteydessä toteutettiin kaavarungon sisällöstä kaikille avoin verkkopohjainen kysely, joka oli avoinna 13.6.2024-15.8.2024. Palautekyselyn kautta saatiin yhteensä 41 vastausta.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaavarungon sisältö
Kaavarunko ohjaa Koivukylän keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista ja siinä esitetään merkittäviä parannuksia alueen palveluverkkoon, reitteihin ja puistoihin. Kaupunkiuudistamisen paineet, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn tarve ja rakennusperinnön suojelukysymykset muodostavat tässä kaavarungossa ratkaistavan yhtälön. Kaavarunkoluonnos koostuu kaavarunkokartasta ja selostuksesta. Kaavarunkokartan tueksi on laadittu neljä teemakarttaa: täydennysrakentaminen, viherrakenne, liikenne sekä elinkeinot ja palvelut. Täydennysrakentamisesta ja viherrakenteen kehittämisestä on lisäksi laadittu suunnitteluperiaatteet.

Erilaisten lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta kaavarunkoalueella tunnistettiin kolme erityyppistä osa-aluetta, joille määriteltiin erilaiset kehittämisperiaatteet: viihtyisä kävelykeskusta, yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö ja kompaktikaupunki. Nämä aluerajaukset on muodostettu voimassa olevan yleiskaavan pohjalta.

1. Kaavarunkokartta

Kaavarunkokartta näyttää alueen kehittämisperiaatteiden kokonaiskuvan. Kaavarunkokartassa esitetään korttelikohtaiset kehittämisperiaatteet, keskeiset kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet, olemassa olevat ja uudet palvelut, säilyvät puistot sekä katualueiden kehitysehdotukset.

2. Täydennysrakentamisen teemakartta

Täydennysrakentamisen teemakartalla pyritään havainnollistamaan alueen tulevaisuuden visiota sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti. Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu viihtyisän kävelykeskustan alueelle. Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön tornitalot kunnostetaan ja tarvittaessa laajennetaan parvekevyöhykkeillä. Lamellitalojen osalta sallitaan yhden kerroksen korottaminen sekä hissi- ja parvekelaajennukset. Kompaktikaupunkialueen lamellitaloille sallitaan yhden tai kahden kerroksen korotukset. Kartta ja siihen liittyvät kuvat esittävät yhden monista mahdollisista vaihtoehdoista ja ovat siten suuntaa antavia.

3. Viherrakenteen teemakartta

Nykyinen viherrakenne säilytetään pääosin. Havukallio ja Rautkallio säilyvät keskeisinä maisemallisesti merkittävinä lähi- ja virkistysmetsinä. Havukallio on lisäksi ekologiseen verkostoon kuuluva ydinmetsä. Rautkallionlaakson maisemarakennetta ja toiminnallisuutta kehitetään. Rekolanojanlaakso säilytetään ekologisena runkoyhteytenä ja tärkeänä virkistysyhteytenä. Ojalehtoa kehitetään alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen ja toiminnallisuutta parantaen. Peltoniemenpuisto, Ojalehdonpuisto sekä osa Rautkallionpuistoa merkittiin säilyväksi ja kehitettäväksi puistoiksi. Koivukyläntori, juna-aseman vieressä oleva taksiaukio, Kydönaukio, Euroopanaukio sekä Vihtatori kaipaavat monipuolistamista niin toiminnallisuuden kuin viherrakenteen osalta. Pääraitteja sekä niihin liittyviä pikku aukioita kehitetään vehreinä ja viihtyisinä. Uusia yhteystarpeita tunnistettiin Virpipuiston eteläpuolella, Rasinkadun ja Kytötien välillä sekä radan itä- ja länsipuolen keskustakortteleiden välillä.

4. Elinkeinojen ja palveluiden teemakartta

Kaavarungon alueella on kaksi palvelukeskittymää. Toinen sijaitsee radan itäpuolella asemaympäristössä ja toinen Koivukylänväylän ympäristössä. Näiden palveluiden kehittämisessä painotetaan monipuolisuutta, jotta ne vastaavat paremmin asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin.

Kehityksen ytimessä on kaupunkikulttuuritalo, joka sijoittuu radan ja ostoskeskuksen väliselle alueelle. Kaupunkikulttuuritaloon voidaan osoittaa monipuolisia palveluita, kuten kirjasto, yhteisöllisiä tiloja, harrastus- ja koulutustiloja sekä näitä tukevia toimintoja, esimerkiksi kahviloita. Kortteliin osoitetaan myös uusia liiketiloja, päivittäistavarakauppaa ja siihen liittyviä etumyymälöitä. Kaavarungon tavoitteena on toteuttaa 7 000–10 000 k-m² julkisia palveluita, 10 000–17 000 k-m² liiketiloja sekä 2 000–5 000 k-m² toimistotiloja.

5. Liikenteen teemakartta

Alueen suunnittelussa on alusta lähtien panostettu kävelyn edistämiseen, ja tätä tavoitetta vaalitaan jatkossakin. Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman mukaisesti alueella on tunnistettu sekä kävelyhubin alue asemaympäristössä että sen läheiset kävely-ympäristöt. Kävely- ja pyöräilyreitistöä kehitetään entisestään.

Alueen katuverkon rakenne ja hierarkia säilyvät nykyisen kaltaisina. Autojen pysäköinti järjestetään katujen varsilla sekä keskitettyinä pysäköintiratkaisuina, joiden mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarunkokartassa.

Lisäksi laadittiin kaavarunkotyön toteutettavuuden arviointi SWOT- analyysimenetelmän avulla. Näin tunnistettiin toteuttamisen liittyviä vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 11.3.2025 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kokouksessa puheenjohtajana toiminut Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 11.3.2025 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Lautakunta edellytti kaavarunkotyöhön tarkempaa hypermarketin sijoittumisen vaikutusten arviointia. Vuoden 2025 syksyllä käynnistettiin Vantaan kaupungin toimesta selvitys hypermarketin sijaintivaihtoehdoista ja vaihtoehtojen vaikutuksista (Koivukylän hypermarketselvitys, Realidea 19.1.2026 ja WSP 22.12.2025). Selvitys valmistui tammikuussa 2026.

Selvityksen perusteella hypermarketille esitetään Koivukylän keskustaan kaksi mahdollista sijaintia: C1 = nykyinen ostarikortteli radan itäpuolella ja C2 = nykyisen S-Marketin ja Seljapolun päiväkodin paikka radan länsipuolella. Sijaintivaihtoehtojen vaikutuksia arvioitiin kaupan toimijan toimintaedellytysten, liikenteen ja saavutettavuuden, luontoarvojen, kaupunkikuvan, kulttuurihistoriallisten arvojen sekä segregaation näkökulmasta. Molemmissa sijainneissa on erilaisia vaikutuksia lähiympäristöön sekä yhteensovitettavia tekijöitä ja reunaehtoja jatkosuunnittelussa. Sijainnissa C2 hypermarket voi olla korkeintaan 7000 – 10 000 k-m². Tiivistelmä selvityksestä on kaavarungon liitteenä.

Koivukylän ostarin ympäristöön radan itäpuolelle esitetään kaupunkikulttuuripalveluita, erityisesti kirjastoa ja asukastilaa. Lisäksi ostarin kortteliin esitetään kehitettäväksi monipuolisia kaupallisia palveluita, riippumatta siitä, sijoittuuko hypermarket ostarin kortteliin radan itäpuolelle (C1) vai radan länsipuolelle (C2).

Kaavarungossa on lisäksi tarkennettu 1970- luvun asunkerrostalokortteleiden yleisiä kehittämisperiaatteita. Kaavarungon selostuksessa keskeiset päivitykset on korostettu eri värillä. Lisäksi selostustekstiin on tehty pieniä teknisiä ja toiminnallisia muutoksia.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 14.4.2026 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liitteet:
- Koonti mielipiteistä 11.3.2025
- Kaavarunkoselostus 14.4.2026
- Kaavarunkokartta 14.4.2026
- Koivukylän Hypermarketselvitys 2025, Realidea & WSP kooste

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. asemakaava-arkkitehdit

Milja Halmkrona, p. +358 40 536 9606,
Noora Koskivaara, p. +358 50 302 9293
Suvi Raski, p. +358 40 0487 1184
Emma Savela, p. +358 43 827 0707
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Luettelo osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 3.8. - 7.9.2020 annetuista mielipiteistä / 072500, 74. Havukoski, Koivukylän kaavarunko

Mielipiteitä saatiin 10 kpl.

Mielipiteen antaja	**Mielipide**	**Vastine**
NRO 1 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) 12.8.2020	Kaava-alueen eteläpuolella, noin 100 metrin päässä, sijaitsee Vantaan Energian Koivukylän lämpökeskus. Kohteessa käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti ja laitos on velvollinen laatimaan toiminnastaan toimintaperiaateasiakirjan. Lämpökeskuksen onnettomuuksien aiheuttamat vaarat on syytä ottaa huomioon kaavarunkotyön jatkosuunnitellussa.	Varsinaisessa kaavarunkotyössä ei ole ehdotuksia alueelle. Asia huomioidaan asemakaavamuutosvaiheessa.
NRO 2 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) 24.8.2020	Alueen joukkoliikennettä on suunniteltu uudelleen osana Lahdenväylän linjastosuunnitelmaa. Suunnitelman mukainen liikenne käynnistyy syksyllä 2021. Osana Lahdenväylän linjastosuunnitelmaa otetaan Koivukylän juna-aseman länsipuolella sijaitseva bussiterminaali uudelleen käyttöön. Koivukylän aseman aluetta suunniteltaessa seudun esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tärkeänä yksityiskohtana on juna-aseman	Aseman ympäristön esteettömyys ja juna-aseman vaihtojen sujuvuus on huomioitu kaavarunkotyössä. Kaavarunkokartassa on esitetty kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet sekä alueita, joilla jalankulun sujuvuutta parannetaan. Bussiterminaalin toiminta huomioidaan jatkosuunnittelussa. HSL otetaan mukaan alueen jatkosuunnitteluun.

	vaihtojen sujuvuus alueen bussipysäkeiltä ja terminaalista. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.	
NRO 3 Asukas 1 27.8.2020	**1) Autopaikkojen rakentamisvelvoite** Mielestäni kaupungin velvoittavuus autopaikkojen rakentamiselle on monessa mielessä järjetön. Ensinnäkin autopaikkoja on aivan riittävästi asukkaiden käyttöön, sillä meidänkin taloyhtiössä on tyhjillään olevia autopaikkoja. Keskusta-alueella tarvitaan siis autoja vähemmän. Toivoisin, että autopaikkojen rakentamisvelvoitteesta luovuttaisiin ja taloyhtiöt voisivat luopua hankkimastaan lisämaasta. **2) Keskusta-alue (kytötien ja radan välinen alue)** Mielestäni keskusta-alueen tulisi olla tiivis, jotta se täyttäisi keskustan määritelmät muun muassa palvelutasoltaan. Kytötien ja radanvälinen keskusta-alue tulisi siis olla tiiviisti rakennettu, joka sopisi arkkitehtonisesti korkeisiin taloihin havukosken puolella. **3) Alueen tiivistäminen** Mielestäni keskusta-aluetta voisi tiivistää huomattavasti nykyisestä, jotta koivukylä voisi kasvaa ja muodostua	**1) Täydennysrakentaminen ja autopaikat** Tämän kaavarunkotyön yhtenä tavoitteena on selkeyttää ja tehostaa tilan käyttöä, joten osalle pysäköintialueista on osoitettu täydennysrakentamista. Poistuvat pysäköintipaikat on esitetty korvattavaksi keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla. Uusien pysäköintitalojen mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarunkokartalla. Alueen pysäköinnin uudelleenjärjesteleminen tutkitaan tarkemmin asemakaavamuutosvaiheessa. **2) Keskusta-alueen tiivistäminen** Kaavarunkotyössä on esitetty reipasta täydennysrakentamista keskusta-alueelle. Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu nimenomaan aseman ympäristöön. **3) Rakennuksien suojelupäätökset** Kaavarunkotyössä esitetyn täydennysrakentamisen asemakaavamuutosten yhteydessä tulee rakennusperinnön

	palvelurakenteeltaan monipuolisemmaksi. Yksi keino voisi olla se, että rakennettaisiin suurien autoparkkien tilalle autohalleja maan päälle tai maan alle. Näin vapautuisi enemmän tilaa lisärakentamiselle. Toinen mahdollinen keino voisi olla se, että Kytötien pohjoispuoli koivutorin vierestä muutettaisiin kävelykaduksi ja/tai rakentamiselle sallituksi alueeksi. Tämä muodostaisi tiiviimmän, selkeämmän ja laajemman keskusta-alueen. Kolmanneksi, mielestäni alueiden suojeleminen estää järkevän aluekehityksen ja toivotun alueen tiivistämisen. Täten vastustan mahdollisesti suunniteltua koivukylän ostoskeskuksen suojelemista sekä myös sen vieressä Kytötien itäpuolella olevien talojen suojelua.	suojelumääräyksiä tarkistaa ja tarkentaa.
NRO 4 Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry 2.9.2020	- talokortteleiden viihtyisien viherpihojen sekä lähiviheralueiden säilyttäminen ja viheralueina kehittäminen on tärkeää. - tiivistamistä tulisi tehdä lähinnä vain aseman läheisellä keskusta-alueella. Tällä alueella rakennusten käyttötarkoitukset, muodot ja sijoittelu sekä kulkuväylät ja puistoalueet olisi järkevä suunnitella kokonaisuutena.	Tiivistämiseen, viheralueiden säilyttämiseen ja taiteeseen liittyvät mielipiteet ovat huomioitu kaavarunkotyössä. Liikenteeseen liittyvät mielipiteet koskevat kaavarungon ulkopuolella olevaa aluetta, joten niitä ei ole käsitelty kaavarunkotyössä.

	- LPA 74101 rakenetta tulisi parantaa ja sen nykyinen varikkokäyttö poistaa - liikenteen sujuvuutta - Asolanväylällä tulisi parantaa muuttamalla nykyiset valo-ohjatut risteykset kiertoliittymiksi. - Havukallion lähivirkistys- ja ulkoilualue tulee säilyttää. - kaavarunkoalueen viihtyisyyttä voidaan parantaa myös ympäristötaiteen keinoin.	
NRO 5 Vantaan Energia Oy 3.9.2020	Alueen tehokkuuden kasvattaminen täydennysrakentamisella lisää mahdollisesti tarpeita sähkön jakeluverkon- ja muuntamotiheyden kasvattamiselle. Sähköverkon muutostarpeet tarkastellaan aikanaan asemakaavojen muutoksissa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.	Asia huomioidaan asemakaavamuutosvaiheessa.
NRO 6 Fingrid Oy 3.9.2020	Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.	-
NRO 7 Asukas 2 6.9.2020	Kytötien itäpuolinen alue on jo ahdettu täyteen kerrostaloja. Sinne ei pidä uusia suunnitella. Täytyy jäädä myös puistoja ja	Kaavarunkotyössä Kytötien itäpuolen ensisijaiseksi täydennysrakentamisen vaihtoehdoksi on esitetty korottaminen. Ostaria

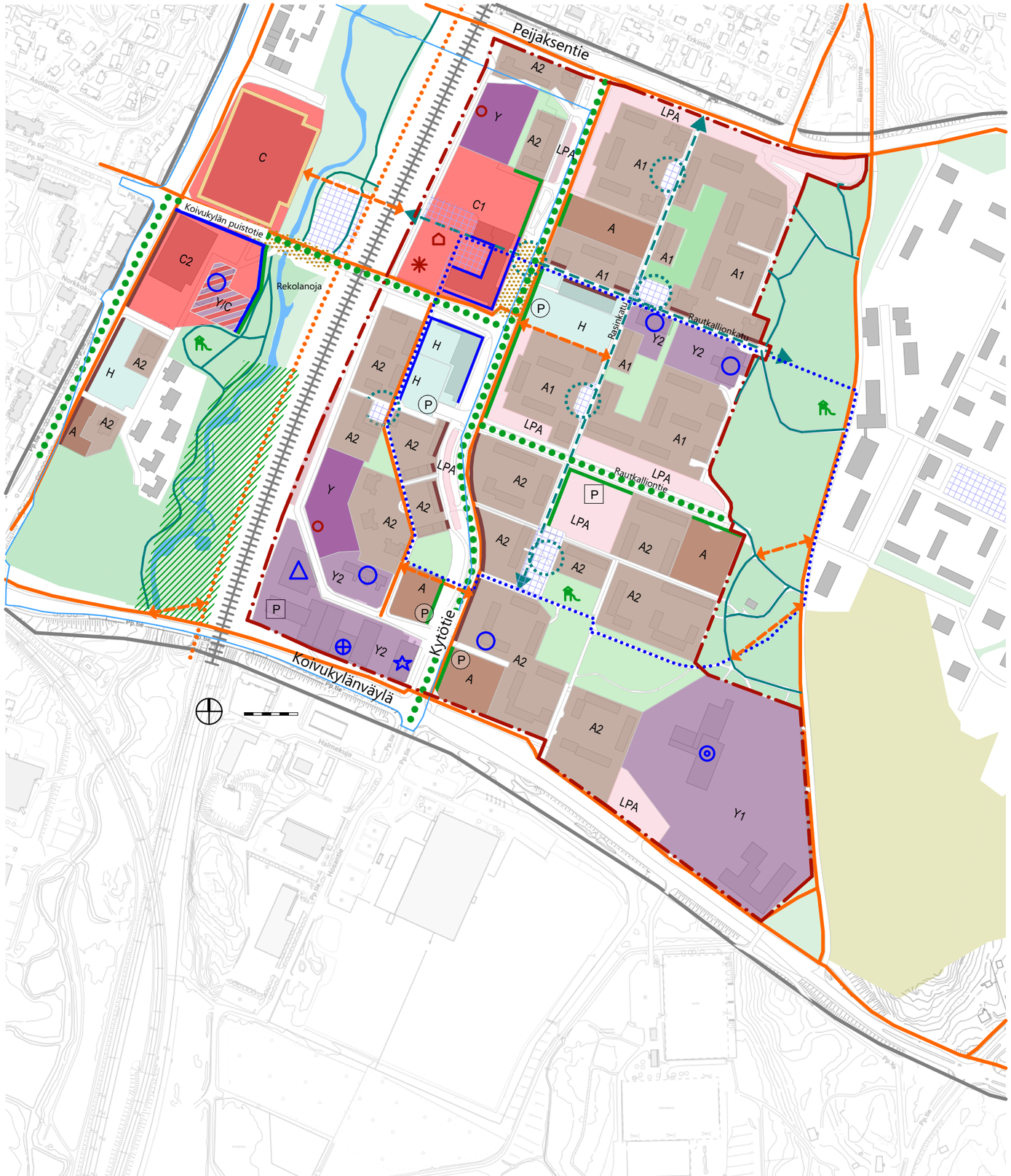
	leikkipaikkoja. Kerrostalojen korkeutta taas voisi hyvin lisätä, kun vanhojen rakennusten käyttöikä tulee loppuun ja tilalle rakennetaan uusia. Koivukylän keskustaan asuntorakentaminen sen sijaan sopii hyvin, kuten alunperin suunniteltiinkin, ennen kaikkea juna-aseman tarjoamien erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien vuoksi. Samalla Koivutori täytyisi myös uudistaa, enkä näe täälläkään syytä rakennusten suojeluun. Jos ostari puretaan ja tilalle rakennetaan uusi siistimpi ympäristö, kirjasto sopisi tänne hyvin. Liiketilaa tarvitaan myös ja olisi toivottavaa, että alueella toimiville etnisille kaupoille löytyisi tilat myös tulevaisuudessa. Uusissa kauppa- ja ostoskeskuksissa tarjonta on valitettavan yhdenmukainen ja ketjupainotteinen. Pienyrittäjien on vaikea löytää näistä kohtuuhintaisia liiketiloja.	uudistetaan, ja sen toimintaa kehitetään monipuolisemmaksi ja viihtyisämmäksi. Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu aseman ympäristöön.
NRO 8 Vantaan kaupunginmuseo 7.9.2020	Havukosken kerrostaloalue on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokasta aluetta. Voimassa olevan yleiskaavan rajaus noudattaa maakuntakaavan rajausta. Alueelle on tehty vuonna 2007 rakennuskohtainen	Vantaan kaupunginmuseon mielipiteet ovat kokonaisuudessaan huomioitu kaavarunkotyössä, johon osallistuivat myös museon edustajat.

	inventointi. Päivitysinventointi tehtiin osana Yleiskaava 2020 työtä, ja sen perusteella museo ehdotti tulevaan yleiskaavan nykyistä pienempää aluerajausta, kuin mitä on osoitettu maakuntakaavassa. Museo on todennut yleiskaavatyön yhteydessä, että alueen arvot ovat yksittäisten rakennusten sijaan sidoksissa aluekokonaisuuteen, alkuperäiseen asemakaavaratkaisuun sekä korkeiden tornien rakennusten siluetin näkymiseeen kaukomaisemassa. Merkityksellisimmiksi kohteiksi alueelta on yleiskaavaluonnoksessa nostettu Rautkallion tornitalot ja niiden lähiympäristö. Museo pitää hyvänä, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulma on nostettu mukaan kaavarunkotyön tavoiteeksi. Vaikutusten arviointia tullaan tekemään kaavatyön aikana suhteessa kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Kaavarunkotyön aikana tulee miettiä käytännön läheisesti suojelun	

	toteutumisen keinoja alueella, jonka rakennuskantaan kohdistuu runsaasti korjaus- ja muutostyötarpeita. Alueelle tulevaisuudessa suunniteltavalle uudisrakentamiselle tulee luoda sellaiset raamit, joissa otetaan huomioon alueen alkuperäiset suunnitteluperiaatteet. Kaavatyön aikana pohdittavaksi nousee myös se, miten nykyiset asemakaavaan merkityt suojelumääräykset ajavat asiaansa alueen arvojen vaalimisessa. Arkeologinen kulttuuriperintö: Laajemman tarkastuksen alueella Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksessä sijaitsee vanhemman kivikauden asuinpaikka Koivukylän risteys (mj. rek. tunnus 1000032828), joka on kiinteä muinaisjäännös. Kiinteät muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolailla (295/63), jonka mukaan kaavoituksessa täytyy huomioida suunnitelman vaikutukset kiinteään muinaisjäännökseen. Paikalla sijaitseva asuinpaikka edustaa alueen	

	vanhinta asutusta. Alueen suunnittelussa sen varhaisinta historiaa voisi käytää yhtenä vetovoimatekijänä, tuomalla sitä esiin esimerkiksi kyltein tai infotauluin.	
NRO 9 Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä (HSY) 15.9.2020	Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisut suunnitella ja päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve kustannuksineen sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.	Asia huomioidaan asemakaavamuutosvaiheessa.
NRO 10 Asukas 3 11.1.2024	Havukoskelle on jälleen suunnitteilla rakennuskaavan uudistusta. Olen iloinen, että meidät on huomioitu, mutta toivon myös, että nyt myös tapahtuu jotain. Vuonna 2017 meiltä vedettiin matto alta, mitään ei tapahtunut. Minäkin tyhmyyttäni äänestin mieleistäni vaihtoehtoa. Toivottavasti uudessa rakentamisessa otetaan huomioon, että vaikka kadut olisivat marmoria, niin ellei juottoloita saada pois, mikään ei muutu. Niitä on	Kaavarunkotyön keskeisiä tavoitteita ovat olleet alueen turvallisuuden lisääminen ja palvelutarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen. Kaavarunkotyössä osoitetaan mahdollisuuksia uusille julkisille ja yksityisille palveluille. Katutilan aktivoimiseen pyritään osoittamalla kivijalkatilaa.

	vieri vieressä. Jos saa tehdä ehdotuksen/toiveen, niin tarjotkaa vaikka Tokmannille kauppatilaa ja poliiseille päivystyspistettä. Täällä kaivataan molempia.	



Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Kaavarungon tarkastelualueen rajaus
- Säilyvä puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO-alue
- Pohjavesialue
- Rekolanoja
- Rakennukset
- Rautatie
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyraitit
- Tärkeät katupuut
- Ulkoilureitit
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Päiväkoti
- Koulu
- Terveysasema
- Vanhustentalo
- Koivukylän avoin kohtaamispaikka
- Leikkipuisto

Kehitysehdotukset

- A1 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
  tuunaus, asemakaavamuutos mahdollistaa rakennusten korjaustapaohjeen mukaisen uudistamisen
- A2 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
  maltillinen täydennysrakentaminen ensisijaisesti korottamalla, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakennusoikeutta tapauskohtaisesti
- A Uusi asuinkerrostalokortteli
- Y1 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
  peruskorjaus ja pihojen kunnostus
- Y2 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
  täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti
- Y Mahdollinen uusi yleisten rakennusten kortteli
- C Olemassa oleva keskustatoimintojen kortteli
  asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti
- C1 Keskustatoimintojen kortteli
  asemakaavamuutos mahdollista päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle. Uudisrakentamisessa tulee huomioida laadukas kaupukikuva ja julkiset tilat sekä viihtyisä ja esteetön kävely-ympäristö.
- C2 Keskustatoimintojen kortteli
  asemakaavamuutos mahdollista 7000 - 10 000 k-m² päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle. Uudisrakentaminen ei saa heikentää Ojanlehdonpuiston virkistysarvoja, eikä rakennus saa sijoittua korttelialueen määriteltyä rajaa lähemmäs Rekolanojaa.
- Y/C Yleisten rakennusten tai keskusta-toimintojen kortteli
  olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli, johon voi laajentaa keskustan toimintoja tarvittaessa. Tällöin yleisten rakennusten kortteli siirtyy radan itäpuolelle.
- H Uusi hybridikortteli
  asumista ja työpaikkoja
- LPA Autopaikkojen kortteli
- Alue, jolla jalankulun sujuvuutta parannetaan
- Kehitettävä aukio
- Koivukylä-lenkki
  alueen läpi kulkeva, kehitettävä taidereitti
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Pyöräliikenteen baana-tavoiteverkko
- Kivijalkatiloja uusi/ parannettava
- Avonainen vaikutelma maantasokerroksessa
- Korttelin vihreä reuna
- Kaupunkikuvallisesti kehitettävä julkisivu
- Kehitettävä kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta
- Kaupunkikulttuuripalvelut
- Päiväkoti
- Kirjasto
- Pysäköinti - mahdolliset sijainnit
- Pysäköintitalo - mahdolliset sijainnit

072500 Koivukylän kaavarunko - 0. Kaavarunkokartta
Luonnos 14.4.2026

UUSI LUONNOS

072500 KOIVUKYLÄN KAAVARUNKO 14.04.2026



Julkaisija

Vantaan kaupunki

Kaupunkirakenne ja ympäristö

14.04.2026

Vantaan kaupunki

Kaupunkirakenne ja ympäristö

Asemakaavoitus

Lauri Korpisen katu 9,

01370 Vantaa

Kansikuvan tiedot

Kerrostaloja Koivukylässä

Kuvaaja: Pekka Turtiainen

© Vantaan Kaupunki

Ydintyöryhmä

Noora Koskivaara, Eeva Eitsi, Milja Halmkrona, Sudar Oli Gunasekaran, Mari Jaakonaho, Linnea Löytönen, Anniina Korkeamäki, Emma Savela (09.2025 alkaen), Suvi Raski (01.2026 alkaen)

Laajempi työryhmä

Asemakaavoitus

Mikel Aizpuru, Jukka-Veli Heikka, Anna Sarikaya, Mikko Järvi, Panu-Petteri Kujala.

Yleiskaavoitus

Matti Sahlberg, Mari Siivola (08.2024 saakka), Asta Tirkkonen, Ville Selonen, Eeva-Maria Niemi.

Kiinteistöhallinta ja asuminen

Juhani Lankinen (09.2024 saakka), Elisa Ranta, Elina Taipale, Wilma Toljander, Tomi Henriksson, Hilma Ruoho, Noora Buhanist.

Kadut ja puistot

Heikki Väänänen (09.2025 saakka), Joonas Stenroth, Antti Auvinen, Satu Onnela, Jonna Juusola, Aapeli Turunen (09.2025 alkaen)

Rakennusvalvonta

Johanna Ojanlatva.

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman ja Yhteinen koulu -hankkeen edustajat

Pia Aaltonen, Petri Roikonen, Emma Savela (04.2025 saakka).

Kaupunginmuseon ja taidemuseon edustajat

Andreas Koivisto, Maiju Hautamäki, Heli Lukkarinen, Susanna Paavola, Anne Silanto.

Palveluverkkoasiantuntijat

Heidi Majander, Satu Turunen.

Ohjausryhmä

Kaupunkikehitysryhmä

Sisällysluettelo

I Johdanto 4

1.1 Mikä kaavarunko on? 4

1.2 Miksi kaavarunkoa tehdään? 4

1.3 Koivukylän kaavarunko 2025 5

2 Visio ja tavoitteet 6

3 Lähtökohdat 7

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus 7

3.2 Alue ja yhdyskuntarakenne 8

3.3 Kaavoituksen ja maankäytön historia 9

3.4 Suunnittelutilanne ja maanomistus 15

3.5 Alueen arvot: kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset 17

I Arvokartta 18

3.6 Suojelu 24

3.7 Luonto, maisema ja viherverkosto 27

3.8 Väestö ja asuminen 31

3.9 Elinkeinot ja palvelut 32

3.10 Alueellinen eriytymiskehitys 33

3.11 Liikenne 33

3.12 Ympäristöhäiriöt 35

3.13 Aiemmat selvitykset, suunnitelmat ja kilpailut 36

4 Osallisuus 38

4.1 Visiota ja unelmia – vuorovaikutusta vuosien varrella 38

5 Skenaariotyöskentely 42

5.1 Skenaarioiden yleiskuvaus 42

5.2 Skenaarioiden vaikutukset 44

5.3 Arvioinnin tulokset 45

5.4 Yhteenveto 47

6 Kaavarunko 49

6.1 Kaavarungon yleiskuvaus 49

6.2 Kaavarungon keskeiset periaatteet 51

6.3 Keskeiset periaatteet osa-alueittain 52

II Kaavarunkokartta 54

6.4 Kaavarunkokartta 55

III Teemakartta - Täydennysrakentaminen 57

6.5 Täydennysrakentaminen 58

IV Teemakartta - Viherrakenne 66

6.6 Viheralueet ja julkiset tilat 67

6.7 Päivittäistavarakaupan suuryksikkö (hypermarket) 73

6.8 Muut elinkeinot ja palvelut 74

V Teemakartta - Elinkeinot ja palvelut 75

6.9 Liikenne 76

6.10 Taide 76

VI Teemakartta - Liikenne 77

7 Kaavarungon toteutettavuuden arviointi 78

8 Lähteet 79

1 Johdanto

1.1 Mikä kaavarunko on?

Kaavarunko ohjaa Koivukylän keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista ja siinä esitetään merkittäviä parannuksia alueen palveluverkkoon, reitteihin ja puistoihin. Kaavarunko koostuu kaavarunkokartasta ja siihen liittyvistä teemakartoista sekä selostuksesta, ja sitä laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaavarunko on yleispiirteinen suunnitelma, joka mahdollistaa yleiskaava- ja asemakaavatasoisten tarkasteluiden yhdistämisen. Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto. Kaavarungossa esitetään myös aihioita uusille toimenpiteille, joilla voidaan edistää laadukkaan kaupunkiympäristön kehittymistä. Kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja on tarkoitus hyödyntää ja jalostaa eteenpäin alueen tulevissa asemakaavoissa. Kaavarungon perusteella ei voi rakentaa, mutta sen perusteella maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta.

1.2 Miksi kaavarunkoa tehdään?

Kaavarunkotyössä luodaan kokonaisvaltainen kehitysvisio tietylle alueelle. Kaavarungon avulla kaupunkisuunnittelussa tutkitaan aluekohtaisia kehityskysymyksiä, varsinkin sellaisia, jotka kytkeytyvät toisiinsa. Nykypäivän Havukosken kaupunginosan tapauksessa kaupunkiuudistamisen paineet, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn tarve ja rakennusperinnön suojelukysymykset muodostavat kaavarungossa ratkaistavan yhtälön.

Kaupunkiuudistamisen paineet

Alueen rakennuskanta on tullut jo hyvän aikaa sitten peruskorjausikään, mutta vain osa siitä on peruskorjattu. Havukosken nykyinen asuntomarkkinatilanne heijastaa kiinteistöjen hoitamattomuutta sekä alueen sosiaalisia haasteita. Osalta kiinteistönomistajista on tullut kaupungille tiedusteluja purkavan saneerauksen mahdollisuuksista. Oikein mitoitetulla täydennysrakentamisella on mahdollisuus kääntää nykytilanne myönteiseksi. Tämän lisäksi alueella on tarve palveluiden, reittien ja aseman saavutettavuuden parantamiselle. Näin ollen, kokonaisvaltaisen kaupunkiuudistuksen tarve on, erittäin ajankohtainen.

Alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn toimenpiteet

Vantaan kaupungin strategiassa 2022-2025 tunnistetiin eriarvoistumisen estäminen yhtenä painopisteenä. Strategisia tavoitteita poikkileikkaavana toimenpiteenä jatkettiin myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa (MEK), joka oli perustettu edellisellä strategiakaudella. MEK-ohjelma kohdistaa toimenpiteitä erityisesti viiteen kaupunginosaan, jotka valittiin pientuloisuus-, koulutus- ja työttömyysasteen sekä muunkielinen väestönosuuden mittareiden perusteella. Havukoski on yksi MEK-toimintaohjelmaan valituista alueista ja siellä on käynnissä useita toimenpiteitä, joilla pyritään parantamaan alueen sosiaalista kestävyyttä.

Äskettäin tehdyissä asukaskyselyissä (Tiitu, ym., 2022) on alueen ongelmana noussut esiin turvattomuuden tunne ja juurtumattomuus. Kaavarungon työstövaiheessa havaittiin levottomuutta erityisesti juna-aseman lähiympäristössä. Alueen veto- ja pitovoima on ollut viimevuosina laskusuunnassa. Tulevaisuuden visiossa on otettava huomioon alueen sosiaalinen tilanne. Näihin asioihin on mahdollista puuttua myös kaupunkisuunnittelun keinoin, kuitenkin rajallisesti.

Rakennusperinnön suojelukysymykset

Havukosken 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerrostalolähiö on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä kerrostalolähiöistä ja toteutunut osa Koivukyläprojektia, joka oli aikansa laajasti tunnettu ja mallina käytetty kaupunkisuunnittelun esimerkki. Tiiviisti rakennetun lähiön maamerkkinä ovat kahdeksan kalliolle rakennettua tornitaloa. (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt , 2022)



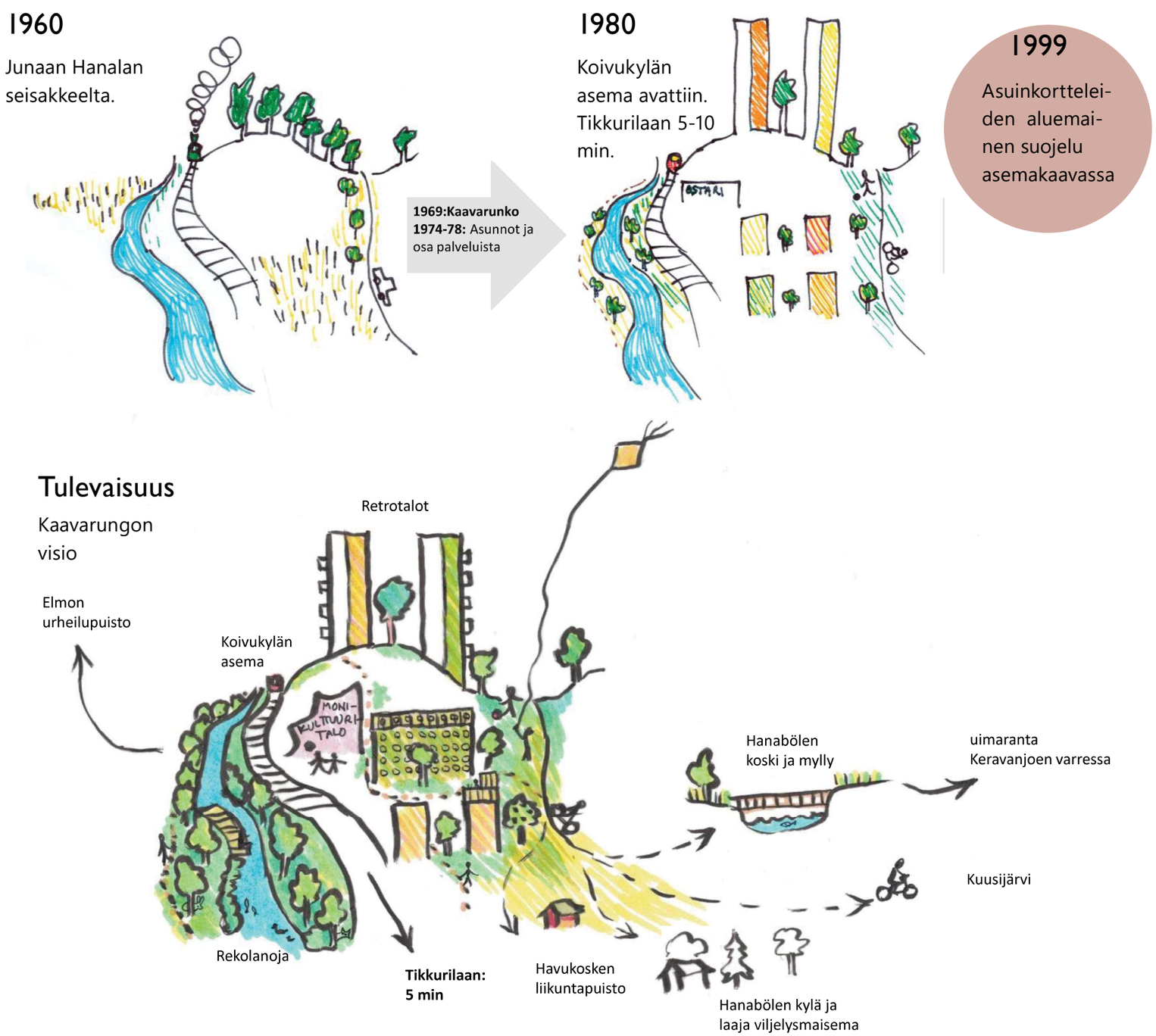
Putkiremonttikyltti Rautkalliontie 7, Kuva: Sudar Gunasekaran, 09.2024.

Alueen kaupunkikuvan merkittävyys ja rakennusperinnön arvot on tunnustettu vuosien varrella. Aluetta koskevia suojelumääräyksiä on voimassa monella eri kaavatasolla (maakuntakaavassa, yleiskaavassa sekä asemakaavassa). Kaupunkiuudistushanke on siis toteutettava alueen suojeluarvot huomioiden.

1.3 Koivukylän kaavarunko 2025

Vuonna 1969 laadittu Koivukylän kaavarunko oli Vantaan kaupungin (ent. Helsingin maalaiskunnan) ensimmäinen kaavarunkotyö. Työn lähtökohtana oli Koivukylän suunnittelu maalaiskunnan kaupalliseksi keskukseksi Tikkurilan jäädessä hallinnolliseen rooliin (Hirvonen, 2005). 1970-luvulla Koivukylää markkinoitiin lähiöasumisen vaihtoehtona heille, jotka arvostavat palvelujen läheisyyttä näennäisen luonnonläheisyyden sijaan. Vuonna 2025 toteutetussa kaavarunkotyössä luonnonläheisyys tunnistettiin alueen tärkeimmäksi säilytettäväksi arvoksi. Tavoitteet alueen kehitykselle ovat vaihdelleet ja muotoutuneet kunkin ajan hengen mukaan.

Kaavarunkotyössä hyödynnetään alueen olevia vahvuuksia, kuten yhtenäistä arkkitehtuuria, ainutlaatuista kaupunkikuvaa ja ympäröivää kulttuurimaisemaa sekä hahmotetaan alueen tulevaisuutta kokonaisuutena ja pyritään hyödyntämään ympäröivien alueiden kehityksen vaikutusta suunnittelualueeseen. Kaavarunkotyössä osoitettujen toimenpiteiden avulla kaupunki mahdollistaa alueen asukkaille lisää palveluita ja parempaa kävely-ympäristöä. Avoimia kohtaamispaikkoja sekä harrastusmahdollisuuksia kehitetään edelleen. Tämän lisäksi taloyhtiöt ja maanomistajat saavat uusia mahdollisuuksia kehittää omaisuuttaan.



Havukosken kehitys vuosien varrella

2 Visio ja tavoitteet

Visio

”Koivukylä kehittyy yhteisölliseksi, veto- ja pitovoimaiseksi ja turvalliseksi alueeksi, joka tarjoaa monipuoliset asumismuodot ja hyvin saavutettavat viheralueet, viihtyisät julkiset ulkotilat sekä palvelut eri-ikäisille asukkaille. Samalla alueen ominaispiirteet säilyvät ja ajallisen kerrostuman myötä rakennetun ympäristön yleisilme paranee.”

Kaavarunkotyön visio nojaa vahvasti Lähiö-ohjelman (2020 – 2022) HYVIÖ hankkeen puitteessa havainnoituihin tavoitteisiin. (Tiitu, ym., 2022)

Tavoitteet

• Alueen kehittäminen sen vahvuuksia, arvoja ja ominaispiirteitä hyödyntäen

• Täydennysrakentamisen sovittaminen maisemaan ja kaupunkikuvaan suojelunäkökulma huomioiden

• Koivukylän keskustan kehittäminen laadukkaaksi, toimivaksi ja uudistuvaksi niin, että sen tunnistettava hahmo säilyy ja kulttuuriympäristön tunnistettuja arvoja pystytään alueella ylläpitämään.

• Liikkumisen yhteyksien, palveluiden sekä viheralueiden kehittäminen ilmasto- ja resurssiviisauden ajantasaiset periaatteet huomioiden ja alueen ominaispiirteitä hyödyntäen

• Kaupunkisuunnittelun keinojen etsiminen alueellisen eriarvoistumisen estämiseksi



Havukosken palvelutalon suvijuhla 2019, Kuva: Ilari Lehtinen, Vantaan kaupunki

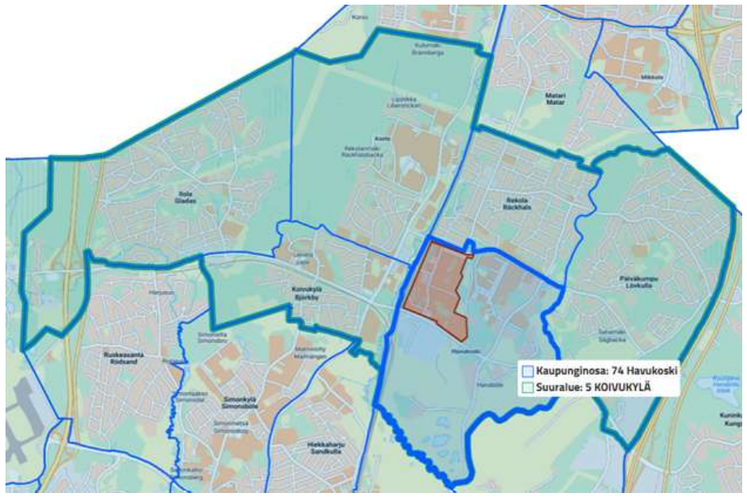
Kaavarungon pääpiirteet

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle.

Kaupunki kannustaa kiinteistönomistajia sekä täydennysrakentamiseen että peruskorjauksiin kaavoittamalla tarvittaessa lisää rakennusoikeutta. Osa rakennuskannasta on asemakaavassa suojeltu ja osa luokiteltu rakennusperintökohteiksi, mikä puoltaa vahvasti niiden kunnostamista ja ylläpitoa. Nykyisen rakennuskannan hyödyntämistä ja maltillista täydennysrakentamista tukee myös Vantaan kaupungin tavoite olla hiilineutraali vuonna 2030. Koska pääosa Havukosken maanomistuksesta on yksityistä, tulevat korttelialueet muuttumaan tontti tai kortteli kerrallaan yksittäisissä asemakaavamuutoksissa. Kaavarungon mukaiset uudistukset tulevat todennäköisesti alkamaan aseman ja ostarin ympäristöstä, yleisten rakennusten alueilla sekä kaduilla ja puistoissa.

”Koivukylä kehittyy yhteisölliseksi, veto- ja pitovoimaiseksi ja turvalliseksi alueeksi, joka tarjoaa monipuoliset asumismuodot ja hyvin saavutettavat viheralueet, viihtyisät julkiset ulkotilat sekä palvelut eri-ikäisille asukkaille. Samalla alueen ominaispiirteet säilyvät ja ajallisen kerrostuman myötä rakennetun ympäristön yleisilme paranee.”

3 Lähtökohdat



Kaavarunkoalue (ruskea alue) sijaitsee Havukosken kaupunginosassa (kirkas sininen alue), joka kuuluu Koivukylän suuralueeseen (turkoosi alue). Kuva: Vantaan kaupunki

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Kaavarungon aluerajaus

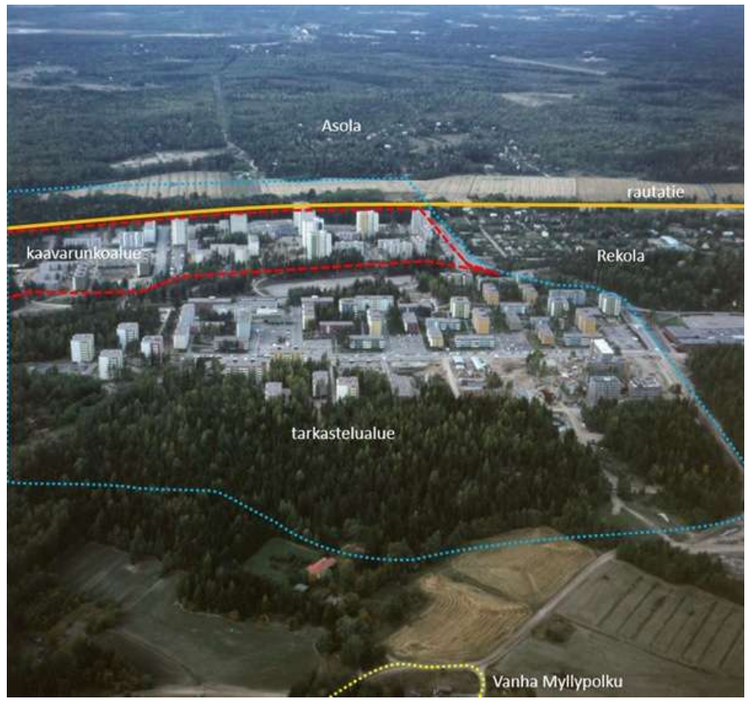
Kaavarunkoalue (ruskea alue) sijaitsee Havukosken kaupunginosassa (kirkas sininen alue), joka kuuluu Koivukylän suuralueeseen (turkoosi alue). Osa tarkastelualuetta ulottuu myös Koivukylän kaupunginosan puolelle.

Vaikka työn nimi viittaa laajempaan suuralueeseen, kehitysvision pääpaino ja suuri osa toimenpiteistä kohdistuu Havukosken kaupunginosan varsinaiseen kaavarunkoalueeseen. Havukosken kaupunginosa sijaitsee pääradan itäpuolella. Kaavarunkoalue sijaitsee Havukosken kaupunginosan luoteisosassa, ja sen läpi kulkee pohjois-etelä-suuntainen kokoojakatu, Kytötie. Alue rajautuu etelässä Koivukylänväylään, lännessä rautatiehen, pohjoisessa Peijaksentiehen ja idässä Rautkallion laakson viheralueisiin. Alueeseen vaikuttavia toimintoja tarkastellaan kuitenkin laajemmalla alueella, ns. tarkastelualueella, joka ulottuu länteen radan yli Asolanväylään sekä idässä Rautkallion puiston itäpuolelle Hanabölentiehen.



Kaavarunkoalueen ja tarkastelualueen rajaus ilmakuvassa 2023. Kuva: Vantaan kaupunki

Havukosken ja ihmisen yhteinen maisemahistoria alkaa jo kivikaudelta, jolloin kaavarunkoalueen länsipuolella on ollut asuinpaikka. Kaavarunkoalueen kaakkoispuolella sijaitsee Hanabölen historiallinen asuinpaikka, jonka nimi mainitaan historiallisissa lähteissä ensimmäisen kerran 1511. Kaavarunkoalue sijaitsee isoksi osaksi jo keskiajalla autioituneen Räckhalsbölen vanhoilla mailla. Hanabölen nimi myös mainitaan pitäjänkartassa vuodelta 1749 ja kuninkaan kartastossa vuosilta 1776–1805. Kaavarunkoalueen pohjoispuolella sijaitsee 1900-luvun alkupuolelta lähtien rakentunut Rekolan pientaloalue.



Havukosken kerrostaloalue vuonna 1976 tai 1977, viistoilmakuva idästä. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo.

Nykyinen Havukoski on metsälähiön ja kompaktikaupungin hybridi eli kallio- ja moreeniselänteille sovitettu kompaktikaupunki. Selänteiden välissä on kapea pohjois-etelä-suuntainen laakso, jossa sijaitsee Rautkallio sekä Rautkallion kenttä, joka on asukkaille tärkeä toiminnallinen viheralue. Rakentaminen on sovitettu vaihtelevaan maastoon monumentaaliseksi sommitelmaksi korkeine tornitaloineen ja mataline lamelleineen. Asuinpihat ovat valoisia. Sekä korttelipuistoissa että pihoilla on istutetun kasvillisuuden lisäksi säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä.

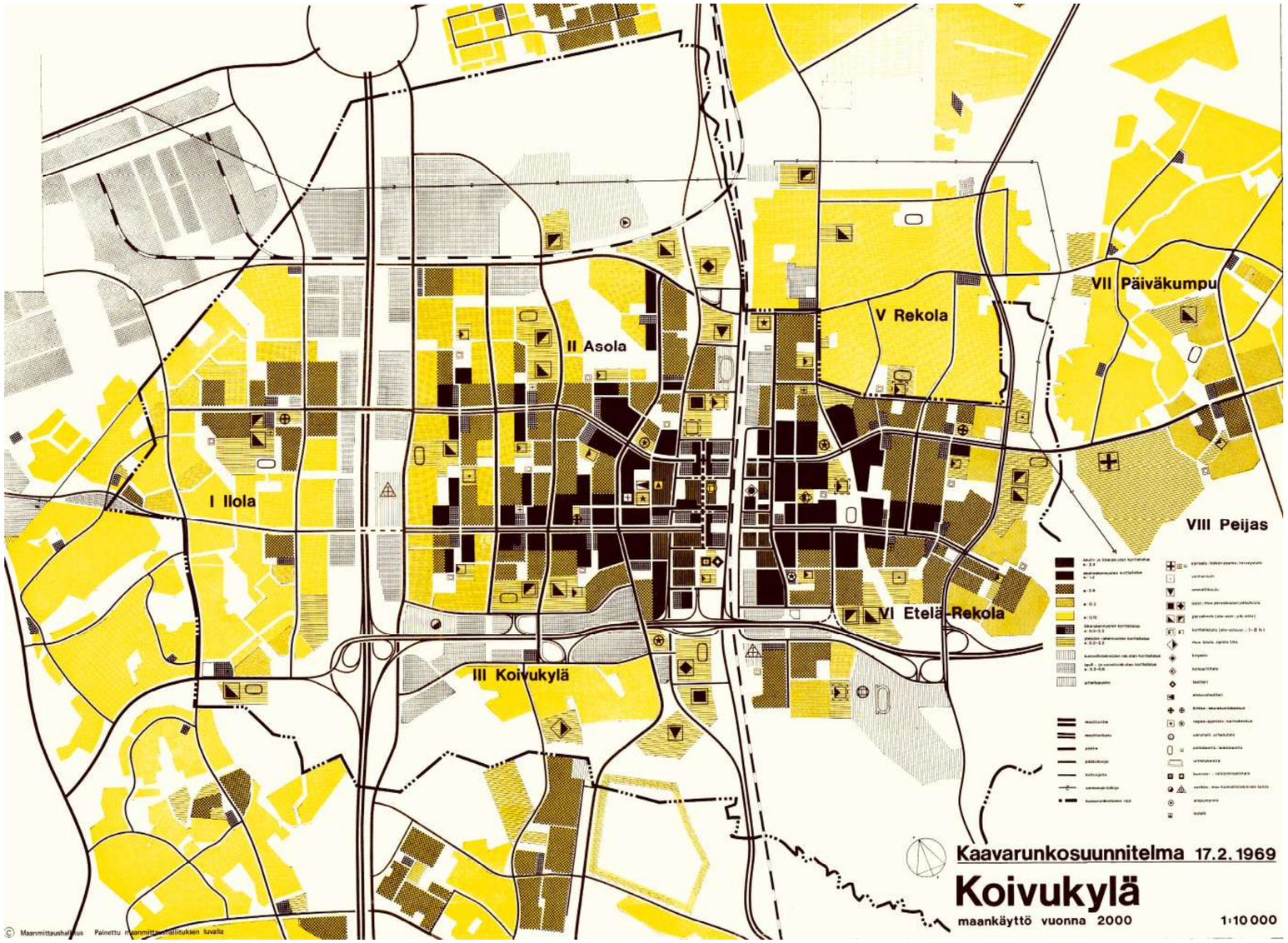


Havukoski on pientaloalueiden keskellä sijaitseva kerrostalovaltainen asuinalue. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella. Kuva: Vantaan kaupunki

3.2 Alue ja yhdyskuntarakenne

Lähijunalla matka Koivukylän asemalta Tikkurilaan kestää noin 5 minuuttia ja Helsingin päärautatieasemalle 25 minuuttia. Matka julkisella liikenteellä Helsinki-Vantaan lentoasemalle kestää noin 15 minuuttia. Keväällä 2025 Koivukylän aseman kautta kulkee kahdeksan eri bussilinjaa sekä lähibussilinja. Kaavarunkoalue sijaitsee siis hyvien julkisten yhteyksien varrella.

Kaavarungon tarkastelualue on suhteellisen tiivistä kerrostalopainotteista aluetta, jonka halki kulkee kuitenkin pohjois-eteläsuunnassa kaksi tärkeää viheraluetta: Rekolanojan kaupunginosapuisto ekologisine yhteyksineen ja Rautkallion kaupunginosapuisto monipuolisine toimintoineen ja lähimetsineen. Tarkastelualuetta ympäröivät asuinalueet (Rekola, Asola



Koivukylän kaavarunkosuunnitelmassa vuodelta 1969 on osoitettu tiivistä rakentamista radan molemmin puolin sekä uudet etelä-pohjoissuuntaiset moottoritiet(tummanruskea kaksoisviiva). Kuva: Vantaan kaupunki

ja Päiväkumpu) ovat vahvasti pientalopainotteisia, ja sen itä-, etelä- ja kaakkoispuolilla avautuu Hanabölen laaja, arvokas kulttuurimaisema.

Alue on nykyisissä asemakaavoissa pääosin asuinkortteleita ja jonkin verran palvelukortteleita. Merkittävä osa kaavarungon pinta-alasta on autopaikkojen korttelialueita. Rautatiehen rajautuviin kortteleihin on osoitettu tämän lisäksi liike- ja toimistotilaa. Toimistotiloja alueelle ei kuitenkaan ole toteutunut.

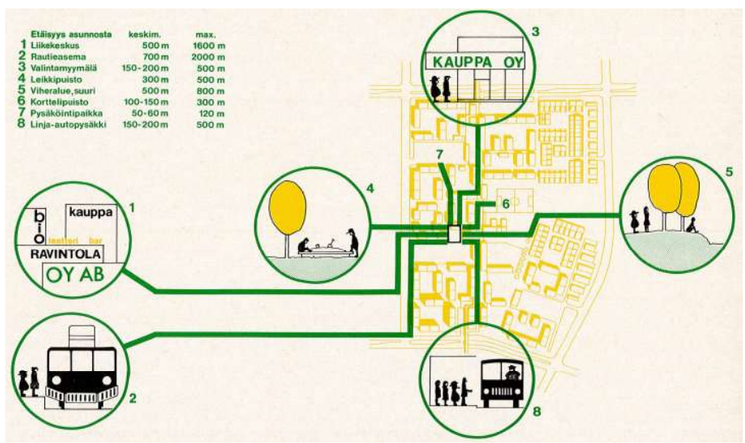
3.3 Kaavoituksen ja maankäytön historia

Koivukylän kaavarunko 1969

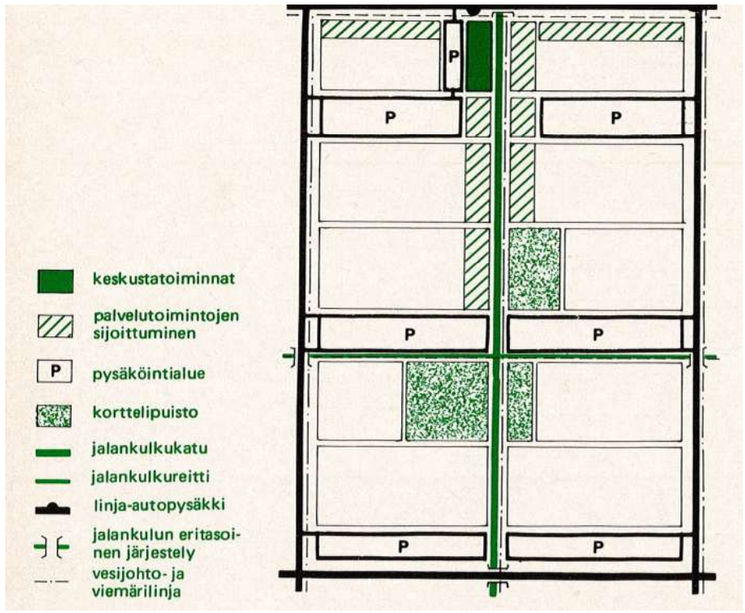
Vuonna 1967 Helsingin maalaiskunta sopi arkkitehti Jaakko Salosen ja arkkitehti Pentti Riihelän kanssa Koivukylän kaavarungon suunnittelusta. 1969 Koivukylän kaavarunko valmistui ja sen selostuksista tuli yhdyskuntasuunnittelun oppikirja. Koivukylän kaavarunkosuunnitelma nousi 'Kompaktikaupunki on kontaktikaupunki' - iskulauseen malliesimerkiksi.

Kaavarungossa 1969 Koivukylästä suunniteltiin radanvarren kaupallista keskusta, jonka itäpuolella kulkee Lahden ja länsipuolella Keravan moottoritie. Moottoriteiden välille suunniteltiin kolmea itä-länsisuuntaista bulevardia. Suunnittelun perusajatuksena oli tiiviin ns. kompaktikaupungin luominen. Rakentamistiiveyden avulla luvattiin 300 metrin jalankulkuetäisyydelle useimmista asunnoista kaksi valintamyymälää, bussipysäkki, korttelipuisto ja päiväkoti. Lisäksi 500 metrin päässä kaikista asunnoista piti olla yhtenäiset hoidetut viheralueet, jotka jatkuivat laajoille metsäalueille.

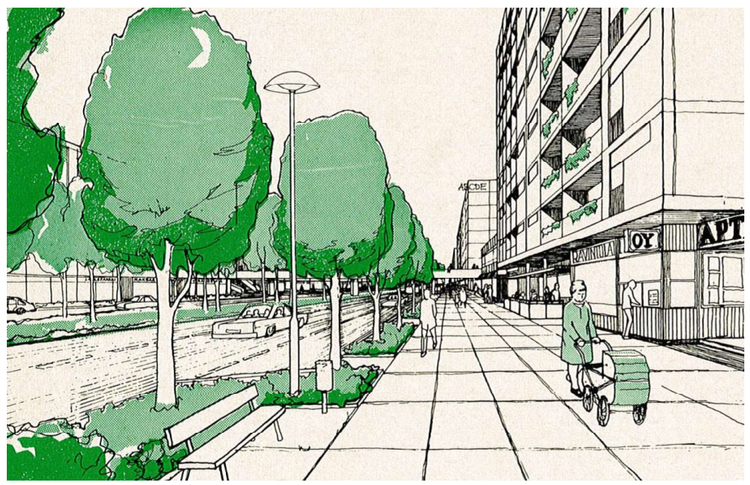
Tiivistä rakentamista pidettiin palvelutason edellytyksenä. Koivukylästä suunniteltiin laajaa kaupallista keskusta, jossa olisi tulevaisuudessa jopa 50 000 asukasta. Tikkurilan asema pääkeskuksena vahvistui, kun Vantaa hyväksyi yleiskaavallissa suunnitelmassaan vuosille 1976–80 periaatteen, jossa se määritteli kaupallisen keskuksen jäävän Tikkurilaan Koivukylän sijasta. Lopulta vain osa kaavarungossa tavoitellusta tiivistä ympäristöstä toteutui, mutta sitä ennen Koivukylä 2 -asemakaava mahdollisti tiiviiksi tavoitellun kokonaisuuden osatoteutuksen. Myös 1970-luvun alkupuolella laaditut asemakaavat (Havukoski, Koivukylä 3, 4 ja 5) toteuttivat kaavarunkoa. (Hirvonen, 2005)



Keskeisen kerrostalovaltaisen alueen palvelutaso; etäisyydet tärkeimpiin palvelukohteisiin keskiarvoasunnosta (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.



Suurkortteleiden toimintakaavio (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki

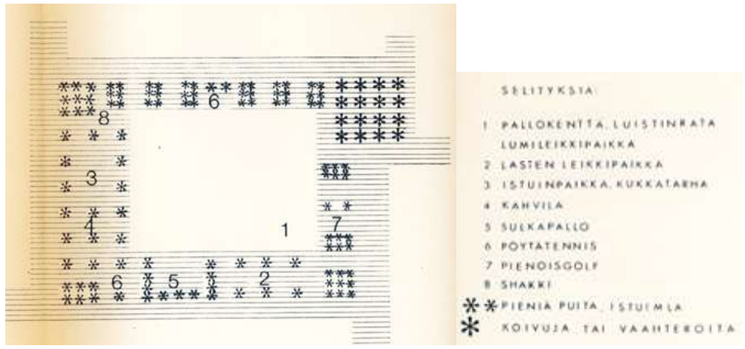


Keskusbulevardi, itä-länsisuuntainen katu (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki

Kaavarunkosuunnitelman 1969 pääperiaatteet

- Tiivis rakentaminen on korkean palvelutason edellytys
- Tiivis kaupunki tarjoaa monipuolisen elinympäristön
- Koivukylä on puistokatujen kaupunki
- Tiivis kaupunki on jalankulkijan kaupunki
- Tiivis kaupunki on taloudellisesti kannattava

Koivukylän kaavarungossa korttelistruktuuri kehitettiin huippuunsa. Suurkortteleihin suunniteltiin liike- ja palvelutilaa katutasoihin. Kortteleiden keskelle syöttökatujen suuntaisena sijoittuva jalankulkukatu toimii sisäisenä palvelukatuna. Sen suunniteltiin jatkuvan korttelista toiseen, aina tiivisti rakennetun kaupunkialueen reunoilla sijaiseville vihervyöhykkeille saakka, eri tasossa pääliikenneväylien kanssa. Suunnittelussa pyrittiin eloisaan, julkisuusasteeltaan vaihtelevaan katutilaan. Korkeiden kortteleiden mittakaavaa haluttiin pehmentää mm. suurten puiden ja katosten avulla. Suurkortteleiden keskelle muodostettiin suojaisia ja viihtyisiä korttelipuistoja.



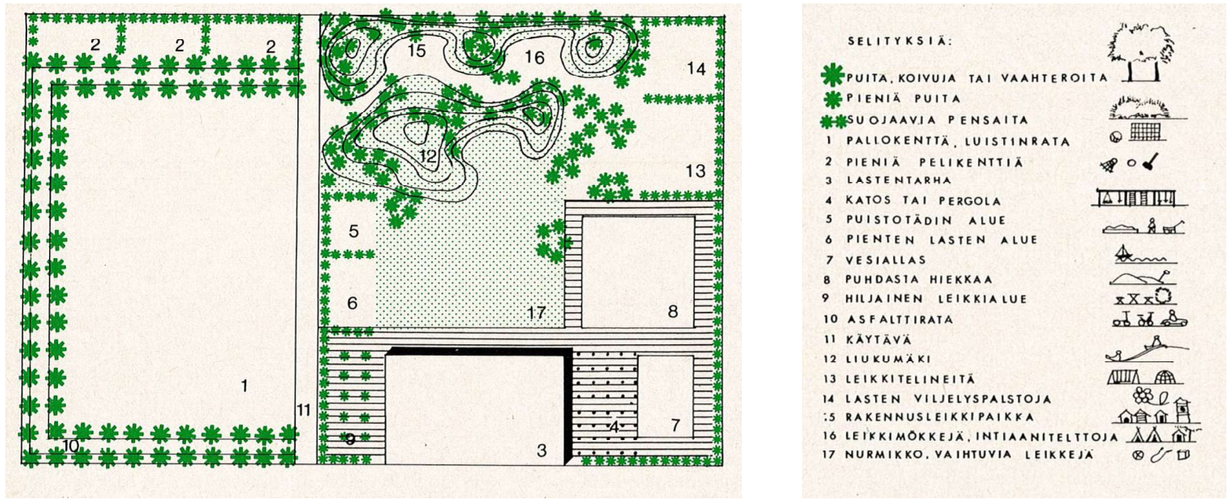
Korttelipuiston mallikuvassa erottuu mm. Peleihin ja leikkiin liittyviä alueita sekä kahvila. (Kaavarunko/viheralueet, Leena Iisakkila 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.

Viheralueet

Koivukylän ohjeellinen vihersuunnitelma antoi ohjeita alueiden sisäisten puistojen ja viheralueiden sekä aluetta ympäröivien vapaa-ajan- ja viheralueiden suunnitteluun. Viheralueet oli jaoteltu istutettaviin ja säilytettäviin metsiin, reunoiltaan uudistettaviin metsiin, puupankki-istutuksiin, kaupungin sisäisiin puistoihin, kävelykatujen istutuksiin, leikki- ja urheilualueisiin, katuistutuksiin, julkisten rakennusten ympäristöön ja pienpuistoihin sekä pihoihin.

Rakennettavan alueen luonto olisi joutunut melkein kokonaisuudessaan väistymään, jos kaavarunko olisi toteutunut. Istutettavilla metsiköillä ja puupankki-istutuksilla oli tarkoitus kompensoida ja korvata menetettävää luontoa.

Korttelipuisto oli tarkoitettu eri-ikäisille lähiasukkaille toimintaan, virkistykseen ja rauhalliseen oleskeluun. Korttelipuiston mallisuunnitelmassa on esitetty luistinkenttä/pallokenttä, lumileikkipaikka, leikkipaikka, kukkatarha, kahvila, sulkapallo, pöytätennis, pienoisgolf, shakki sekä istutuksilla jaotellut tilat. Puulajeista suositeltiin käytettävän koivua, pensasvaahteroita, runkosyreenejä ja marjaomenapuita. Istutuksia oli ehdotettu rajattavan 40 cm korkeilla reunuksilla, joilla voisi myös istua.



Leikkipuiston ohjeellinen järjestely. Leikkipuiston mallikuvassa on ehdotettu mm. erilaisia rajattuja leikki-, peli- ja oleskelualueita sekä maastonmuotoilua. Suunnitelmassa on myös rakennusleikkipaikka ja viljelyspalstoja. (Kaavarunko/viheralueet, Leena Iisakkila 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.

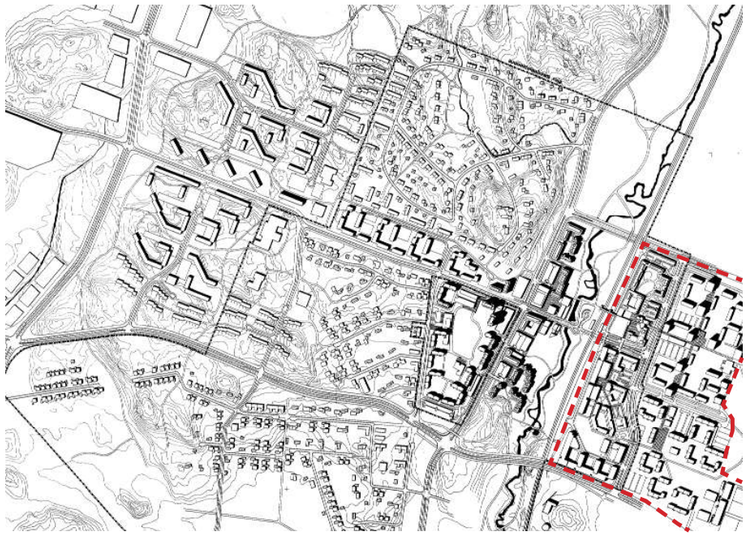
Pohjois-etelä-suuntainen laaksopuisto suunniteltiin laajemmaksi kokonaisuudeksi, johon liittyy julkisia rakennuksia ja urheilukenttä. Laakso oli ajateltu mahdollisimman yhtenäiseksi hoidetuksi nurmeksi tai niityksi. Pääpuulajiksi oli ehdotettu koivua alueen laidoille ryhmiin. Puiston yleisluonne olisi laidoiltaan suljettu, vihreäpintainen polveileva laakso.

Kävelykatujen istutukset oli ajateltu sovitettavan arkkitehtoniseen, kurinalaiseen kokonaisuuteen. Kävelykatujen varsille oli ehdotettu yksittäispuita ja pieniä puukeitaita, pensaita ja kukkia sekä köynnöksiä, joita voisi istuttaa katoksien ja pergoloiden yhteyteen.

Leikki- ja urheilualueiden pihaleikkipaikat oli ajateltu pienemmille lapsille. Leikkipuistot olivat monipuolisia isommille lapsille suunnattuja alueita. Leikkipuiston pinta-ala oli n. 1 ha. Sinne oli ehdotettu mm. pallokenttää/luistinrataa, pienpelialueita, lastentarharakennusta, katosta tai pergolaa, oleskelupaikkoja, kahluuallasta, asfaltoitua rataa pyöriä ja potkulautoja varten, liuku- ja kelkkamäkeä, keinuja, kiipeilytelineitä, lasten viljelypalstoja, rakennusleikkipaikkaa, leikkimökkejä, pallotteluseinää ja grillipaikkaa. Puu- ja pensasistutusten lisäksi leikkipuistoon oli ehdotettu myös hedelmäpuita. Katupuuistutuksiin oli suositeltu vaahteraa, lehmusta ja jalavaa sekä katupuiden alle pensaita.

Osayleiskaava 1977

Koivukylän keskustan osayleiskaavassa vuodelta 1977 asetettiin kerrosalatavoitteeksi yhteensä 885 000 k-m^2, josta hieman alle puolet asumiselle. Asukasmääräksi arvioitiin 9 700 asukasta. Kerrostalokortteleissa pyrittiin tehokuuteen e=0,75–1. Keskustaan oli suunniteltu toimistokerrosalaa yhteensä noin 160 000 k-m^2, jaettuna erikokoisiin osa-alueisiin. Keskustaan oli ajateltu sijoittuvan toimistoja, vähittäiskauppaa, huoltoasema, muita kaupallisia palveluita sekä hotellirakennus. Julkisia palveluita



Koivukylän keskustan osayleiskaava (1977) Osayleiskaavassa oli luovuttu ajatuksesta Koivukylästä Vantaan keskuksena, ja kaavarungosta 1969 päätyikin siihen ainoastaan Havukosken alue ja Rekolanojan ympäristö. Tämän kaavarunkotyön alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

ehdotettiin alueelle sijoitettavan peruskoulun ylä- ja ala-aste, korttelikoulu, kaksi ammattiin valmistavaa oppilaitosta, neljä päiväkotia, kouluterveydenhuoltoyksikkö, neuvola, kirjasto, monitoimikeskus sekä seurakuntakeskus ja muiden julkisten palveluiden yhteyteen sijoitettavia nuoriso- ja kerhotiloja.

Koivukylän keskustalle osoitettiin uusi rautatieasema palvelemaan kasvavaa keskustaa ja parantuvaa palvelutasoa. Liikennejärjestelmä suunniteltiin pohjautuvaksi joukkoliikennekatuun, joka sivuaisi Koivukylän asemaa. Lisäksi varauduttiin joukkoliikennekadun jatkamiseen Ilolaan ja sairaalan alueelle. Ajoneuvoliikenteen väylät tuli toteuttaa pääasiassa tasoratkaisuina. Pysäköinti suunniteltiin aluksi toteutettavan maantasopysäköintinä, mutta ajatuksena oli siirtyä myöhemmin mahdollisiin pysäköintitaloihin.



Havainnekuva pohjois-eteläsuuntaisesta raitista (nyk. Rasinkatu), Koivukylä 2, asemakaavaselostus, 1971.

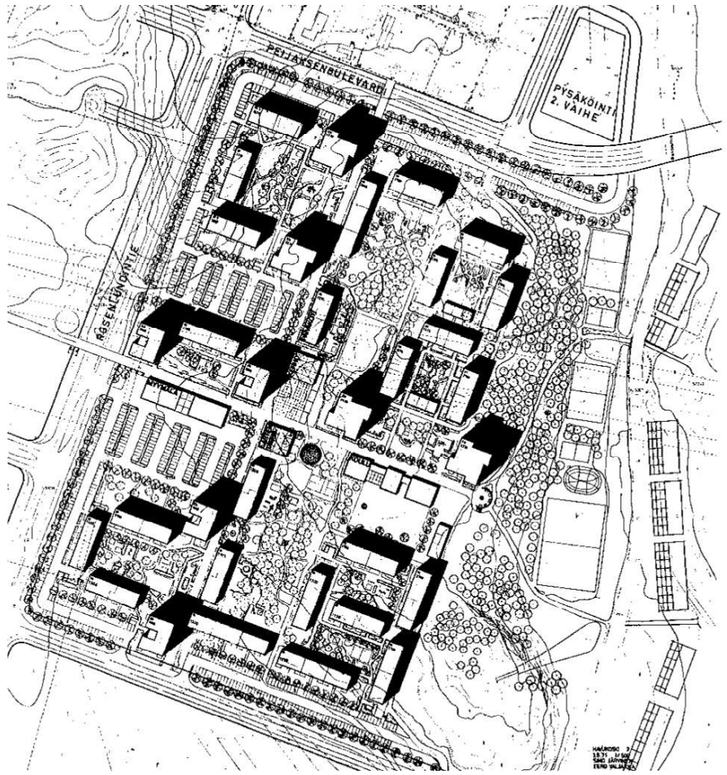
Rekolanpuro osoitettiin osittain puistoksi ja keskusta-alueella kaupunkimaiseman vesielementiksi. Virkistysalueiden suunnittelussa pyrittiin ottamaan huomioon luonnonalueiden ekologia ja maiseman ominaispiirteet sekä yhdistämään rakentaminen ja ympäröivä maisema mahdollisimman miellyttäväksi kokonaisuudeksi. Viheralueet muodostivat yhtenäisen verkoston, jonka pienimpinä yksiköinä olivat korttelipuistot, jotka puolestaan yhdistyivät suurempaan viheralueeseen ja edelleen koko aluetta kiertävään vihervyöhön. Näin varmistettiin hyvä saavutettavuus viheralueille ja ulkoilupalveluihin kaikkialta rakennetun kaupungin sisältä.

740200 Koivukylä 2. asemakaava (Arkkitehtitoimisto Järvinen-Savolainen-Valjakka), 1971

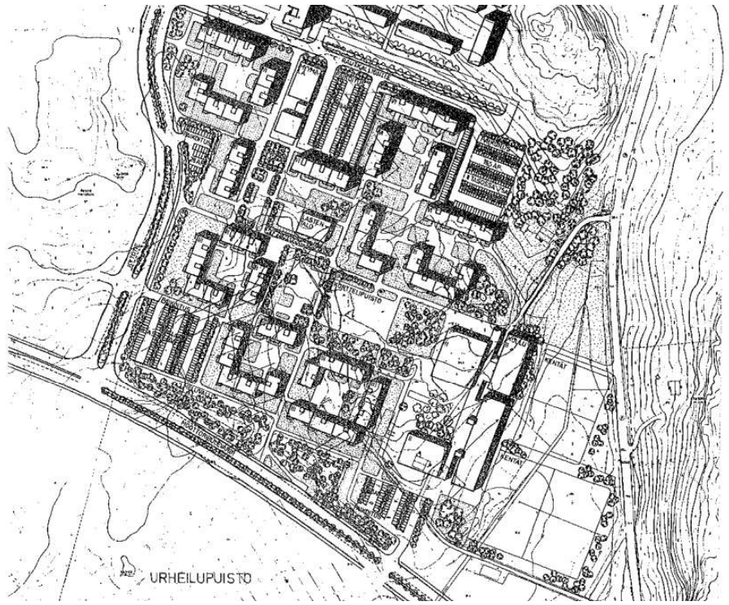
Koivukylä 2-asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen koillisosaa. Asemakaavassa tavoiteltiin tehokkuutta 1,66 ja alue oli suunniteltu noin 3200 asukkaalle. Alue oli suunniteltu suureksi yhtenäiseksi jalankulkualueeksi, jonka kaksi kaavarungon

mukaista toisiaan vastaan kohtisuoraa jalankulkuakselia halkaisee. (Rautkallionkatu ja Rasinkatu). Näiden akselien varteen sijoittuu suurin rakennusvolyymi – 12-kerroksiset tornit sekä palvelut. Rautkallionkatu oli ideoissa palvelukatu, jonka varrella sijaitsevat liikerakennukset, koulu ja päiväkoti. Kerrostalojen pohjakerrokseen oli myös tarkoitus sijoittaa erilaisia palveluja. Julkisia tiloja pyrittiin kehittämään tilasarjoina eli 'korttelipiha – intiimipuisto – aktiivipuisto'.

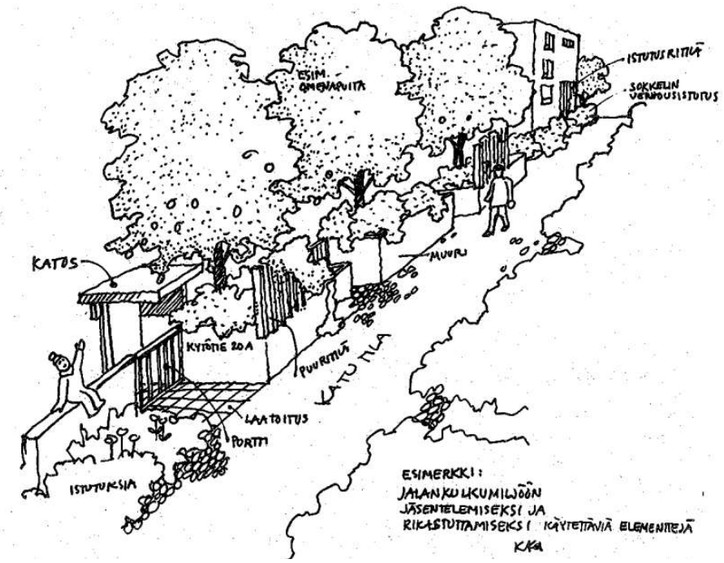
Korttelipihaa rajaavat 3- ja 6-kerroksiset lamellitalot sijoiteltiin siten, että jokaisen asunnon parveke sekä osa pihamaata sai vähintään 3-4 tuntia aurinkoa maaliskuusta syyskuun puoliväliin asti. Kaikki pääsisäänkäynnit ovat pihan puolella. Pysäköinti



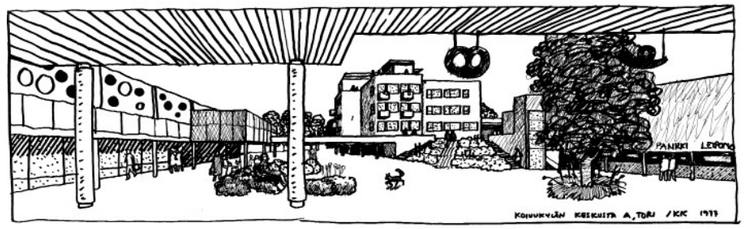
Yleissuunnitelma, Koivukylä 2, asemakaavaselostus, 1971.



Yleissuunnitelma, Koivukylä 3, asemakaavaselostus, 1972.



Koivukylän keskusta A, kävelyraitti. Kuva: Vantaan kaupunki, Kalevi Karlsson (1978).



Koivukylän keskusta A, tori. Kuva: Vantaan kaupunki, Kalevi Karlsson (1977).

kiertää suurkorttelin katujen puoleisilla sivuilla kapeana nauhana. Myöhemmin oli tarkoitus toteuttaa kaksi pysäköintitaloa (Peijaksen bulevardin pohjoiseen silmukkaan ja keskustaan). Asemakaavamääräyksissä pyrittiin säilyttämään olemassa olevaa vehreyttä.

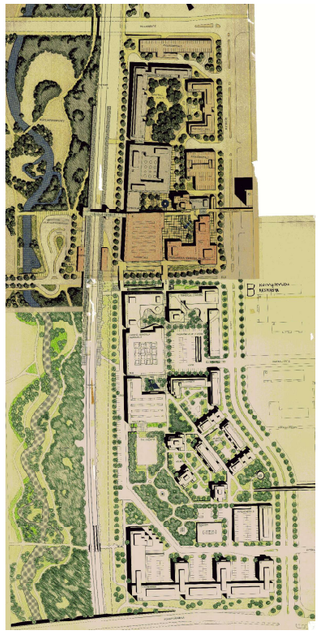
Koivukylä 3 (Koivukylä 3. ATR-toimistot Oy, suunnittelutoimisto Seppänen & co / arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen), 1972

Koivukylä 3-asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen kaakkoisosaa. Alueella tavoiteltiin tehokkuutta 1,0 ja alue oli suunniteltu noin 1600 asukkaalle. Asuinrakennukset on sijoitettu kehämäisesti korttelipihojen ympärille. Näin muodostettiin 3-4 rakennuksen yksiköitä. Rakennusten sijoittelussa varmistettiin pihojen ja asuntojen riittävä päivänvalon saanti. Yleisen jalankulkutien ja puiston varrella oleviin rakennuksiin varattiin lisärakennusoikeutta palvelutiloille. Rautkalliontien varrelle varattiin tila liikerakennukselle, joka ei ole toteutunut. Tien varrelle oli tehty erilliset maisema- ja puistosuunnitelmat. (Maj-Lis Rosenbröijer). Alueesta laadittiin tarkka maisemainventointi, jossa on puuston lajimerkinnät ja arvokkaat puuyksilöt erillisillä merkkinnöillä. Lisäksi maisemainventointikarttaan on merkitty maisemallisesti arvokkaat suojeltavat maisemakokonaisuudet ja puuryhmät.

Ajoneuvoliikenne huoltoajoa lukuun ottamatta jäi kortteleiden ulkopuolelle. Vanha Rekolantie muutettiin ulkoilureitiksi. Koivukylä 3:n korttelipuistoon osoitettiin kenttä ja piknik-nurmi sekä puusto, leikkipaikka, oleskeluraitti ja koristepensaita. Koulun pihalle osoitettiin kenttiä ja niiden ympärille puu- ja pensasryhmiä. Alueelle sijoitettiin 2-4m:n korkuiset meluvallit Koivukyläntäväylän ja rakennettavan alueen väliin. Siihen osoitettiin istutukset (vaahtera, pihlaja, pensaat). Kytötien ja rakennettavien alueiden väliin osoitettiin puu- ja pensasistutuksia.

Koivukylän keskusta A asemakaava sekä Koivukylä 2 asemakaavan muutos Kytötien katualueiden osalta, 1978 (kaupungin omana työnä, Kalevi Karlsson ja Pekka Wesamaa)

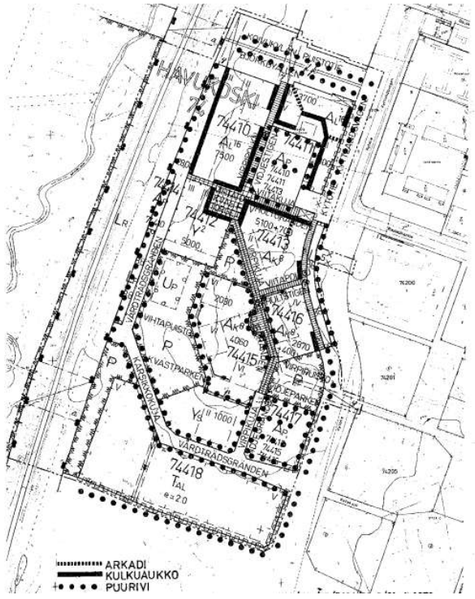
Asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen luoteisosaa. Keskusta-alueelle osoitettiin noin 20 600 k-m^2 rakentamista (asumista, palvelut, liikkeet, työpaikat ja toimistot). Tässä vaiheessa 70-luvun kompaktikaupungin ihanne herättänyt vastustusta. Näin ollen rakentamisen yleisluonne oli matalaa. Pyrittiin siksi välttämään kalliita teknisiä ratkaisuja mm. liikenteessä ja paikoituksessa. Pyrittiin keskustan ilmeen monipuolistamiseen. Nykyisen ostarin lisäksi osoitettiin aseman lähelle pysäköintitalo (ostarin pohjoispuolelle) ja tavaratalo (ostarin länsipuolella). Alueelle suunniteltiin myös toimistoja, työpaikkoja, pieniä liiketiloja ja päiväkoti. Koivutorin vieressä olevan asuinkerrostalon pihatila laajana istutettuna torialueena on esitetty jatkuvan läheiseen Hakopuistoon, joka toimii korttelipuistona. Koivukylän puistotie oli varattiin ainoastaan joukkoliikenteelle. Rekolanpuron varsi oli osoitettiin sekä osayleiskaavassa että tässä asemakaavassa laajaksi lähivirkistysalueeksi. Tontinluovutusehtojen kautta pyrittiin elävöittämään jalankulun ympäristöä mm. arkadeilla ja katoksilla. Pienmittakaavaisia rakenteita ja istutuksia kuten omenapuita, pensasistutuksia, ritilöitä köynnöksille, muureja, kiveyksiä ja portteja suosittiin.



Ote havainnekuvasta, Pohjoisessa Koivukylän keskusta A, nykyisen ostarin ja aseman alueelta. Kuvassa näkyy ostarin pohjoispuolella pysäköintitalo ja länsipuolella tavaratalo. Lisäksi alueelle suunniteltiin toimistoja, työpaikkoja, pieniä liiketiloja ja päiväkoti. Etelässä Koivukylän keskusta B, nykyisen Koivukylän puistotien eteläpuolella. Kuvassa näkyy mm. monitoimitalo, pysäköintitalo, toimistoja, liikkeitä ja työpaikkoja. Kuva: Vantaan kaupungin kaavoitusosasto (1978).

Koivukylän keskusta B, asemakaava sekä Koivukylän 2 ja 3 asemakaavan muutos, 1978, (kaupungin omana työnä, Kalevi Karlsson ja Pekka Wesamaa)

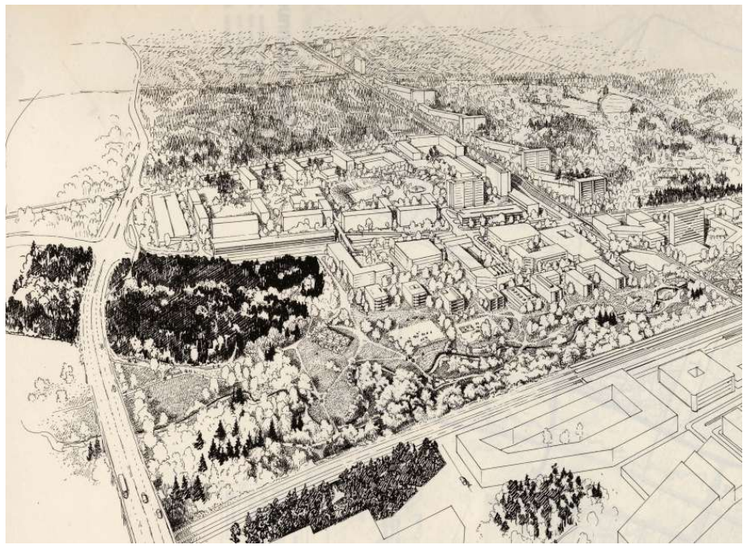
Asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen lounaisosaa. Vuonna 1976 Rekolan eteläisellä suuralueella asui 14 400 asukasta. Asemakaavassa pyrittiin kehittämään aluetta paikalliskeskuksena, joka on väestöluvultaan 10000–30000. Alueelle osoitettiin alueeseen yhteensä noin 57 000 k-m^2, josta 15 000 k-m^2 oli asumiselle. Tämän lisäksi oli palveluita, liikkeitä, toimistoja, työpaikkoja ja yleisiä rakennuksia mm. tavaratalo ja monitoimitalo (kirjasto, kerho- ja nuorisotiloja). Tavoitteet olivat jotakuinkin samoja kuin keskusta A:lla.



Liitekuva rakennustapaohjeesta, Koivukylän keskusta B, kaavaselostus 1978.

Pohjois-eteläsuuntainen raitti jatkuu keskusta A:lta B:lle (Virpipolku). Korttelipuistossa oli pallokenttä ja puistoaukioita metsäisen alueen keskellä. Tiivis rakentaminen edellytti runsaita puusto- ja pensasistutuksia ja korttelipuistoon osoitettiin täydennysistutuksia. Kytötien yli oli ajateltu kevyen liikenteen ylikulkusiltaa Virpipuistosta itään. Jalankulkureitti jatkui länsipuolelle radan ali ja Rekolanojan yli. Istutettavat puurivit yms. istutusalueet oli määrätty tontinluovutusehdoissa. Keskityttiin rikasilmeisen jalankulkumiljöön muodostamiseen käyttämällä mm. luonnonkivi tai punatiilirakenteisia istutuslaatikoita, muureja ja aitoja, puuritilöitä, katoksia, aitauksia, arkadeja ja portteja. Julkisivut oli verhoiltava punatiilellä. Tukimuurit tuli tehdä (tai verhoilla) luonnonkivestä tai punatiilestä.

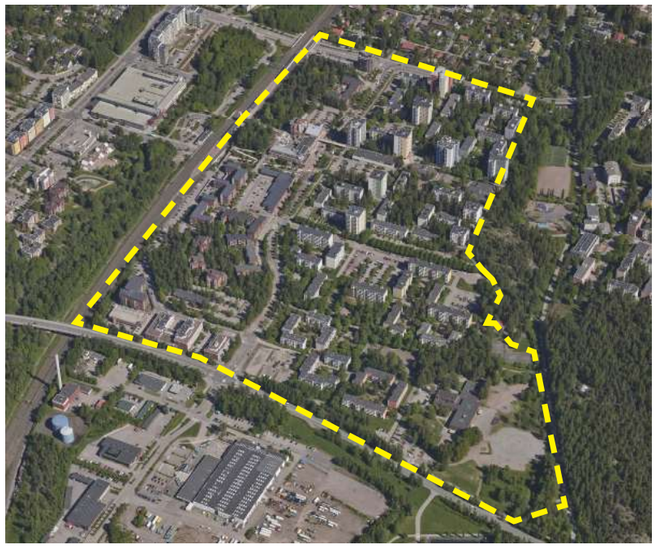
Havukosken suunnittelu - ideat ja periaatteet



Koivukylän keskustan tilavarausluonnos, Arkkitehtitoimisto Simons-Ahlqvist, 1975. Tiiviistä rakentamisesta huolimatta varmistettiin hyvä saavutettavuus viheralueille ja ulkoilupalveluihin kaikkialta rakennetusta kaupungista. Lähde: Vantaan kaupunki.

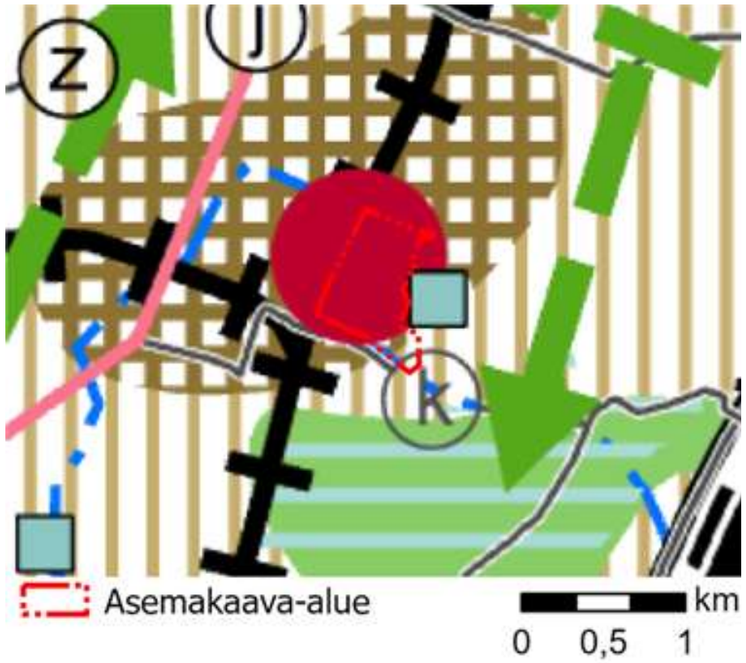


Etualla Helsinkiin 1970-luvulla rakennettu Itäkeskus (kompaktikaupunki) ja taustalla 1960-luvulla rakennettu Puotinharju (metsälähiö). Kuva: Helsingin kaupunginmuseo.



Kaavarunkoalueen koillisosa toteutui metsälähiönä ja kaakkoisosa toteutui kompaktikaupunkina. Viistoilmakuva alueesta, kuvassa kaavarunkoalue on merkitty keltaisella. Kuva: Vantaan kaupunki, 2022.

3.4 Suunnittelutilanne ja maanomistus



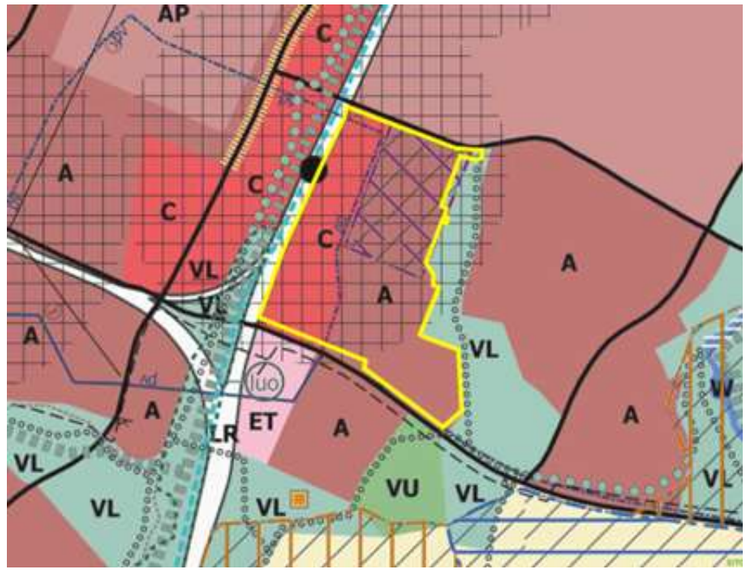
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella.

Maakuntakaava

Kaavarunkoalue on voimassa olevan maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmässä (13.3.2023) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, keskustatoimintojen aluetta, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä sekä pohjavesialuetta. Lisäksi kaavarunkoalueen vierestä kulkee raideliikenteen päärata. Maakuntakaavassa kaavarunkoalue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Yleiskaava

Kaavarunkoalue on voimassa olevassa yleiskaavassa (astunut voimaan 11.1.2023) kaupunkikeskustan aluetta (C), asuinaluetta (A), kestävän kasvun vyöhykettä (ruuturasterointi), arvokkaan



Voimassa oleva yleiskaava. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty keltaisella.

kulttuuriympäristön aluetta (violetti vinorasteri) ja pohjavesialuetta. Kaavarunkoalueen vieressä päärata on osoitettu raskaan liikenteen alueena (LR). Lisäksi kaavarunkoalueen länsipuolella kulkee ekologinen runkoyhteys ja virkistysalueyhteys. Kaavarunkoalueen itäpuolella sijaitsee lähivirkistysalue (VL).

Yleiskaavan kaupunkikeskustan alueeseen liittyvän määräyksen mukaan kaupunkikeskustan aluetta tulee kehittää monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä, jossa liike- ja toimitilan määrää tulee kehittää edelleen ja rakentamisen tulee parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Kävelтävyys ja vihertehokkuus ovat kaupunkiympäristön toimintojen suunnittelussa lähtökohtana. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan yksiköitä. Alueella tulee pyrkiä toteuttamaan keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöön perustuvaa pysäköintiä.

Asuinaluetta koskevan määräyksen mukaan alueella tulee toteuttaa monipuolista asumista ja alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita ja toimitiloja, myös vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Kestävän kasvun vyöhyke tarkoittaa joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaa vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Palveluita, kauppaa ja työpaikkoja kehitetään varsinkin aseman ja pysäkkien lähikortteleihin ja niiden vaikutusalueelle. Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta.

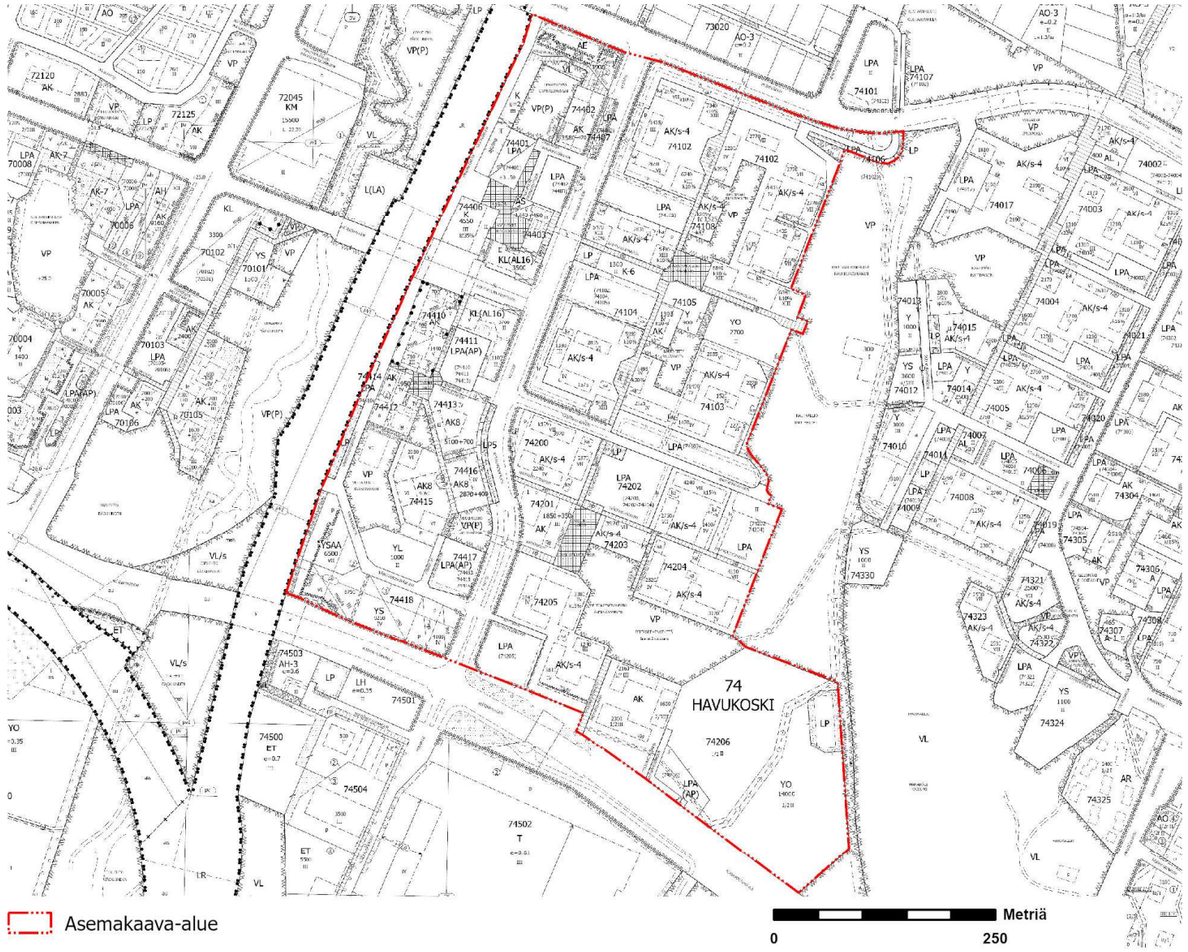
Arvokkaan kulttuuriympäristön alueella (vinoviivarasteri) alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Alueen kulttuuriperintökohteita koskee yleiskaavan yleismääräys, jossa määrätään, että asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet ja selvitettävä niiden suojelutarve ja -edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Asemakaava

Kaavarungon alueella on voimassa useita asemakaavoja. (kts. viereinen taulukko)

Asemakaavoissa kaavarungon alue on asuinkerrostalojen aluetta (AK, AK8, AK/s-4), erityisasumisen korttelialuetta (AE), yleisten rakennusten aluetta (Y), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialuetta (YSAA), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K, KL, KL(AL16), K-6), lähivirkistys- ja puistoaluetta (VL, VP, VP(P)), pysäköintialuetta (LP, LPA, LPA(AP)) ja katu- ja tori-aluetta. Asemakaavatasoinen suojelumääräys on voimassa AK/s-4 korttelialueilla.



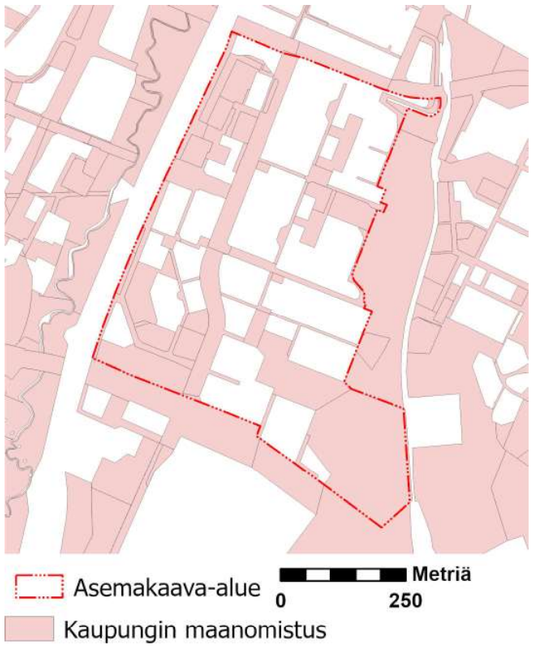
Alueen voimassa oleva asemakaava. Kaavarungon alue raja on merkitty punaisella.

Numero	Alueen voimassa olevien asemakaavojen nimi	Pvm
740200	Koivukylä 2 asemakaava, korttelit 74101-74108	24.10.1972
740300	Koivukylä 3, asemakaava ja asemakaavan muutos korttelit 74200-74206	14.5.1974
740600	Koivukylän keskusta A, asemakaava korttelit 74401-74406 ja asemakaavan muutos Kytötien katualueen osalta	5.5.1978
000106	Koivukylä 3, asemakaavan muutos korttelit 74205, 74206 ja katualue	29.12.1978
741100	Koivukylän keskusta B asemakaava, korttelit 74410-74418, sekä asemakaavan muutos Kytötien katualueen osalta	19.1.1979
000208	Koivukylän keskusta A, asemakaavan muutos, osa korttelia 74403	14.1.1982
000300	Koivukylä 2, asemakaavan muutos, osa Kytötien katualuetta	12.9.1983
000313	Koivukylän keskusta A, asemakaavan muutos, osa korttelia 74403 sekä katualue	23.1.1984
000823	Havukoski, asemakavan muutos korttelit 74401, 74406 ja katualue	23.1.1984
001316	Havukoski, asemakaavan muutos osa korttelia 74415 sekä virkistysalue	15.6.1998
001346	Havukoski, asemakaavan muutos osa korttelia 74206 sekä virkistys- ja liikennealueet	18.10.1998
001376	Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74410	18.12.1998
001299	Havukoski, asemakaavan muutos korttelit 74200, 74202–74205 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet	13.12.1999
001343	Havukoski, asemakaavan muutos korttelit 74200, 74101–74108 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet	13.12.1999
001381	Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74412 ja katualuetta	17.4.2000
001994	Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74418 sekä katualuetta	15.6.2009
001993	Havukoski, asemakaavan muutos, korttelit 74402, 74405 ja 74407 sekä katu- ja virkistysalueet	14.12.2009

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaavarunkoalueella kadut, puistot ja yleisten rakennusten alueet (koulu, kaupungin päiväkodit ja terveysasema) sekä jonkin verran rakentamatonta maata aseman, Kytötien, Peijaksentien ja Koivukylän puistotien rajaamalta alueelta.

Kaavarunkoalueen kaikki asuinkorttelit ovat yksityisessä omistuksessa. Alueen suurimpia maanomistajia ovat yksityiset asunto-osakeyhtiöt tai asunto-osuuskunnat ja yksityiset yritykset. Pieniä maa-alueita kuuluu myös kiinteistöosakeyhtiöille, uskonnollisille yhteisöille, säätiöille, puolueille tai yhdistyksille sekä valtio- tai kuntaenemmistöisille yrityksille.



Maanomistuskartta. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella ja kaupungin maanomistus on merkitty vaaleanpunaisella.



Viistoilmakuva etelästä kohti Hanabölen kylää. Kuvassa kaavarungon tarkastelualueen raja on merkitty keltaisella ja Vanha Myllypolku on merkitty oranssilla. Kuva: Vantaan kaupunki.



12-kerroksisten tornitalojen kuusi ylintä kerrosta näkyy kauas Hanabölen avoimeen viljelymaisemaan. Kuva: Vantaan kaupunki.

3.5 Alueen arvot: kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset

Kulttuurihistorialliset arvot

Kivikaudelta 1970-luvulle

Alue on kivikauden aikana sijainnut muinaisen meren rannalla. Vanhan meren rannalta tunnetaan kaavarunkoalueelta ainakin yksi kivikautinen asuinpaikkaa, Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksessä sijaitseva Koivukylän risteys (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000032828). Aivan edellisen lähellä, juuri kaavarunkoalueen ulkopuolella sijaitsee toinen Storskog-niminen asuinpaikka (muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010013), Talvikkitien ja Haavikkotien välisellä alueella.

Muinaisen meren vetäydyttyä syntyi vanhan merenpohjan alueelle keskiajalla Hanabölen kylä. Kaavarungon alue on puolestaan suureksi osaksi kuulunut jo keskiajalla autioituneen Räckhalsbölen, eli Rekolan kylän, maihin. Räckhalsbölen maat luovutti isäntä Anders i Räckhals 1300-luvun lopulle seurakunnalle. Tästä johtuen seurakunnalla on edelleen maanomistuksia kaavarunkoalueella. Räckhalsbölen vanha tonttimaa on oletettavasti sijainnut kaavarunkoalueen ulkopuolella Talvikkitien ja Poppelitien eteläpuolen alikulun ympärillä (mj. rek. tunnus 1000001737).

Havukallion selänteen eteläpuolella, Havukosken kerrostaloalueen ja Hanabölen avoimen viljelymaiseman välissä, on sijainnut vanha Hanabölen (Rekolan) kylä, josta on olemassa merkintöjä 1400-luvulta asti. Kylään kuului Uudenmaan vuoden 1543 maakirjan mukaan viisi taloa. (Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000001736, 2018)

Hanabölestä koilliseen, Keravanjoen varrella sijaitsi Hanabölen saha ja mylly. Niitä yhdisti edelleen pääosin säilynyt Vanha Myllypolku, jonka Koivukylänväylän eteläpuolelle jäävä osuus tunnetaan nimellä Hanatie. Varhaisimpien tietojen mukaan koskessa oli kaksi myllyä jo 1500-luvun loppupuolella, mutta

I Arvokartta



Kartta, jossa on esitetty alueen keskeiset kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot.

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Rakennukset
- Puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
- Muinaisjäännösalue
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
  Kaupunkikuvallisesti arvokas 1960-1980 lukujen asuinalue sekä arvokas kulttuuriympäristö
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
  Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
  Maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö
- Asemakaavassa suojeltu kortteli (s-4)
  Alue, jonka arkkitehtoninen ilme säilytetään.
  Alueella tehtävissä julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja väritys. Julkisivujen muutoshakemusasiakirjoihin tulee liittää selvitys materiaalien ja väritysten sopivuudesta ympäristöönsä.
- Rakennusperintökohde RP
- Rautatie
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyraitit
- Tärkeät näkymälinjat
- Suojeltu rakennusperintökohde SR
  Suojeltu kohde
- Rakennusperintökohde RP
  Arvokas inventoitu kohde
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta

todennäköisesti koski on kuitenkin ollut käytössä jo aiemmin. 1700-luvulla kosken lähelle rakennettiin saha, ja viimeistään tässä vaiheessa rakennettiin myös patosilta. Mylly ja saha jäivät vähitellen pois käytöstä 1900-luvun puolivälissä, ja mylly purettiin vuonna 1980. (Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000007087, 2018)

1970-luvulta nykyhetkeen

Havukosken ja Hanabölen maisema muuttui nopeasti ja voimakkaasti 1970-luvun aikana, kun Havukosken asuinalue rakennettiin. Korkeimmillaan 12-kerroksiset tornitalot muodostivat uuden historiallisen kerrostuman avointa kulttuurimaisemaa rajaavan puuston latvusten yläpuolelle.

Rakentamisen vaikutus kaukomaisemaan

Koivukylän rakennukset sijaitsevat maastoa mukaillen. Joidenkin tornitalojen korkeus korostuu erityisesti kaavarunkoalueen pohjoisosassa, koska ne sijaitsevat selänteillä. Matalampi rakentaminen rinteille ja laaksojen reunoille muodostaa niille ikään kuin jalustan. Laaksot on pääosin jätetty rakentamatta ja varattu viher- ja virkistysalueiksi. 12-kerroksisten tornitalojen puiden latvojen yläpuolelle nouseva värikäs ja juhlallinen siluetti on kaukomaiseman uljas maamerkki. (Vallinoja & Suksi, 2021)

Arvokartalla on merkitty tärkeät näkymälinjat alueelle eteläpuolen arvokkaasta kulttuuriympäristöstä sekä Koivukylän puistotien vartta pitkin aseman länsipuolelta itäpuolelle.

Kaupunkikuvalliset arvot

‘Kompaktikaupunki’ -idean toteutus

Havukoski on tyypillinen 1970-luvun lähiö. Rakentamisen paineen kasvaessa siirryttiin edellisen vuosikymmenen väljemmästä ”metsälähiöiden” rakentamisesta tiiviimpään kompakti-



Rasinkadun kävelyraitti. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Kesäpäivän kirppistoimintaa Koivutorilla. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

Shakkipeli on toistuva teema alueen oleskelupaikoilla.



Shakkikenttä Kydönaukiolla. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Shakkikenttä Rasinkadun pienaukiolla Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Shakkipöytä Asukastila Kirnun edessä Kuva: Vantaan kaupunki

kaupungin malliin. Kaupunkirakenne muuttui suorakulmaiseksi (ruutukaava) ja talotyyppinä yleistyivät täyselementtitalot. Rakennusten arkkitehtuuri on vähäeleistä ja modernia. 1970-luvun värimaailmalla on suuri merkitys rakennusten ominaispiirteissä. Liikenneratkaisu perustui jalankulun ja autoilun eriyttämiseen ja keskeiset alueet varattiin asumisen lisäksi asumista tukevil-le palveluille sekä kävely- ja viheralueiden verkostoille. Vaikka kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteet ovat vahvasti esillä Havukoskella, sen kehittäminen ja toteutus jäi osittain kesken. Tämän seurauksena alueesta muodostui metsälähiön ja kompaktikaupungin hybridi.

Jalankulkijan kaupunki

1970-luvun kaupunkisuunnittelun hengessä autotie- ja jalankulkuverkot oli suunniteltu toteutettavan eri tasoille. Käytännössä tämä toteutettiin erilaisten yli- ja alikulkuteiden, siltojen sekä ramppien avulla. Suunnitteluideaa 'Puistokatujen kaupunki' toteutettiin kadunvarsien runsailla istutuksilla. Nämä istutusaltaat ja niihin liittyvät rakenteet ovat ainutlaatuisia ja tärkeitä alueen identiteetin ja imagon kannalta.

Kävelykatujen ja aukioiden verkosto

Kaavarunkoalueen kävely-ympäristön leimaavaksi ominaispiirteeksi muodostuu Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittien risti, jonka keskellä sijaitsee Euroopanaukio. Rasinkadun varrelle on sijoitettu pienempiä aukioita, jotka tarjoavat hengähdystauon sekä kohtaamis- sekä oleskelupaikkoina.

Koivutori on alueen keskeinen ja suurin aukio. Se sijaitsee aseman välittömässä läheisyydessä ja tarjoaa ensikosketuksen alueeseen. Ostoskeskuksen portaiden ja kaarevan pergolan sommitelma yhdessä aukion taideteosten kanssa muodostaa intiimin ja viihtyisän toritilan. Portaat tarjoavat istuskelu- ja kohtaamispaikkoja, pergola tuo varjoa ja vehreyttä, ja taideteokset lisäävät tilan merkityksellisyyttä ja kauneutta. Kokonai-



Kydönaukio. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

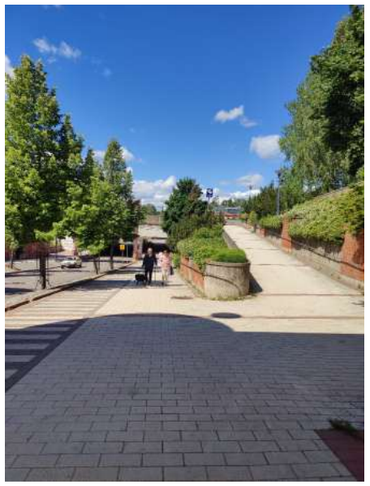


Kohtaamispaikkoja Koivutorin ja ostoskeskuksen ympäristössä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Rasinaukio kuvattuna 1980-luvulla. Suihkulähdeallas ja betonisen tukimuurin rajaamat ruusuistutukset luovat intiimiä tilaa. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo.





1970-luvun kaupunkisuunnittelun hengessä autotie- ja jalankulkuverkot suunniteltiin toteutettavan eri tasoille. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Euroopanaukio (ent. Rasinaukio) idästä kuvattuna. Aukion luonne muuttui rajusti 1990 luvun puolivälissä, jolloin sitä muokattiin muotokieleltään orgaanisempaan suuntaan ja istutuselementit karsittiin pois. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

suus toteuttaa inhimillistä mittakaavaa. Koivutorin eteläpuolella Virpipolun päädyssä sijaitseva Vihtatori on asuinkerrostalojen ympäröimä pienpiirteinen aukio. Kydönaukio sijaitsee Kytötien itäpuolella, Havukallionkadun rajatessa sitä pohjoisessa ja Kydönkadun etelässä. Aukio ympäristöineen on erinomainen esimerkki kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteista.

Alueen arkkitehtoninen ilme

Kytötie halkoo alueen kahtia. Kytötien länsipuolen korttelit rakennettiin 1970 luvulla ja itäpuolen korttelit 1980 luvulla. Alueet ovat arkkitehtuuriselta idealtaan ja ilmeeltään erilaisia.

Kytötien itäpuoli - 1970-luvun rakennuskanta

Kaavarunkoalueen itäpuolen asuinkerrostalokortteleiden rakennukset edustavat tyypillistä aikakauden betonielementtirakentamista. Keskeisimpien kävereittien varrelle sijoitettiin alueen maamerkkirakennukset, 12-kerroksiset tornitalot. Näiden kahdeksan tornitalon arkkitehtuuri poikkeaa toisistaan siten, että osassa julkisivuja on rytmitetty ulkonevin parvekkein, kun taas osa on ilman parvekkeita. Alueen lamellitalot muodostavat umpikortteleita. 1970-luvun lähiörakentamisella on oma muotokielensä, joka peustuu elementtirakentamisen asettamiin raameihin ja arkkitehtuurin järjestelmällisyyteen. Lamellitalojen julkisivujen jäsentelyssä käytettiin ikkuna-aukkojen rytmittelyn lisäksi betonipintojen erilaisia pintakäsittelyjä, kuten urittamista ja harjausta. Julkisivujen tehosteväri ja erilaiset levytykset ja detaljit ovat merkittävä osa vähäeleisyyteen pohjautuvan rakentamisen muotokieltä. (Ammunet, 2007)

Kirkkaat värit olivat muodissa 1970-luvulla. Havukosken alueelle tehtiin värityssuunnitelma. Kirkkaita värejä tapaa vieläkin alueen rakennuksissa, vaikka monet väreistä ovatkin ajan mittaan menettäneet intensiteettiään. Yhtenäinen värityssuunnitelma on alun alkaen toistanut samanlaisten rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä, mistä voi nähdä viitteitä alueen rakennuksissa vieläkin. (Ammunet, 2007)



Kytötien länsipuolella rakentamisen yleisilme on matala. Julkivut tuli verhoilla punatiilellä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Ilmakuva Havukosken kerrostaloalueelta. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo/ Rekolan Seudun Asukasyhdistyksen kokoama diasarja, 1976.



Kytötien itäpuolen asuinkerrostalokorttelit edustavat 70-luvun betonilähiöitä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Tornien alkuperäinen värimaailma on muuttunut aika paljon, lähinnä vaaleammaksi. Kuva: Eeva Eitsi 2020.

Kytötien länsipuoli – 1980 luvun rakennuskanta

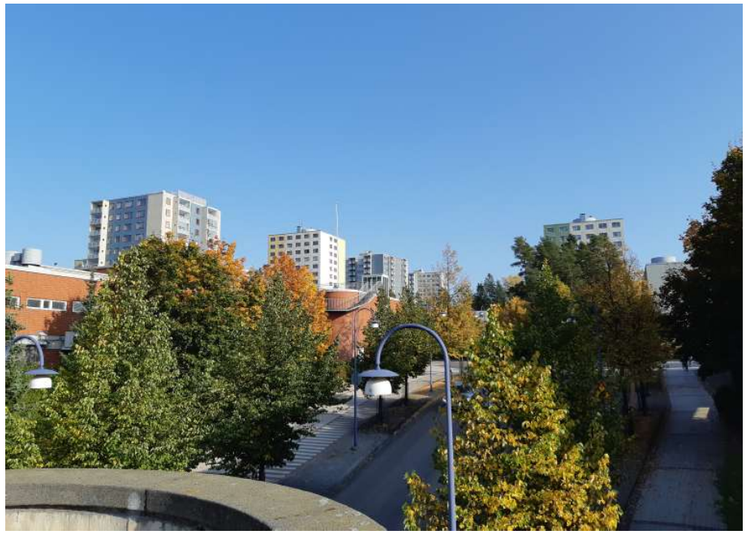
Kytötien länsipuolen rakennuskantaa suunniteltaessa 1970-luvun kompaktikaupunkisuunnitelmien mukainen rakentaminen oli jo herättänyt vastareaktioita. 1980-luvulle tultaessa kaavoituksessa alettiin volyymin sijaan keskittyä kaupunginosien erityispiirteiden korostamiseen, olevan kaupunkirakenteen eheyttämiseen ja lähiympäristön suunnitteluun. Tästä syystä rakentamisen yleisluonne oli matalaa. Keskustan ilmeinä haluttiin kehittää monipuolisemmaksi ja siksi rakentaminen Kytötien länsipuolella pidettiin matalampana. Asuinkerrostalojen ja liikekortteleiden lisäksi osoitettiin jonkin verran julkisten palvelun kortteleita. Istutettavat puurivit yms. istutusalueet oli määrätty tontinluovutusehdoissa. Lisäksi keskityttiin rikasilmeisen jalankulkumiljöön muodostamiseen: luonnonkivi- tai punatiilirakenteisia istutuslaatikoita, muureja ja aitoja, puuritilöitä, katoksia, aitauksia, arkadeja ja portteja. Julkisivut tuli verhoilla punatiilellä. Tukimuurit tuli tehdä (tai verhoilla) luonnonkivestä tai punatiilestä. Asemakaavamääräyksessä esitettiin tarkemmat materiaali- ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Vaikka ehdotetut keskustakorttelien tavaratalo ja pysäköintitalo eivät ole toteutuneet, asemakaavan kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat toteutuneet hyvin Kytötien länsipuolella.

Alueen visuaalinen ilme

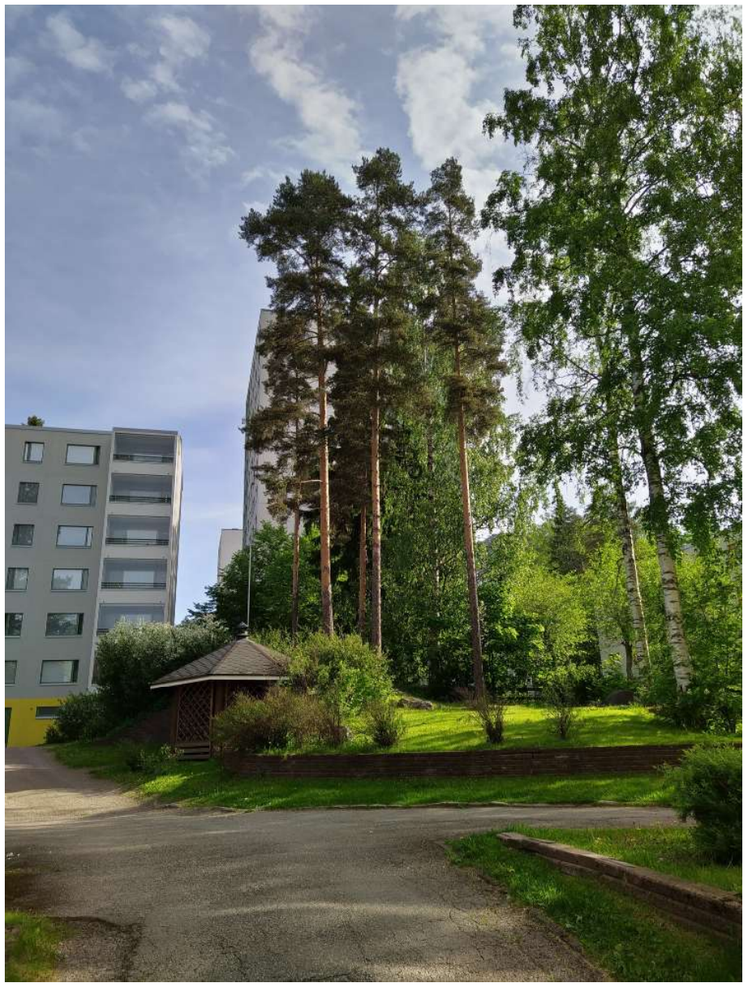
Koivukylässä pyrittiin luomaan visuaalista elävyyttä tilojen ja rakennusten vaihtelevilla muodoilla ja selkeällä tilahierarkialla: suuria ja pieniä aukioita sekä intiimejä puistoja, kapeita ja leveitä, suoria ja mutkaisia katuja ja kujia. Rakennetun ympäristön elävöittäjiksi kaduille ja pihoille oli suunniteltu runsaasti istutuksia, ”rakennettua” vehreyttä kuten puita, pensaita ja pergoloita. Niiden vaihteleva luonne ja mittakaava auttavat jalankulkijaa suunnistamaan alueella.



Koivukylän ostos- ja palvelukeskus Koivukylän puistotien varrella. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo/ Ilppo Pohjola, 1982.



Rakennettu vihreä Koivukylän puistotien varrella. Kuva: Eeva Eitsi, 2020



Värit, voimakas vertikaalisuus ja metsän ja urbaanin maiseman kontrastit muodostavat alueelle omaperäisen tunnelman. Kuva: Eeva Eitsi, 2020

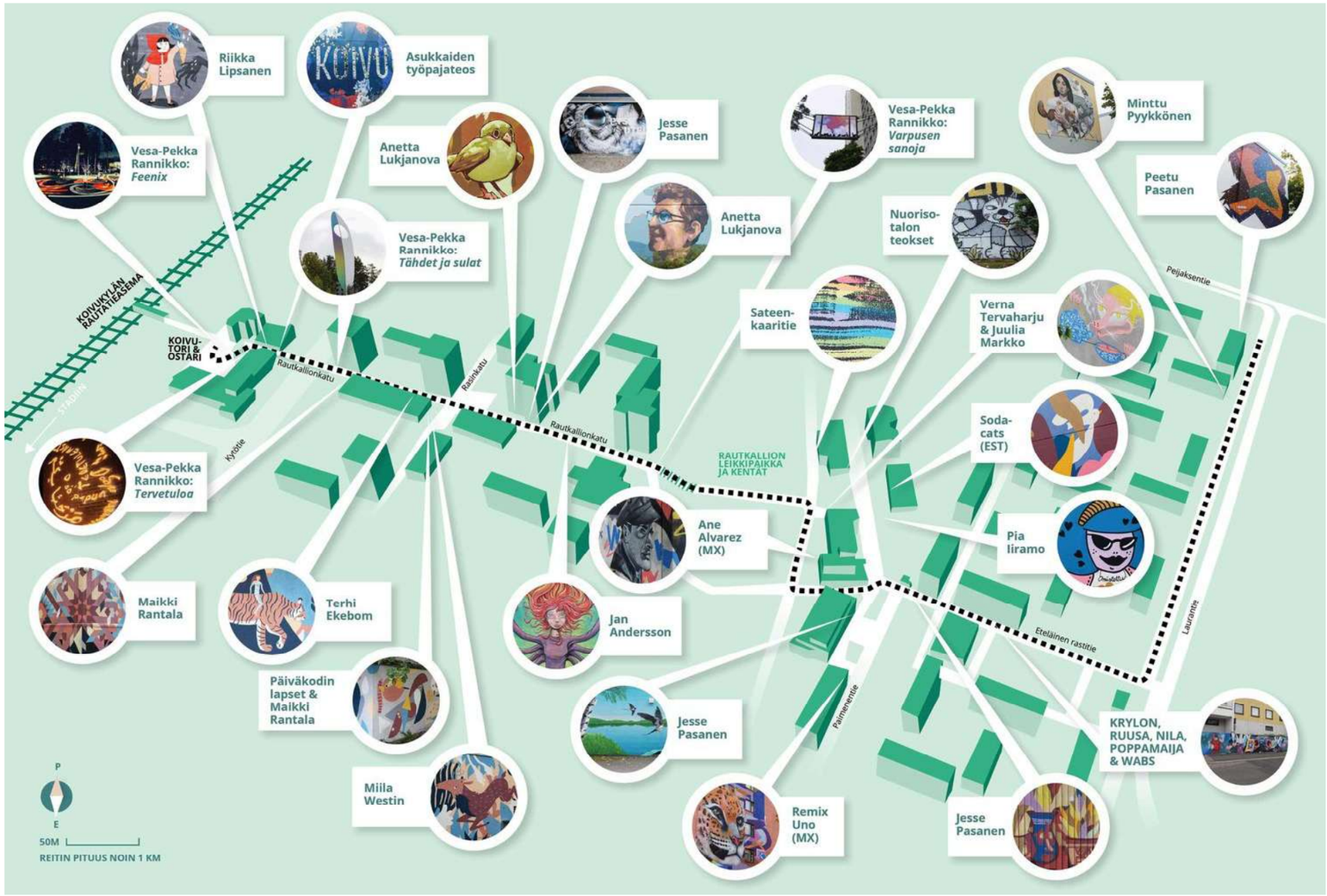
Koivukylän visuaalinen tekstuuripaletti on monipuolinen. Kasvillisuus pehmentää maisemaa merkittävästi. Vain paikoitellen alueella liikkuessa hahmottaa korkeiden rakennusten todellisen koon. (Rajamäki & Kuusisto, 2021) Pienpiirteiset katukalusteet ja pintamateriaalien vaihtelu (asfaltti, sora, mukulakivi, kivituhka) jäsentää julkista tilaa ja rikastuttaa kulkijan kokemusta.

Alueen visuaalinen dynamiikka perustuu suuriin kontrasteihin. Värit, voimakas vertikaalisuus ja metsän ja urbaanin maiseman kontrastit muodostavat alueelle omaperäisen tunnelman. (Vallinoja & Suksi, 2021) Koivukylää tyypillisimmillään edustavat värikkäät tornitalot, joista on tullut Koivukylän maamerkkejä ja tunnuksia. Tornien alkuperäisen värimaailma on muuttunut paljon, lähinnä vaaleammaksi. Katutaide puolestaan on lisännyt alueen värikyyttä. Taide onkin Koivukylän nykyisen kaupunkikuvan olennainen osa.

Julkinen taide

Vesa-Pekka Rannikko on laatinut Havukosken alueelle Koivukylän julkisen taiteen konseptin Lentävät kaupunkilaiset. Vuonna 2017 valmistunut taidesuunnitelma kattaa laajan alueen Koivutorilta Rautkallionkadun alkuun. Konseptin teoksista neljä on toteutunut: Sulka ja tähdet (2018), Varpusen sanoja (2020), Feenix (2022) ja Tervetuloa (2022). Nämä julkisen taiteen teokset löytyvät Koivukylä–Havukoski-taidereitin (ks. kartta) varrelta, samoin kuin 15 Street Art Vantaan koordinoimaa katutaideteosta. Reitti on noin kilometrin mittainen ja sen varrella on 19 taidekohdetta. Reitti on suunniteltu yhteistyössä katutaidekollektiivi Street Art Vantaan, Vantaan kaupungin, Vantaan taidemuseo Artsin sekä paikallisten asukkaiden ja toimijoiden kanssa, ja tuotettu osana Vantaan kaupungin myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa (MEK).

Näin ollen todetaan, että kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteiden lisäksi alueen omaleimainen arkkitehtoninen ja visuaalinen ilme on säilytettävä.



Koivukylä–Havukoski-taidereitti. Kuva: Street Art Vantaa.

3.6 Suojelu

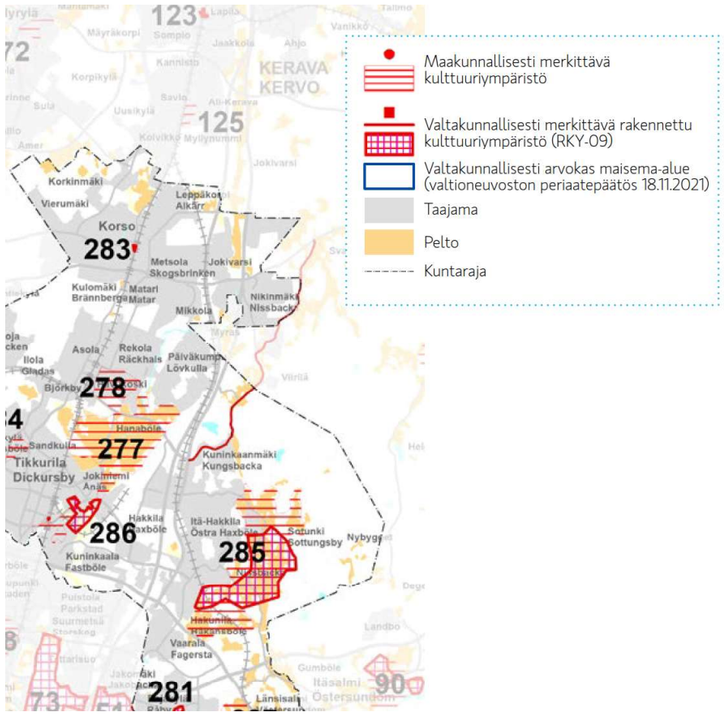
Kompaktikaupungin ja metsälähiön hybridinä Havukoski on Suomen lähiörakentamisen historian kannalta erittäin tärkeä kohde. Havukosken osa-alue on myös kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa suomalaisen rakennuskannan kuvaa, sillä se edustaa parhaiten lähiörakentamisen 1970-luvun rakentamista. Sen suojelutilanne on monipuolinen ja monitasoinen. Suojelulla pyritään edistämään alueen alkuperäisen kaupunkirakenteen ja arkkitehtuurin säilymistä. Suojelun tavoitteena on myös alueen yhtenäisyyden säilyttäminen. Alueen suojelemisella halutaan erityisesti varmistaa, että alueen luonne säilyy ja toteutetut korjaukset sopivat alkuperäisen arkkitehtuurin henkeen. (Ammunet, 2007)

Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys

Havukosken asuntoalue (kuvassa 278) on Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksessä rajattu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys laadittiin osana Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan valmistelua, ja sitä päivitettiin 4. vaihemaakuntakaavan yhteydessä. Selvityksen tavoitteena on tunnistaa maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, joilla tarkoitetaan rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisema-alueita, muinaisjäännöksiä, maisemanähtävyyksiä ja perinnemaisemia. Selvityksen tulokset on sovitettu yhteen muun maankäytön kanssa ja viety Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavakartalle. Selvityksen tietoja on hyödynnetty myös Uusimaa-kaavakokonaisuuden lähtöaineistona.

Havukosken asuntoalue (Koivukylä)

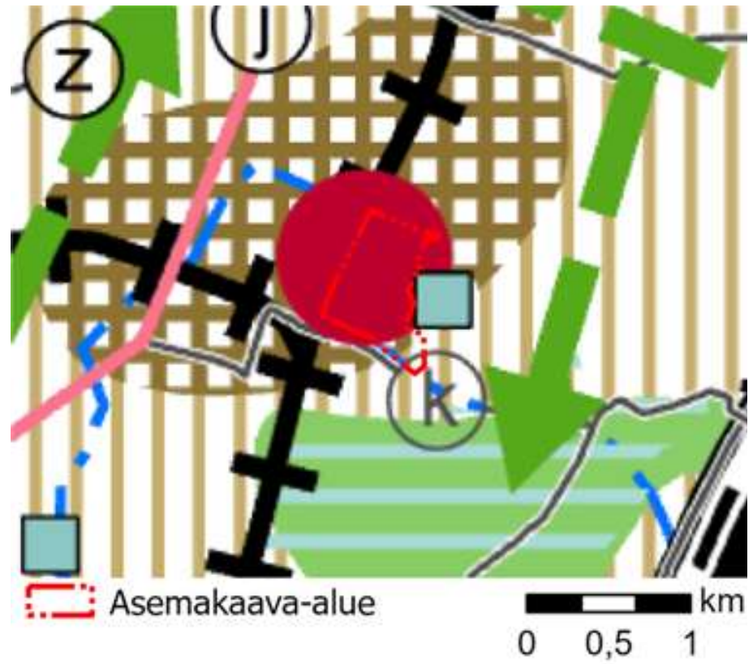
Havukosken 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerrostalolähiö on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä kerrostalolähiöistä ja toteutunut osa Koivukyläprojektia, joka oli aikansa laajasti tunnettu ja mallina käytetty kaupunkisuunnittelun esi-



Ote kartasta. Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2022. Havukosken asuntoalue on kuvassa 278.

merkki. Tiiviisti rakennetun lähiön maamerkkinä ovat kahdeksan kalliolle rakennettua tornitaloa. (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt , 2022)

Suojelun perusteluna on, että se edustaa parhaiten 1970- ja 1980-lukujen aluerakentamista ja on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä lähiöistä.



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaavarunkoalueen raja on merkitty punaisella.

Maakuntakaava: Uusimaa 2050 -kaava (epävirallinen yhdistelmä 13.03.2023)

Maakuntakaavassa kaavarunkoalue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. (turkoosi neliö)

Merkinnän kuvaus

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

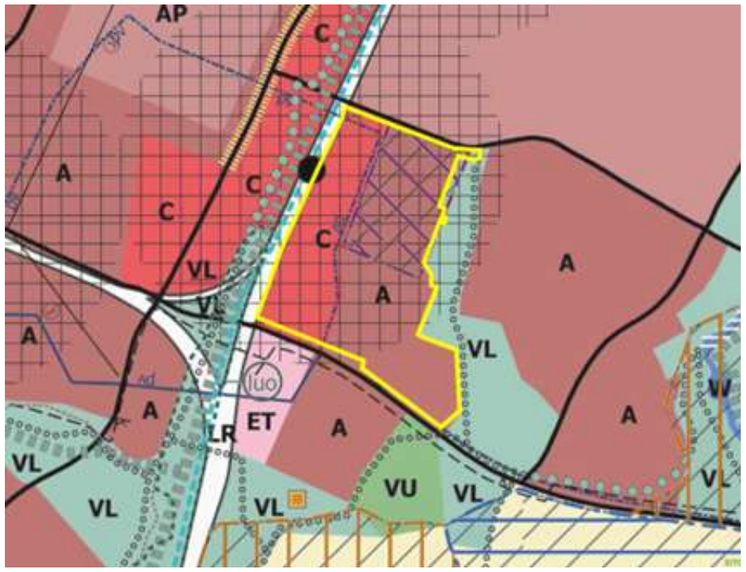
Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Yleiskaava

Kytötien itäpuolella oleva kaavarunkoalueen pohjoinen osa Rautkalliontiestä Peijaksentiehen on yleiskaavassa merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (musta vinorasteri) sekä arvokkaaksi 1960–1980-lukujen asuinalueeksi (violetti vinorasteri).

Arvokas kulttuuriympäristö -määräys (Vantaan yleiskaava 2020)

Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis-, ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

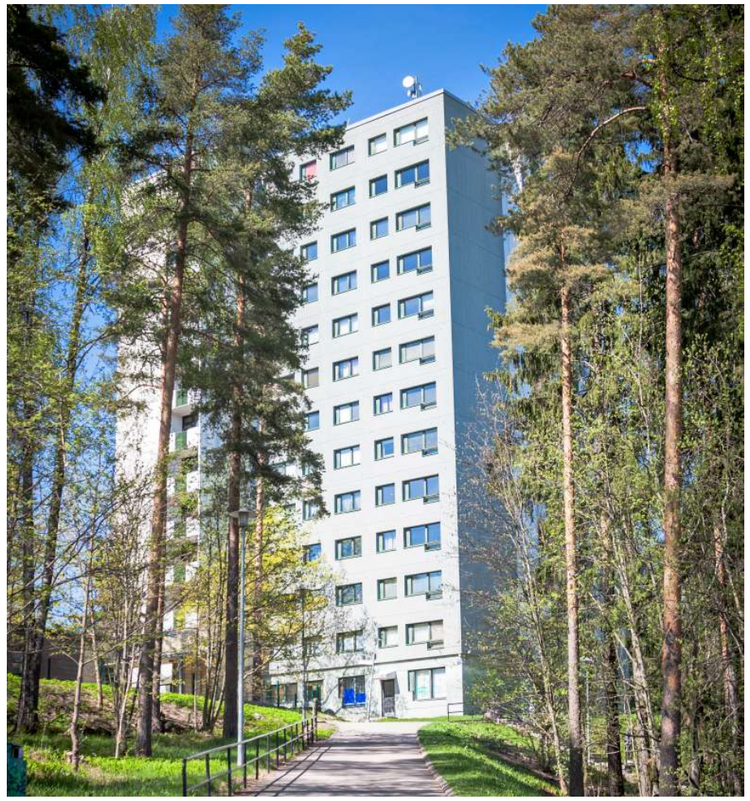


Voimassa oleva yleiskaava. Kaavarunkoalueen raja on merkitty keltaisella.

Kaupunkikuvallisesti arvokas 1960–1980-lukujen asuinalue -määräys: (Oikeusvaikutteinen liitekartta 1, Arvokas kulttuuriympäristö, Vantaan yleiskaava 2020)

Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöön. Alueella tapahtuvan ympäristörakentamisen ja -hoidon tulee perustua sen kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueella olevien rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Tämän lisäksi kaavarungon tarkastelualueen eteläpuolella on Hanabölen kulttuurimaisemaa, joka on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Näin ollen Vantaan yleiskaavan 2020 oikeusvaikutteisella liitekartalla 1, osa aluetta on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi tai muuksi arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (keltainen pystyviivarasteri) ja osa aluetta on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi kylämaisemaksi (sininen vaakaviivarasteri). Näiden alueiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä.



Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Kuva: Vantaan kaupunki/ Pertti Raami, 2013.

Asemakaava

Alueellinen suojelu: Kytötien itäpuolella oleville tietyille asuinkortteleille on asemakaavassa (KV 13.12.1999) annettu s-4-suojelumerkintä. Suojelupäätöksen perusteena oli alueen yhtenäinen rakentamistapa, arkkitehtuuri, väritysratkaisut sekä julkisivumateriaalit. (Vantaan kaupunkisuunniteluyksikkö, 06.10.1999)

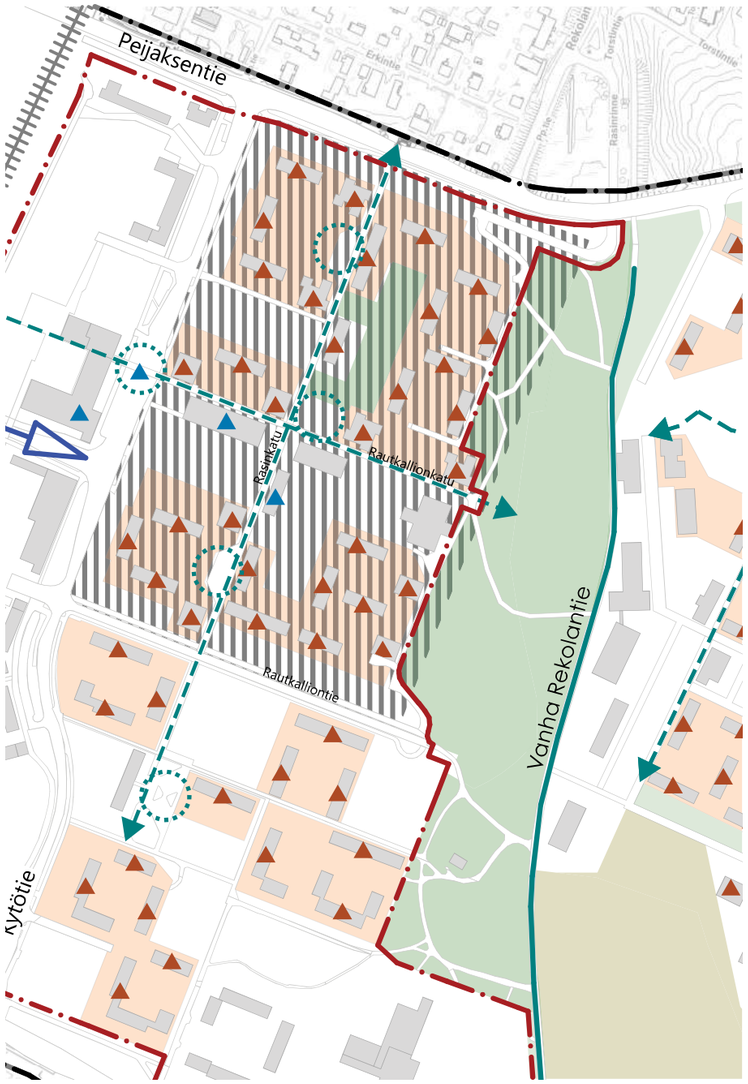
Kaavamääräys /s-4

Alue, jonka arkkitehtoninen ilme säilytetään. Alueella tehtävissä julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja väritys. Julkisivujen muutoshakemusasiakirjoihin tulee liittää selvitys materiaalien ja väritysten sopivuudesta ympäristöönsä.

Rakennusperintö

Rakennukset

Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannassa ne rakennukset, jotka kuuluvat suojeltuihin korttelikokonaisuuksiin (/s-4) on merkitty luokitustunnuksella sr- suojeltu rakennus. Tämä ei kuitenkaan ole rakennuskohtainen suojelumerkintä, sillä asemakaavasuojelua on toteutettu Havukosken kerrostaloalueella korttelikohtaisesti. Kohdetta koskevat suojelumääräykset on on sisällytetty asemakaavan korttelimerkintöihin. Asuinkerrostalojen lisäksi Koivutorin ostari, Rautkallionkadun ylikulkusilta, Rautkallionkatu 3:n ostari, Rasinkatu 7:n asuinkerrostalo ovat saaneet RP-merkinnän (rakennusperintökohde), joka tarkoittaa, että näillä kohteilla kohteella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta niitä ei ole suojeltu. Kohteet odottavat lainmukaista suojeluratkaisua.



Ote arvokartasta. Vaaleanoranssilla alueella merkityt korttelit ovat suojeltu asemakaavassa.

Vuosien varrella kaupungin rakennusperintöä on inventoitu laajasti. Vuonna 2008 valmistui ostoskeskuksiin keskittynyt pohjateos ja yleisinventointi ”Laatua laitakaupungilla” Vantaan ostoskeskukset 1961-1986. Vuonna 2015 tehtiin selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksista. Vuonna 2020 kaupunginmuseon laatima selvitys vanhojen ostoskeskusten suojelun tilanteesta ja toimintatavoista (Kaupunkisuunnittelulautakunta, 17.8.2021) on tehty vuoden 2015 inventoinnin pohjalta. Selvityksessä luokiteltiin kaupungin ostoskeskuksia erittäin merkittäviksi (R1), merkittäviksi (R2) ja vaatimattomiksi (V). Tässä selvityksessä sekä Koivutorin ostari että Rautkallio 3:n liikerakennus ovat luokiteltu rakennusperintöarvoiltaan merkittäväksi kohteeksi (R2). Lisäksi vuonna 2022 julkaistussa selvityksessä ”Vantaan 1980–1990-lukujen rakennuskannan inventointi ja arvottaminen - Osa 1 : Kokoontumisrakennukset” (Saatsi Arkkitehdit Oy) Koivutorin ostari on luokiteltu merkittäväksi kohteeksi. Rakennusten suojelu ratkaistaan osana asemakaavaprosessia.

Tielinjaus – Hanabölen rantatie – Vanha Rekolantie

Vanha Rekolantien linjaus on Haxbölen ja Hanabölen kyliä yhdistäneen tielinjauksen jatke. Haxböle ilmaantuu lähteisiin vuonna 1556. Hanaböle mainitaan ensimmäisen kerran vuonna 1511.

Haxbölen ja Hanabölen välinen tie on selvästi merkitty Kuninkaankartastossa eli Hanabölen Rantatien linjaus on viimeistään 1700-luvun lopulta. Vanhan Rekolantien linjaus on hieman epäselvempi, mutta yksi Kuninkaankartaston pohjoiseen Hanabölestä johtavista teistä voi hyvin olla Vanha Rekolantie. Vuoden 1772 Rekolan kartassa molemmat tiet erottuvat hyvin. Hanabölen Rantatien nimi on Kyrkväg ja Havukosken mäen nimi on Högberg. Vanhan Rekolantien linjaus näyttäisi vanhalla kartalla johtavan vain kylän pelloille ja niityille. Hanatie – Vanha Myllypolku on luokiteltu R1-kohteeksi, koska sen varrella on vanha kylä ja myllynpaikka ja lisäksi tie kulkee kauniissa jokimaisemassa. (Pesonen, 2018)

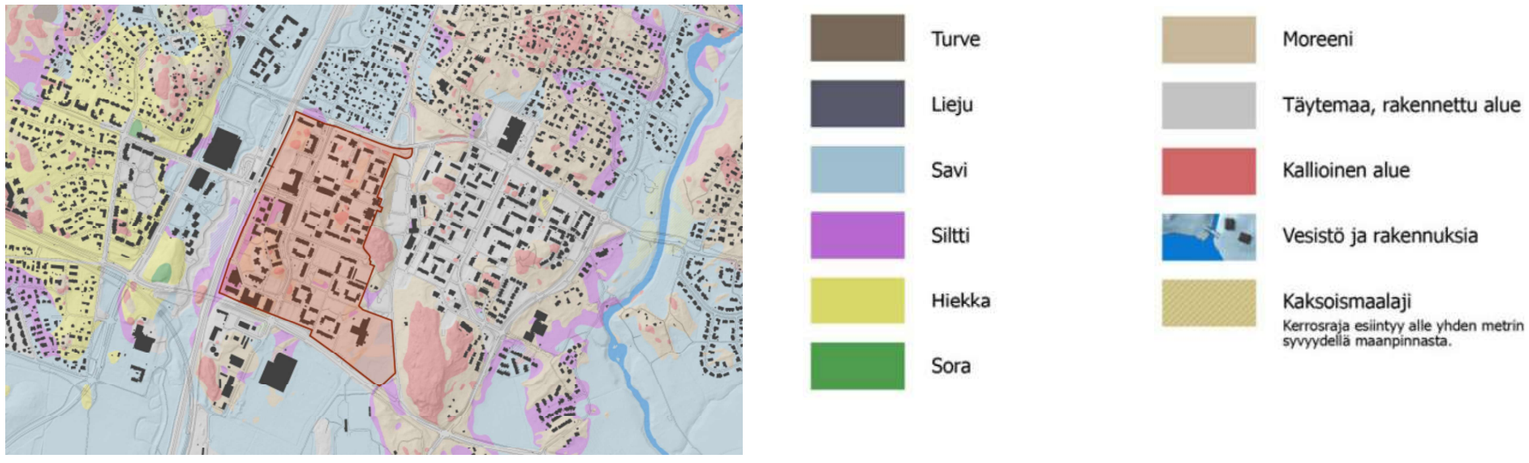
3.7 Luonto, maisema ja viherverkosto

Maisema

Koivukylän maisemarakenne on vaihteleva. Pitkänomaiset laaksot ja mäet vuorottelevat. Lännen puoleisessa laaksossa kaavarungon tarkastelualueella virtaa Rekolanoja ja idän puoleisessa laaksossa tarkastelualueen ulkopuolella Keravanjoki. Joet ovat maiseman, luonnon ja virkistyskäytön kannalta arvokkaita. Asuinalueet sijoittuvat pääosin selänteille. Havukosken asuinalueen keskellä on laakso, pitkänomainen kapea notko, joka on paikallisesti merkittävä virkistysalue palveluineen ja viheryhteyksineen sekä ulkoilu- ja pyöräreitteineen. Laakso ja sitä myötäilevä Vanha Rekolantie jatkuu maisemallisesti arvokkaaseen Hanabölen kulttuurimaisemaan. Korkeusvaihtelut ovat melko suuria ja vaikuttavia. Maasto on paikoin hyvin jyrkkäpiirteistä. Maiseman kohokohtia ovat Rautkallio avokallioineen ja kallio-mäntyineen sekä Rautkallion-Havukallion laakso. Havukallio näkyy kauas maakunnallisesti arvokkaassa Hanabölen kulttuurimaisemassa.

Maisemarakenteen vyöhykkeisyys erottuu hyvin maalajikartassa. Lännessä Asola-Vanha Koivukylä sijoittuu hiekkamaalle, välissä Rekolanojan savilaakso, Koivukylä-Havukoski muodostavat kukkulakaupungit kallio-moreeniselänteille ja Keravanjoki virtaa savilaaksossa, jonne myös Hanabölen pellot sijoittuvat.

Merkittäviä solmukohtia ovat mm. junaradan ja Koivukylän puistotien risteyskohta sekä kohta, jossa Koivukylän puistotie ylittää Rekolanojan. Keskeiset näkymät avautuvat solmukohdista sekä pääajoteiltä ja jalankulun ja pyöräilyn pääkulkureiteiltä. Kerrostalopihoilla ja ympäröivillä viheralueilla kasvaa komeaa puustoa, jolla on maisemallista merkittävyyttä. Nykyinen puusto toimii pehmentävänä kontrastina korkean rakentamisen alueilla. Myös katualueilla on merkittävää puustoa.

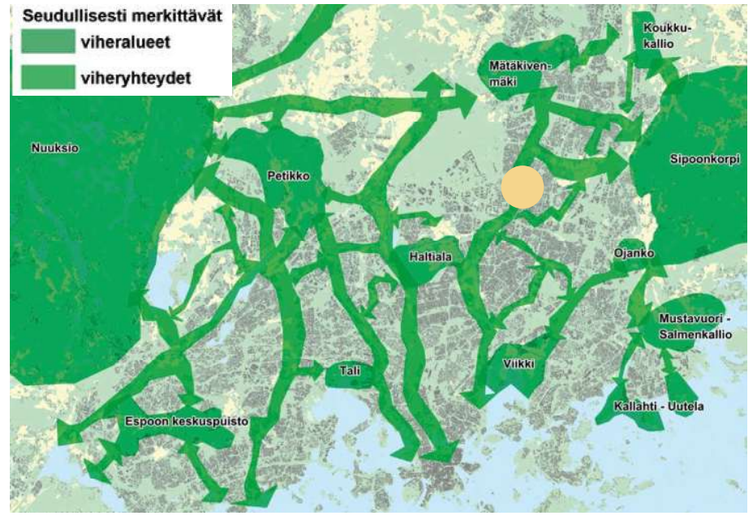


Maalajikartassa erottuvat saviset laaksot sekä kallio-moreeniselänteet. Maastonmuodot tuovat Koivukylän alueelle vaihtelevuutta ja sen ominaispiirteet; mäkien ja laaksojen vuorottelun. Kuva: Vantaan kaupunki.

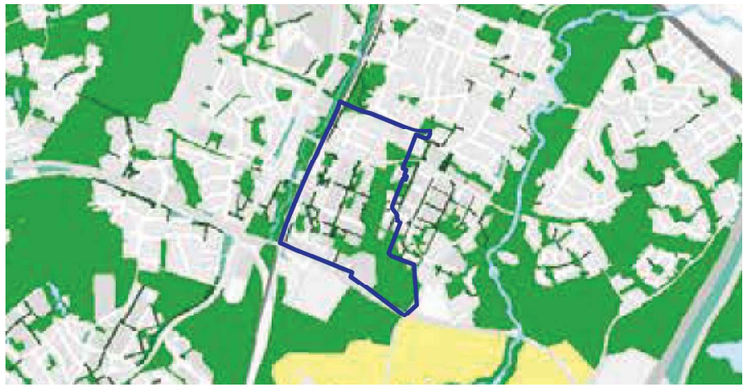
Viherverkosto

Koivukylästä on hyvät yhteydet seudullisesti merkittäville viheraluekokonaisuuksille, kuten Sipoonkorpeen ja Mätäkivenmäelle, Rekolanojanlaaksoon ja Keravanjokilaaksoon sekä Hanabölen kulttuurimaisemaan. Asolan, Koivukylän, Havukosken ja Rekolan asuinalueita kiertää viherkehä, joten etäisyydet laajemmille ympäröiville viheralueille ovat melko lyhyitä.

Havukoskella on asema- ja yleiskaavassa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus n. 57 % eli viheralueiden tarjonta on kaupunginosassa hyvä. Laajat kalliometsäalueet kasvattavat pinta-alaa, samoin Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaiseman osuudet. (Vantaan viherrakenneselvitys 2017). Kaavoitetut viheralueet ovat vaihtelevia – metsäisiä kallioalueita, rakennettuja leikkipuistoja ja kenttiä tai oleskelupuistoja.



Pääkaupunkiseudun merkittävimmät viheraluekokonaisuudet ja -verkostot. Kaavarunkoalueen sijainti merkitty keltaisella. Kuva: Vantaan viherrakenneselvitys 2017.



Ote Vantaan viheralueverkostosta, Vantaan viherrakenneselvitys 2017. Koivukylän suuraluetta kiertää laajempi viherkehä ja keskeiset sisäiset viheralueet ovat Rekolanojanlaakso sekä Rautkallio ja Havukallio sekä niiden väliin sijoittuva kapea laakso.

Viherrakenne

Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA (KL hyväksytty 13.8.2024) ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. Viherrakenteen kehityskuva perustuu yleiskaavaan 2020, ja se tarkentaa viheralueiden sisältöä ja tavoitteita. VIVA:n avulla hallitaan viheralueverkoston ja viherrakenteen kokonaisuuden kehitystä ja haetaan hyviä ratkaisuja tulevaisuuteen. VIVA ohjaa asemakaavoitusta, viheralueiden suunnittelua ja kunnossapitoa sekä maan hankintaa.

Viherrakenteeseen kuuluvat kaavoitettujen viheralueiden verkosto sekä muut kasvulliset alueet pihoilla ja kaduilla. Myös vesistöt ovat osa viherrakennetta.

Kaupunginosapuistot

Rautkallion laakso ja Rekolanojan laakso on osoitettu kaupunginosapuistoiksi. Kaupunginosapuisto on kehityskuvassa määritelty seuraavasti: Keskustan läheinen laajahko, vähin-



Ote Vantaa viherrakenteen kehityskuva VIVA-raportista, 2024. Kaavarunkoalue on merkitty sinisellä.

Numeroidut kehittämisehdotukset

Kaupunkivihreään tai puistoon liittyvä

1) Koivukylän - Havukosken katu- ja torialueiden ja raittien kehittäminen vehreinä ja mahdollisuuksien mukaan hulevesiä viivyttävinä. Havukosken kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä tuetaan mm. raittien peruskorjauksen yhteydessä istuttamalla ja säilyttämällä ajalle ominaista kasvillisuutta.

2) Koivukylän aseman ja Rekolanojan välissä oleva ns. taksiaukio on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kehitettävä alue. Alueen kehittämissuunnitelma tutkittiin diplomityössä ”Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä.”

3) Ns. metsäpihoilla säilytetään metsäinen ilme ja ns. kompaktipihoilla ajalle ominaiset aiheet ja muotokieli.

Viheraluetyypit

Korttelipuisto keskustassa

Keskustaan liittyvä kaupunginosapuisto

Keskuspuisto

Muut

Joen varren virkistyskäyttö

Vihervaltimo

Vetovoimakohde

Ekologinen verkosto

Metsäinen ja puustoinen verkosto

Nykytila: Ydinmetsä

Metsäisenä kehitettävä ekologinen runkoyhteys

Metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys

Mosaiikkimaiset ekologiset yhteydet

Puoliavoimena kehitettävä ekologinen yhteys

Nykytila: Muu avointen biotooppien verkoston osa

Avoimena kehitettävä ekologinen yhteys

Taustalla

Yleiskaavan viheralue asemakaavoitetun alueen ulkopuolella tai vanhojen rakennuskaavojen alueella.

Asemakaavoitettu viheralue

Liikunta- tai urheilupuisto (yleiskaavan P- tai VU-alue)

Vesialue, puro tai muu pienvesi

tään kuuden hehtaarin kokoinen virkistysalue, jota kehitetään toiminnallisesti monipuoliseksi, helposti saavutettavaksi reittiyhteyksien avulla ja eri käyttäjäryhmiä palvelevaksi kokonaisuudeksi, joka vahvistaa alueen identiteettiä. Molemmat kaupunginosapuistot sijaitsevat varsinaisen kaavarunkoalueen ulkopuolella, mutta ovat mukana kaavarungon tarkastelualueessa, ja niiden kehittäminen on keskeinen osa kaavarungon kokonaisuutta.

Rautkallion kaupunginosapuisto on monipuolinen toiminnoiltaan ja kalliometsäalueiltaan. Siihen rajautuu erilaisia palveluita, kuten koulu, päiväkoti, nuorisotila ja palvelutalo. Laaksossa on leikkipaikka, hiekkakenttä, tekonurmikenttä, tenniskenttiä ja koulun piha. Tavoitteena on kehittää kokonaisuutta eri-ikäisille sopivaksi oleskelupaikaksi. Koulun pihaa tulee kehittää peruskorjauksen yhteydessä monipuolisemmaksi ja liikkumaan kannustavaksi.

Rekolanojan laakso on kapea kaupunginosapuisto, jossa on virtaavaa vettä ja pieniä koskipaikkojakin. Rekolanojaa seuraileva ulkoilureitti on suosittu. Rekolanojan laakso on yleiskaavan ekologista runkoyhteyttä. Puistossa sijaitsee päiväkoti ja Ojalehdon leikkipaikka. Leikkipaikan yhteyteen on Viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2023-32 (Vantaan kaupunki, 2023) ehdotettu ulkokuntoilupaikkaa.

Korttelipuistot

Kaavarunkoalueella on kaksi korttelipuistoa: Ojalehdonpuisto Rekolanojan laaksossa ja Peltoniemenpuisto Rautkallion laakson länsipuolella. Korttelipuistot on määritelty viherrakenteen kehityskuvassa seuraavasti: Keskustassa sijaitseva monipuolinen, eri-ikäisiä asukkaita palveleva istutuksiltaan tai kasvillisuudeltaan kerroksellinen virkistysalue, jossa on mahdollisuudet leikkiin ja oleskeluun. Korttelipuistot voivat olla joko rakennettuja puistoja tai "luontoaltistuspuistoja". Koska käyttöpaine on kovaa, on luonnonmukaisilla alueilla kulkua ohjattava rakenteiden avulla. Korttelipuistot ovat 0,5–6 hehtaarin laajuisia.



Rautkallio ja Havukallio ovat maisemallisesti merkittäviä mäkialueita ja lähimetsiä, joilla on virkistyskäyttöä. Kuva: Eeva Eitsi , 2020.



Rautkallion laaksoon sijoittuva Rautkallion leikkipaikka on kunnostettu monipuolisesti eri-ikäisille käyttäjille. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Ojalehdonpuisto Rekolanojan laaksossa on tärkeä kokoava keskustapuisto radan länsipuolella. Peltoniemenpuistossa on leikkipaikka ja hiekkakenttä, mutta myös puustoa. Puistoa tulee kehittää ja monipuolistaa alueen ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen.

Kukoistavat kaupunkikeskustat

Koivukylä on yksi Vantaan kaupunkikeskustoista. Kaupungin strategian (2022–25) mukaisesti keskustoista kehitetään kukoistavia. Palveluiden ja viheralueiden tulee niissä olla hyvin saavutettavia. Monissa kaupunkikeskustoissa on tarvetta pienelle kaupunkivihreälle. Pieni kaupunkivihreä voi olla vehreä katutila tai aukio, taskupuisto tai julkista kaupunkitilaa rajaavaa tonttivihreää. Pieni kaupunkivihreä tukee verkostomaista viherrakennetta myös keskusta-alueilla ja houkuttelee liikkumaan kestävästi jalan tai pyöräillen.

Luonto ja luonnonympäristö

Rekolanojan ja Keravanojan varret ovat arvokkaita ekologisia yhteyksiä ja niillä on myös pienvesiin, kasvistoon ja eläimistöön liittyviä arvoja. Ne ovat myös ekologisten palvelujen eli luontohyötyjen kannalta moniarvokohteita. Muita moniarvokohteita ovat Rautkallionlaaksoa reunustavat metsäiset mäet, Havukallio ja Rautkallio. Rekolanoja on vesilain mukainen puro ja sen alajuoksulla on virtavesien arvokasta elinympäristöä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (LUO)

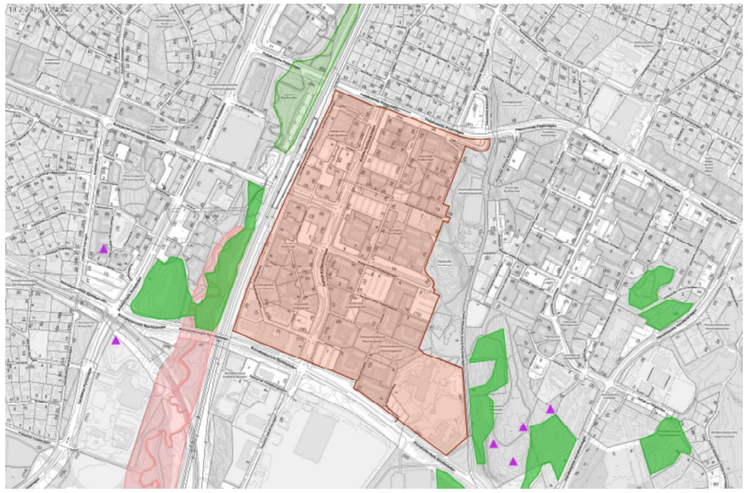
Tarkastelualueen Rekolanojan ympäristön eteläpuolen osa kuuluu yleiskaavan LUO-alueeseen, eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.



Rekolanojan puistomaista osuutta ulkoilureitteineen Koivukylän puistotien läheisyydessä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Muut luontoarvot

Ojalehdon tienoilla on lehtoa (vaaleanvihreä alue). Tummanvihreät rajaukset ovat potentiaalisia lahokaviosammalen alueita. Ne sijaitsevat sekä Rekolanojan ympäristössä, että Havukallion virkistysalueella. Violetit kolmiot ovat kallioperältään arvokkaita kohteita, joita löytyy myös Havukallion virkistysalueelta.



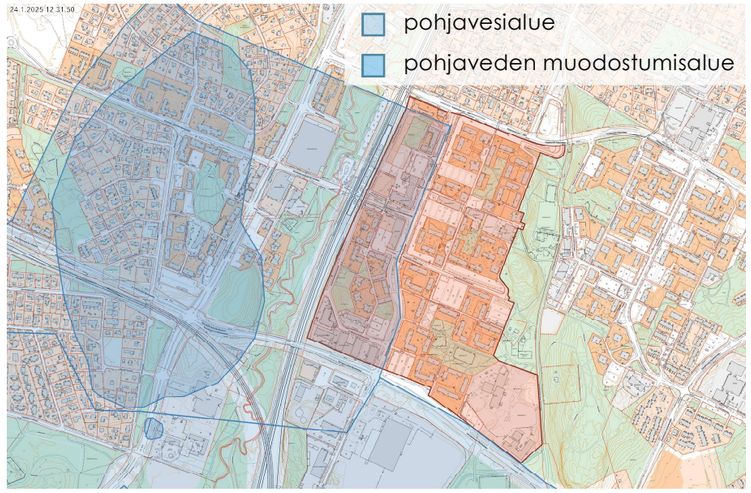
Kaavarunkoalue
LUO-alue
lahokaviosammalen alue (potentiaalinen)
Lehto
kallioperän arvokkaat kohteet

Luontoarvot alueella. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

Ekologiset verkostot

Ekologinen verkosto muodostuu ydinalueista ja niiden välisistä yhteyksistä. Ekologiset verkostot ylläpitävät luonnon monimuotoisuutta. Toimiva verkosto edesauttaa ilmastonmuutokseen sopeutumista. Toimiakseen ekologisessa verkostossa on oltava riittävä määrä tarpeeksi laajoja ja laadukkaita elinalueita, jotka ovat kytkeytyneet toisiinsa. (Viherrakenteen kehityskuva VIVA 2024 ja Selvitys Vantaan ekologisista verkostoista, 2023)

Vantaan viherrakenteen kehityskuvassa kaavarungon alueen länsipuolella Rekolanojan ympäristön kautta kulkee metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys, vihervaltimo ja yleiskaavan ekologinen runkoyhteys.



Kaavarunkoalue

Pohjaveden muodostumisalue sijoittuu Vanhan Koivukylän alueelle ja Valkealähteen pohjavesialue osittain kaavarunkoalueelle ja sen eteläpuolelle Hiekkaharjuun ja Hanaböleen. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

Vihervaltimo

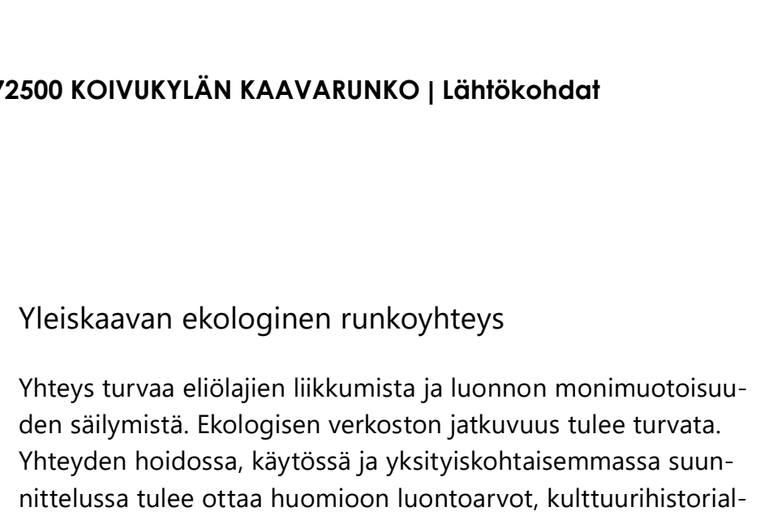
Vihervaltimot ovat viheralueverkoston laajoja kokonaisuuksia yhdistäviä virkistykseen sopivia alueita, jotka ovat alle 300 m leveitä. Ne ovat alueita tai reittejä, joita pitkin ihmiset voivat liikkua vehreässä ympäristössä. Vihervaltimot sisältävät sekä yleiskaavan viheralueita että virkistysalueyhteyksiä. Vihervaltimoiksi on valittu pelkästään yleiskaavan tärkeimmät virkistysalueyhteydet. Vihervaltimoiden alueella viheralueita ja niiden välisiä yhteyksiä tulee kehittää jatkuviksi, tarvittaessa katuja pitkin. Monien vihervaltimoiden kohdalla on tarve ulkoilureittien kehittämiselle. (Viherrakenteen kehityskuva VIVA, 2024)

Yleiskaavan ekologinen runkoyhteys

Yhteys turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä.

Metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys

Yhteyttä kehitetään mahdollisimman puustoisena siten, että yhteydet tukevat verkostomaisuutta ja kytkeytyneisyyttä.



Ekologiset runkoyhteydet alueella. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

3.8. Väestö ja asuminen

Väestö

Vuonna 2023 Havukosken kaupunginosassa asui noin 8600 henkilöä, ja alueen väkiluku on pysynyt lähes ennallaan vuodesta 2000 lähtien. Kuitenkin yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä on kasvanut tasaisesti. Vuonna 2022 tätä ikäryhmää edusti jo 18% Havukosken asukkaista, mikä on enemmän kuin Vantaalla keskimäärin.

Alueen väestörakenne on kuitenkin pääosin nuorta. Suurin ikäryhmä on 30–49-vuotiaat, jotka muodostavat noin 36% kaupunginosan väestöstä. Väestöennusteen mukaan Havukosken asukasmäärä kasvaa noin 9900:aan vuoteen 2033 mennessä, mikä tarkoittaa noin 15 prosentin kasvua nykyiseen verrattuna. (Vantaan kaupunki, 2024)

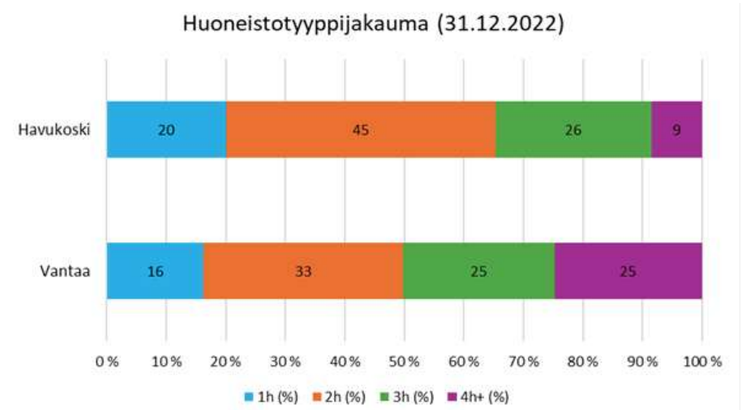
Vuonna 2023 Havukosken kaupunginosassa asui noin 4600 vieraskielistä asukasta, eli alueen väestöstä 54 % puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea tai ruotsia. Näin ollen alue on kulttuurisesti ja kielellisesti monipuolinen.

Asunnot

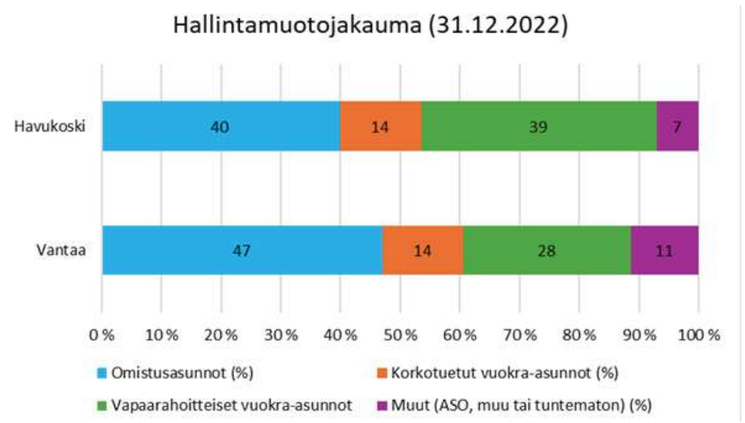
Havukosken asuntojen huoneistotyyppijakauma ei merkittävästi eroa koko Vantaan tilanteesta. Havukosken asunnoista valtaosa on kerrostaloasuntoja, joten Havukosken asunnot ovat hieman pienempiä kuin Vantaalla keskimäärin. Kaksioita on kuitenkin suhteessa hieman enemmän, ja toisaalta taas neliöitä ja sitä suurempia asuntoja vähemmän.

Havukosken asuntojen hallintamuotojakauma eroaa hieman koko Vantaan alueen jakaumasta. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on suhteessa enemmän kuin koko Vantaalla ja omistusasumista taas vähemmän. Ero ei ole merkittävä, mutta voi olla todellisuudessa hieman suurempi, kuin mitä tilasto näyttää. Tämä johtuu siitä, ettei käytettävissä ole tarkkaa tietoa, asuuko omistaja itse asunnossaan vai onko asunto vuokralla. (Vaattovaara;Joutsiniemi;& Jama, 2022)

Alueella on pääkaupunkiseudun viitekehyksessä erittäin matalat vuokrat. Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrat (2024Q03) ovat yksiöissä kaupungin kolmanneksi matalimmat ja kaksioissa kaupungin matalimmat.



Havukosken ja koko Vantaan asuntojen huoneistotyyppijakauma vuoden 2022 lopussa. Kuva: Vantaan kaupunki, Kiinteistöhallinta ja asuminen

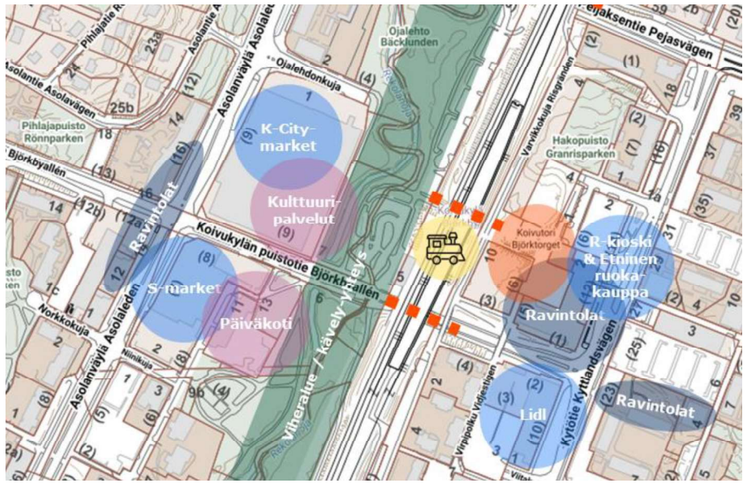


Havukosken ja koko Vantaan asuntojen hallintamuotojakauma vuoden 2022 lopussa. Kuva: Vantaan kaupunki, Kiinteistöhallinta ja asuminen

3.9 Elinkeinot ja palvelut

Koivukylässä väestö on hieman tiiviimmin sijoittunut radan itäpuolelle, mutta suhteellisen tiivis asutus jatkuu itä-länsisuunnassa myös radan länsipuolelle. Palvelutarjontaa on kuitenkin vähemmän radan itäpuolella. (Vantaan kaupunki/Ramboll, 2023)

Alueen nykyiset palvelut ovat pääosin keskittyneet ostarille ja itä-länsisuuntaisen kävelyraitin, Rautkallionkadun varrelle. Ostarilla on sekä julkisia palveluita (asukastila) että liiketiloja (ravintoloita, erikoisruokakauppoja). Rautkallionkadun varrella sijaitsee mm. päiväkoti ja moskeija. Koivukylänväylän pohjoispuolella, terveyskeskuksen ympärillä, on vanhusten palvelutalo, avoin kohtaamispaikka ja ruotsinkielinen päiväkoti. Alue on kulttuurisesti ja kielellisesti monipuolinen, mutta tämä näkyy melko vähän yksityisten palvelujen tarjonnassa. Esimerkiksi alueen kulttuuritarjonnassa monimuotoisuus ei näy juuri lainkaan.



Koivukylän aseman ja ostarin ympäristön palvelut. Kuva: Korson ja Koivukylän kaupallinen selvitys, Ramboll, 2023.

Koivukylän keskustan tulevaisuuden kaupallinen palveluprofiili

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä (Vantaan kaupunki/WSP, 2023) tunnistettiin kaupan ydinalueeksi kaksinapainen alue, jonka painopisteet sijoittuvat radan molemmille puolille. Selvityksessä Asolanväylä esitettiin pääkeskustakatuna, jonka varrelle sijoittuvat kivijalkakaupat ja markettirakennukset avautuvat katutilaan pieninä liiketiloina. Radan itäpuolelle puolestaan esitettiin kehitettäväksi arjen lähipalveluita ja yhteisöllisiä palveluita, joita tukevat alueen kehityshankkeet.

Korson ja Koivukylän kaupallisessa selvityksessä (2023) mahdolliselle uudelle hypermarketille osoitetiin paikka ensisijaisesti aseman itäpuolelle (nykyinen ostari) tai länsipuolelle (K-Citymarkettia vastapäätä). Kolmas selvityksessä tutkittu hypermarketin vaihtoehtoinen sijainti on myös kaavarungon tarkastelualueella, Asolanväylän ja Koivukylänväylän risteyksessä. Tämä sijainti todettiin kuitenkin huonoksi alueen keskustan kehittämisen kannalta. Joukkoliikennesaavutettavuuden kannalta asemaseudun sijainti oli paras vaihtoehto. Selvityksessä radan itäpuolen vaihtoehto todettiin heikompi autoliikenteen saavutettavuuden kannalta. Palvelutarjontaa parantamalla alueelle tulee lisää työpaikkoja ja sen myötä työllistymisen mahdollisuuksia. Alueen kehittämisessä kaupunki pyrkii edistämään sosiaalista kestävyyttä.

Julkiset palvelut

Kaavarunkoalueella sijaitsee Kytöpuiston alakoulu, jota parhaillaan peruskorjataan nykyvaatimuksia vastaavaksi. Myös Havukosken nuorisotilaa (Eteläinen Rastitie 14) remontoidaan ja toiminta jatkuu korjausten ajan Havukosken koululla. (Vantaan kaupunki, 2024) Rautkallionkadun varrella sijaitsevat Rautkallion ja Rautpihan päiväkodit ja Karsikkokujan varrella ruotsinkielinen päiväkoti Trollebo.

Koivukylänväylän varrella sijaitseva Koivukylän terveysasema, joka tarjoaa perusterveydenhuollon ja sosiaalityön palveluita. Terveysaseman läheisyydessä sijaitsee Koivukylän palvelutalo, joka tarjoaa iäkkäille henkilöille, vammaisille tai pitkäaikaissairaille ympärivuorokautista palveluasumista.

Koivukylän asukastila toimii nykyisellä ostarilla. Asukastilan yhteydessä on neuvottelutila, monitoimitila, auditorio, iso sali ja toimistohuone. Asukastila on avointa kohtaamista varten auki arkisin ja siellä järjestetään yhteisölounaita ja muita kaikille avoimia toimintoja. Asukkaille on myös tarjolla digitukea. Koivukylän kirjasto palvelee radan länsipuolen Citymarketin tiloissa. Lisäksi alueella on puistoruokailua kesäisin ja ulkoliikuntapaikkoja mm. ulkokuntosali, monitoimikenttä, jolla on Korttelilliiga-toimintaa.

Alueen yhteisötoiminta

Alueella on erittäin aktiivista yhteisötoimintaa. Koivukylän avoin kohtaamispaikka, joka sijaitsee Karsikkokujalla, tarjoaa avointa ja maksutonta toimintaa lapsille, nuorille ja perheille joka arkipäivä. Kaupunki järjestää tilassa tapahtumia yhteistyössä Mannerheimin Lastensuojeluliiton ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa. Loisto-settlementin pyörittämä Vantaan poikien talo toimii myös Karsikkokujalla. Alueella toimivat lisäksi Itä-Vantaan yhteisö ry, Hyvän arjen rakentajat, SOS-Lapsikylä, Toimiva Koivukylä – Toimari ry, Icehearts ja Illusia-päiväkeskus. Sohlbergin säätiö panostaa isosti alueen järjestöjen tekemään työhön.

3.10 Alueellinen eriytymiskehitys

Alueellinen eriytyminen on määritelty prosessiksi, jossa esimerkiksi sosioekonomisilta, demografisilta tai etnisiltä taustoiltaan samankaltaiset ihmiset keskittyvät asumaan tietyille asuinalueille. (Tampereen kaupunki, 2023) Havukosken kaupunginosassa on havaittu merkkejä sosiaalisesta eriytymisestä useiden tilastojen, kuten tulojen, koulutuksen, väestörakenteen ja työmarkkinoiden, perusteella. Pienituloisuusaste on kasvanut merkittävästi: vuosina 1995–2019 se nousi 17,1 prosentista 26,0 prosenttiin. Vertailun vuoksi, vuonna 2019 Vantaan asuntokunnista keskimäärin vain 13,5 % kuului pienituloisimpiin, mikä osoittaa Havukosken tilanteen olevan selvästi Vantaan keskiarvoa heikompi. Pienituloiset ovat tutkimustiedon mukaan muita tyytymättömämpiä asuinalueeseensa ja vaikutusmahdollisuuksiinsa. (Vaattovaara M. , ym., 2023)

Koulutustaso alueella on matala suhteessa Vantaan keskiarvoon (27%). Vuonna 2019 korkeintaan perusasteen suorittaneiden osuus oli Havukoskella 44%, joten alueella on kaupungin matalin koulutustaso. Työttömyysprosentti oli samana vuonna kaupungin korkein, 15,2 %. Lisäksi Havukosken väestörakenteessa on tapahtunut merkittäviä muutoksia: vuoteen 2021 mennessä muunkielisten osuus 0–6-vuotiaista oli noussut yli 70 prosenttiin. (Vantaan kaupunki, 2023)

Vantaalla koulu- ja päiväkotisegregaatiota tarkastellaan koulutuksellisen tasa-arvon indeksin (KOTA-indeksi) avulla. KOTA-indeksi perustuu oppijoiden vanhempien sosioekonomisen taustaan (tulotaso, koulutustausta, työllisyys) sekä oppijoiden äidinkieleen. KOTA-indeksi osoittaa, että alueen kouluihin ja päiväkoteihin kasautuu runsaasti huono-osaisuuden riskitekijöitä verrattuna Vantaan keskiarvoon. (Aaltonen & Savela, 2024) Vantaan kasvatuksen ja oppimisen toimialan mukaan Havukoskeen alueelle on lisäksi ominaista suuri muuttoliike ja perheiden pysyvyys alueella on heikkoa. Tämä on haaste sekä oppilaitosten toiminnalle että alueen yhteisöllisyyden rakentamiselle.

Alueen palvelurakennuksissa on havaittu toistuvasti sisäilmaongelmia ja monilla on kiireellinen peruskorjauksen tarve. Valitettavasti kaikki kiinteistönomistajat eivät ole ehtineet toteuttaa tarvittavia kunnostustöitä ajoissa. Katukuvassa näkyykin joidenkin talojen rapistunut kunto.

Julkisten palvelujen tarjonta ei ole riittävä alueen asukasmäärään nähden. Alueellisten kyselyiden mukaan esimerkiksi päiväkotien piha-alueet ovat usein epäsiistejä viikonloppujen jäljiltä. Ostoskeskuksen liiketoiminta keskittyy pääasiassa pubiravintoloihin, mikä luo levotonta ilmapiiriä. Tämä lisää turvattomuuden tunnetta alueella. Ostaria ja sen lähiympäristöä pyrittiin kehittämään mm. vuonna 2016 tontinluovutuskilpailun kautta. Ostoskeskuksen osalta sopivaa ehdotusta ei kuitenkaan löytynyt. Alueella on viime vuosina ollut vaikeuksia houkutella yksityisen sektorin investointeja.

3.11. Liikenne

Vantaan liikennepoliittinen ohjelma VALO (2023)

Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa Vantaa on jaettu viiteen erilaiseen liikkumisalueeseen, joille on määritelty aluekohtaiset suunnitteluperiaatteet. Kaavarunkoalue sijoittuu pääosin Koivukylän kaupunkikeskuksen alueelle sekä osittain kestävän liikkumisen alueelle. (kts. kuva) Alueen suunnittelussa tulee soveltaa kaupunkikeskuksien sekä kestävän liikkumisen alueiden suunnitteluperiaatteita, joita ovat muun muassa:

• Kaupunkikeskukseen pääsee sujuvasti kaikilla kulkumuodoilla. Kestävät kulkumuodot ovat kilpailukykyisiä autoon nähden. Kävely on ensisijainen kulkumuoto kaupunkikeskuksessa.



Ote Vantaan liikennepoliittisen ohjelman mukaiset liikkumisalueet kartasta. Kuva: Vantaan liikennepoliittinen ohjelma VALO, 2023.



• Kestävän liikkumisen alueen tulee olla saavutettava kaikilla kulkumuodoilla, mutta kävely sekä pyörä- ja joukkoliikenne ovat ensisijaisia liikkumismuotoja.

Jalankulku ja pyöräliikenne

Kaavarunkoalue on suunniteltu jalankulkukaupungiksi ja siellä on suhteellisen hyvin toimiva jalankulku- ja pyöräilyverkosto. Kestäviä liikkumismuotoja edistetään ja kehitetään erilaisten ohjelmien kautta.

Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelma (2023)

Kävelyn edistämisohjelma tarkentaa kaupungin liikennepoliittisen ohjelman linjauksia kävelyn edistämisen osalta. Aluetyypiltään suunnittelualue on aseman läheisyydessä kävelyhubia ja muuten kävelyhubin ympäristöä, eli noin 15 minuutin kävelymatkan päässä Koivukylän asemalta. Myös lähes kaikki arjen palvelut ovat alle 15 minuutin kävelyetäisyydellä. Joukkoliikenne on sekoittuneen maankäytön keskiössä.

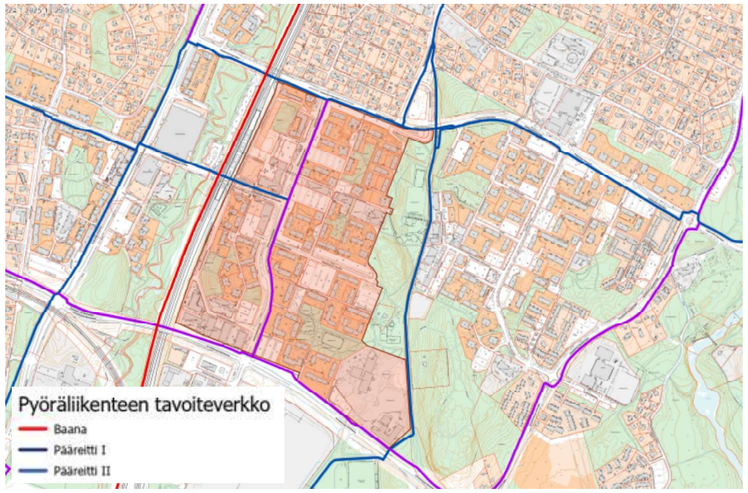


Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman kävelyn aluetyypit. Kuva: Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman tarinakartta.

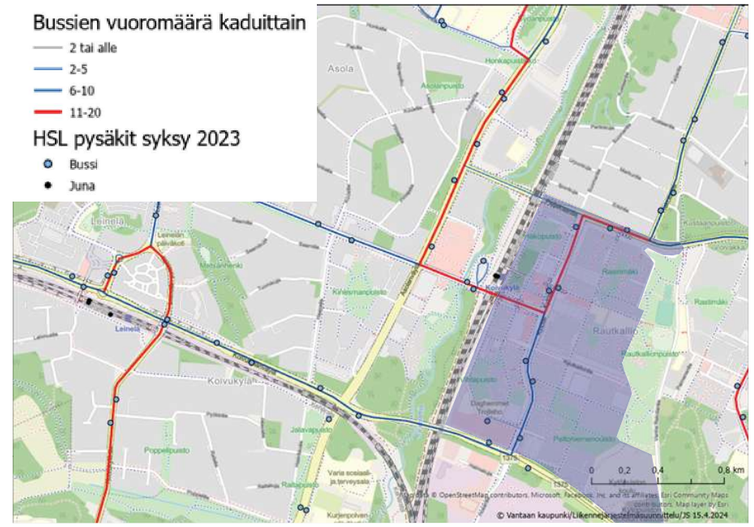
Aluetyyppien laatutavoitteiden mukaan kävelyhubin alue on selvästi kävelypainotteinen ja kaikessa suunnittelussa, toteutuksessa ja ylläpidossa huomioidaan kävelijöiden tarpeet. Katutilassa kävely on ensisijainen kulkutapa ja muut kulkutavat sopeutuvat kävelyn tarpeisiin. Kävelyhubin ympäristössä kävelyn roolia korostetaan pääreiteillä, kulkutapojen risteyskohtiin kiinnitetään huomiota ja jatkuvilla reiteillä taataan saavutettavuus alueen sisällä ja kohti keskustaa ja asemaa. Lisäksi ympäristön tulee houkutella kävelemään monipuolisilla arjen palveluilla, vehreällä ja virkistävällä ympäristölle sekä sekoittuneella kaupunkirakenteella.

Pyöräliikenteen kehittämisohjelma (2023)

Pyöräliikenteen kehittämisohjelman viidellä kehittämislinjauksella pyritään vahvistamaan kaupunkirakennetta pyöräliikennettä lisääväksi, tekemään tilaa laadukkaille pyöräliikenteen ratkaisuille, tekemään pyöräilystä houkuttelevaa ja turvallista ympäri vuoden, painottamalla pyöräilyä liikennekasvatuksessa



Pyöräliikenteen tavoiteverkko kaavarunkoalueella (ruskea alue). Kuva: Vantaan kaupungin karttapalvelu



Bussiliikenteen reittikadut ja nykyiset pysäkit. Kaavarunkoalue on merkitty sinisellä. Kuva: Vantaan kaupunki

ja kannustamalla asukkaita pyörän päälle. Lisäksi tarvitaan laaja-alaista yhteistyötä ja koordinaatiota pyöräliikenteen lisäämiseksi. Ohjelman mukaisesti pyöräliikenteen edistämistavoitteet ja asiantuntemus tulee olla vahvasti mukana jo kaavoituksen lähtökohdissa.

Kaupungin toimintojen suunnittelun yhtenä lähtökohtana tulee olla pyöräliikenteen edellytysten varmistaminen ja vahvistaminen, jotta kestävien kulkutapojen käyttö voi kasvaa. Täydennysrakentamisen ohella erityisesti uudet alueet tulee suunnitella ja toteuttaa kestäviä kulkutapoja suosiviksi. Maankäytön suunnitteluratkaisuiden vaikutukset kestävän liikkumisen käytön edellytyksiin tulee arvioida systemaattisesti. Myös julkisen ja yksityisen palveluverkon kehitystä tulee ohjata aiempaa vahvemmin niin, että palvelut ovat vaivatta saavutettavissa jalan ja pyörällä. Suunnittelualueella tulee myös huolehtia tavoiteverkon tilavarauksista varmistamalla muun liikenneverkon hierarkian mukaisesti pyöräliikenteen väylätyypit ja rauhallisen liikkumisen alueet.

Joukkoliikenne

Koivukylän ja suunnittelualueen joukkoliikenteen runkoyhteytenä toimii pääradalla kulkeva lähijuna. Alueella on myös runsaasti bussiliikennettä, josta osa palvelee Vantaan sisäistä liikennettä ja osa on seudullista liikennettä Helsinkiin. Kuvassa on esitetty kadut, joilla bussiliikennettä nykyään kulkee sekä nykyiset bussipysäkit. Tavallisen bussiliikenteen lisäksi aluetta palvelee myös lähibussi 723.

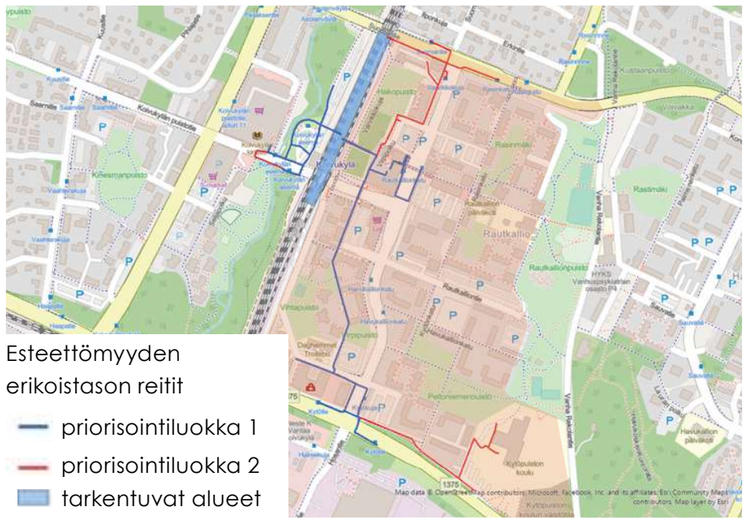
Vahvinta bussitarjonta on Koivukylän puistotiellä, Kytötiellä Koivukylän puistotien ja Peijaksentie välillä sekä Peijaksentiellä Kytötien ja Rekolantien välillä. Suurimmat nousijamäärät on Koivukylän aseman bussipysäkeillä Rekolanojan kohdalla sekä Kytötiellä sijaitsevilla Rautkallionkadun pysäkeillä.

Muu autoliikenne

Suunnittelualueen sisällä autoliikenne on keskitetty kokoojakaduille Koivukylän puistotielle ja Kytötielle sekä tonttikaduille Rautkalliontielle ja Karsikkokujalle. Näiden katujen kautta alueen autoliikenne kytkeytyy ympäröiviin pääkatuihin ja niiden kautta edelleen myös valtakunnalliseen tieverkkoon. Pysäköinti on toteutettu keskitetyillä pysäköintialueilla edellä mainittujen katujen varsilla ja muu alueen sisäinen katuverkko on rauhoitettu autoliikenteeltä huoltoliikennettä lukuun ottamatta.

Esteettömyyden erikoistason tavoiteverkon reitit

Vantaan esteettömyyden erikoistason reittien tavoiteverkko on tehty vuonna 2023 valmistuneessa ‘Turvalliset ja esteettömät reitit Vantaan ikäihmisille’ -selvityksessä laadittujen määrittelyperiaatteiden pohjalta. Koivukylässä reitit keskittyvät vahvasti aseman ympäristöön. Asemalta on tavoiteverkossa esteettömät yhteydet lähimmille bussipysäkeille sekä muun muassa terveysasemalle. Reittejä tarkennetaan ja ylläpidetään suunnitelmien edetessä. Tavoiteverkko asettaa myös reunaehtoja maankäytön ja yhteyksien suunnitteluun.



Esteettömyyden erikoistason tavoiteverkon reitit kaavarunkoalueella (oranssi alue). Kuva: Vantaan kaupunki.

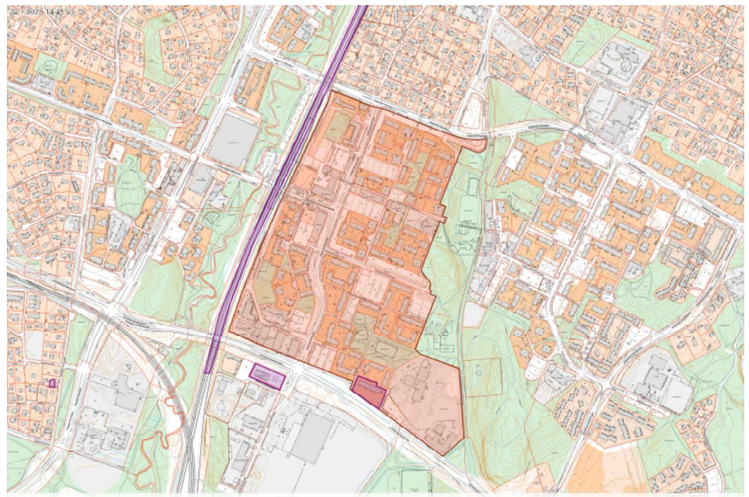
3.12. Ympäristöhäiriöt

Melu, tärinä ja pienhiukkaset

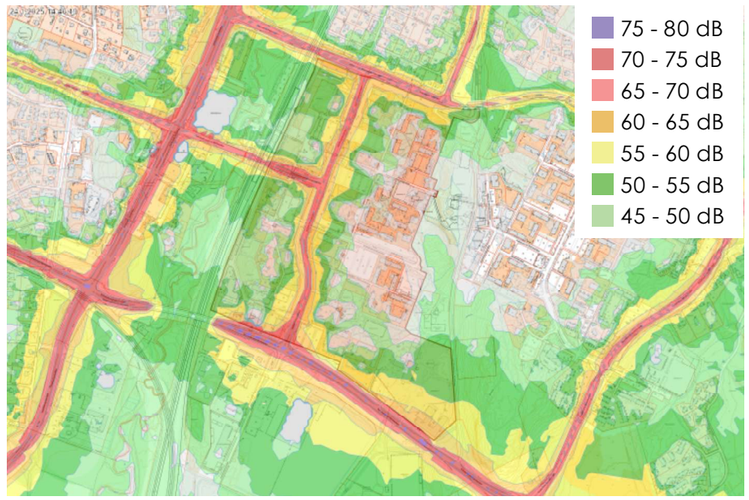
Suurimmat melunlähteet kaavarunkoalueella ovat rautatie ja Koivukylänväylä. Rautatien varren kortteleissa melutaso päivisin pääosin ylittää 55 dB. Myös suuri osa Kytöpuiston koulun pihasta on yli 55 dB:n melualueella. Koulun pihan melusuojausta tulisi parantaa.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaavarunkoalueen eteläosassa on ollut likaavaa toimintaa Koivukylänväylän pohjoispuolella olevalla kiinteistöllä Peltoniemenkadun ja Peltoniemenkujan välillä. Alueella on toiminut kauppapuutarha, ilmakuvien perusteella vielä 1950-luvulla. Kaavarunkoalueen ulkopuolella rautatien alue ja huoltoaseman alue on merkitty pilaantuneeksi maaksi.



Pilaantuneet maat kaavarunkoalueella.
Kuva: Vantaan karttapalvelu.



Tie- ja rautatiemelun yhteismelu 2021, päivällä klo 7–22. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

3.13 Aiemmat selvitykset, suunnitelmat ja kilpailut

Väri on valon tytär - Julkisivut, porrashuoneet ja värit Koivukylässä (1998)

Kaupungin ja yhteistyökumppaneiden laatima aluekohtainen korjausrakentamisen opas julkistettiin osana ASKE- ja URBAN-projekteja.

Koivukylän tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely (2000)

Euroopan aluekehitysrahaston rahoittaman Vantaan kaupungin Urban-ohjelmassa kartoitettiin tornitalojen väripaletti ja julkisivujen jäsentelyperiaatteet. Työhön osallistuivat Eeva-Kaisa Oja ja Jonna Pennanen.

HAVUKOSKI - Rakennuskannan inventointi ja korjaustapaohjeet (2007)

1970-luvun lähiörakentamisen vähäeleinen muotokieli, kuten julkisivujen tehosteväri t ja yksityiskohdat, on tärkeä osa Havukosken alueen identiteettiä. Nykyaikaisten materiaalien käyttö korjaustöissä voi siten heikentää rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä. Raportti on suunnattu Havukosken asukkaille ja toimijoille tukemaan alueen arkkitehtonisten ominaispiirteiden huomioimista korjausten suunnittelussa. Se sisältää alueen historiaa, alkuperäisten ominaispiirteiden kartoitusta sekä korjaustapaohjeita. Työn perustana ovat Antti Ammunetin inventointi ja arkistotutkimus, johon osallistuivat myös Vantaan kaupungin asiantuntijat.



Kilpailuehdotus ‘Koivukylän verso’. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (2016) Lähde: Vantaan kaupunki

Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta Kirsti

Ammunetin selvityksen jälkeen alueen rakennusten kultturihistoriallista arvotusta on täsmennetty Vantaan kaupunginmuseon omana työnä.

Koivukylän keskusta kaavatarkastelu (2009)

Työssä on tarkasteltu Koivukylän keskustan kaupunkirakennetta, kaupunkitilan laatua ja toimivuutta sekä esitetty kehitysehdotuksia alueen haasteiden ratkaisemiseksi. Selvitysalue on jaettu osa-alueisiin, joita analysoidaan tarkemmin. Työn tavoitteena oli löytää ratkaisuja, jotka täydentävät ja eheyttävät kaupunkirakennetta, luoden tunnistettavan, houkuttelevan ja turvallisen ympäristön asukkaille ja toimijoille. Tarkastelun ovat laatineet arkkitehdit Petri Rouhiainen, Sampo Sikiö ja Pekka Vehniäinen Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:stä. Työ toteutettiin Vantaan kaupungin toimeksiantona ja tuloksia on käytetty kehittämisessä.

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (2016)

Vantaan kaupunki järjesti Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun elokuussa 2016, tavoitteenaan luoda korkeatasoinen kokonaissuunnitelma alueen asuin- ja liikerakentamista sekä kirjastoa varten. Kilpailuun saatiin neljä ehdotusta ja voittajaksi valittiin Koivukylän verso (Health City Finland Oy). Ostoskeskuksen osalta sopivaa ehdotusta ei kuitenkaan löytynyt. Asemakaavanmuutosta ryhdyttiin valmistelemaan yhteistyössä voittajan kanssa, mutta suunnitelman toteutuksessa ilmenneet esteet johtivat siihen, että keskustan kehittämistä päätettiin jatkaa osana kaavarunkotyötä.

Historialliset maisemat – Aalto yliopiston maisema-arkkitehtuurin studiokurssi (2021)

Syksyllä 2021 Aalto-yliopistossa maisema-arkkitehtuurin historiallisia maisemia käsittelevällä studiokurssilla tutkittiin 1960–70-luvun lähiöiden maisemia. Vantaan kaupungin asiantuntijat Eeva Eitsi ja Laura Muukka ovat ohjeistaneet sekä kommentoineet studiokurssin töitä. Kurssin lopputuloksena syntyneistä raporteista kaksi käsitteli Havukosken viheralueita: Metsään laskeutunut kompaktikaupunki (Mirja Vallinoja ja Elina Suksi) sekä Havukosken pihat toiminallisena arvoympäristönä – arvotus ja kehityssuunnitelma (Ronja Rajamäki ja Nea Kuusisto). Näissä töissä esitettyjen ehdotusten pohjalta kehitettiin kaavarunkotyön viherrakenteen kehittämissuunnitelmaa.

Diplomityöt 2018–2023

Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkirakenteessa (2018)

Camilla Lindroth-Vanhalan diplomityössä (Aalto-yliopisto) tarkasteltiin Vantaan Rekolanojan kehittämismahdollisuuksia kaupunkiympäristössä ja laadittiin suunnitelmia, jotka edistävät

puroympäristön toiminnallisuutta ja viihtyvyyttä asukkaille sekä tukevat alueen eliöstön viherverkostoa. Työn ohjaajana toimi Vantaan kaupungin yleiskaavayksikön johtava maisema-arkkitehti Laura Muukka.

The means of Urban Design in treating segregation (2023)

Iina Hokkasen (Oulun yliopisto) opinnäytetyö tutkii segregaatiota ilmiönä ja sen esiintymistä Vantaan Havukoskella sekä kaupunkisuunnittelun keinoja segregaation torjumiseksi. Suunnitelmaehdotukset tukevat paikallista taloutta, yhteisöllisyyttä ja osallisuutta, sovellettuna alueen historialliseen ympäristöön. Kaupungin toimeksiantona toteutetun diplomityön ohjaajina Vantaan kaupungilta toimivat asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara ja Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman (MEK) projektipäällikkö Petri Roikonen.

Kukoistavat kaupunkikeskukset

Koivukylä on yksi niistä Vantaan keskustoista, joiden viihtyisyyttä ja elinvoimaa tuetaan kaupungin omalla kehittämissuunnitelmilla. Kaupunkistrategia 2022-2025 edellyttää, että kaupunkikehitystä ohjataan laatimalla Vantaan kaupunkikeskustoille omat kehittämissuunnitelmat, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet ja voimavarat. Kehittämissuunnitelmien tavoitteena on koota kaupunkikeskustoihin kohdentuvat kehittämistoimet helposti hahmotettavaan muotoon. Kehittämissuunnitelmien kautta kaupunkikeskustoihin kohdentuvat tavoitteet, toimenpiteet ja investoinnit tulevat selkeämmin näkyväksi. Keskustojen kehittämisen tuloksista raportoidaan osana kaupunkistrategian seurantaa.

Kehittämissuunnitelmien tavoitteet

• Asukkaille iloa tuottavat kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelut, jotka tuovat ihmisiä keskustoihin Vantaan ulkopuoleltakin.



Koivukylän vahvuudet ja visio – Vantaan kukoistavat kaupunkikeskukset. Kuva: Vantaan kaupunki.

• Viihtyisä ja turvallinen kaupunkiympäristö, joka on lähtökohtaisesti perusta kaupunkikeskustojen kukoistukselle.

• Luonto on lähellä asukkaita kaduilla, toreilla ja pihoilla.

• Helpon liikkumisen kaupunki, mikä tarkoittaa, että keskustat ovat helposti saavutettavia kaikilla kulkumuodoilla (joukkoliikenne, autoilu, pyöräily jne.)

• Hyvät kehittymisedellytykset monipuolisille palveluille ja yrityksille

Tavoitteiden jalkauttamiseen liittyvät toimenpiteet tunnistettiin kullekin keskustalle erikseen. Kunkin keskustan seurantaryhmät seuraavat oman alueensa kehittämissuunnitelmien etenemistä. (Vantaan kaupunki, 2023)

4 Osallisuus

4.1 Visiota ja unelmia – vuorovaikutusta vuosien varrella

Koivukylän turvallisuushanke (2013–2014)

Koivukylän asemanseudun ja Havukosken alueen turvallisuutta parannettiin yhteisöprojektilla, jossa yhdistettiin viranomaisyhteistyö ja asukkaiden osallistuminen. Hanke sisälsi koulutusta ja erilaisia tapahtumia, kuten turvallisuuskävelyjä, kulttuuri- ja harrastustoimintaa sekä turvallisuuteen liittyviä keskusteluja. Keskeisiä toimia olivat Koivukyläpäivä, katutapahtumat, turvallisuuskyselyt, sekä sosiaalisen median kanavien luominen. Asukastoimintaa tuettiin esimerkiksi iltakahvilatoiminnan ja vapaaehtoisten yhteisöllisyyden tukevien tapahtumien kautta. Yhteistyökumppaneihin kuului muun muassa Vantaan seurakunnat. (Rikoksentorjuntaneuvosto, 2014)

Asukasbarometri 2020

Koivukylän suuralueella nuorimpia vastaajia oli suhteellisesti paljon, ja tyytyväisyys asuinalueeseen oli kasvanut vuoden 2018 asukasbarometrista. Palvelujen puutetta pidettiin merkittävimpänä epäviihtyvyystekijänä, ja vastaajat toivovat alueelle erityisesti ruokakauppoja ja monipuolisia liikuntapalveluja. Väljää pientaloasumista arvosti yli 56% vastaajista, ja vähintään 70% piti aluetta maineitaan parempana paikkana asua. Päivähoitopalveluihin oltiin erityisen tyytyväisiä. Koivukylän alueen vastaajat käyttivät aktiivisesti joukkoliikennettä ja 69% vastaajista piti pyöräilyä miellyttävänä kulkutapana. Tyytyväisyys pyöräilymahdollisuuksiin oli pienempi kuin muilla suuralueilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2020

Koivukylän kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 3.8.2020. Muutama viikko tämän jälkeen, 26.8. sitä esiteltiin Koivutorin asukastapahtumassa. Nähtävilläolon aikana saatiin kymmenen mielipidettä ja ne on otettu huomioon kaavarungon valmistelussa.

HYVIÖ-hanke 2020–2023

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ja Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) vuosina 2020–2023 toteutettu Hyvä lähiö: Paikkatieto ja asukaskokemukset viihtyvyyden ja elinvoiman arvioinnissa ja kehittämisessä (HYVIÖ) -tutkimusprojektin monimenetelmällinen lähestymistapa tuotti uutta tietoa lähiöiden nykytilasta ja kehitystarpeista yhdessä kansalaisten, suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden kanssa. Hankkeessa tutkittiin lähiöiden viihtyvyyttä ja hyvinvointia toisaalta suunnittelun lähtökohtana, mutta myös kokemuksellisena ilmiönä, ja kerättiin kokemustietoa asiantuntijatyöpajojen, asukaskyselyn ja haastatteluiden avulla. Suunnittelijoiden näkemyksiä hyvästä elinympäristöstä verrattiin asukkaiden kokemuksiin.

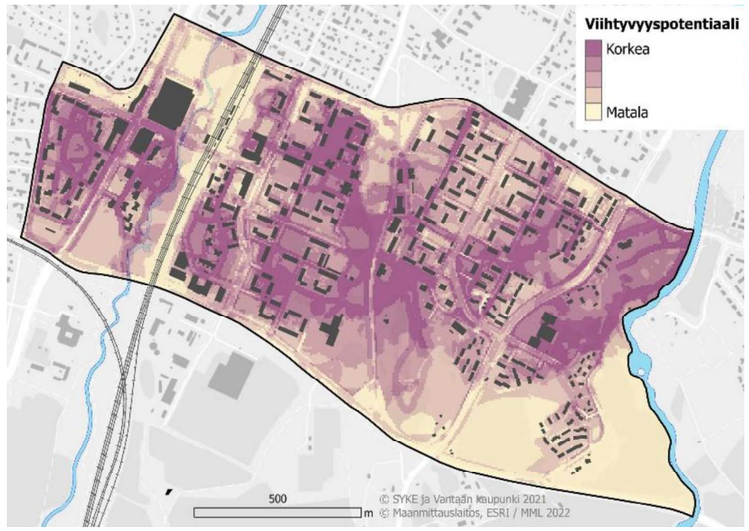
Osana HYVIÖ-hanketta julkaistiin tutkimus Asukkaiden ja asiantuntijoiden näkökulmia asuinalueiden viihtyisyyteen (Halonen, ym., 2022) Tutkimuksen tuloksissa todettiin mm., että valtaosa lähiöiden asukkaista piti asuinympäristöään viihtyisänä tai erittäin viihtyisänä, ja että asukkaiden kokemaa viihtyisyyttä selittivät tyytyväisyys asuinalueen turvallisuuteen, viher- ja vesialueisiin sekä teiden ylläpitoon ja mahdollisuus osallistua päätöksentekoon. Asukkaiden viihtyisimmät paikat sijoittuivat useimmiten viher- ja vesialueille. Epäviihtyisäksi koettiin erityisesti keskeisten paikkojen epäsiisteys ja sosiaaliset häiriöt sekä huonokuntoiset tai huonosti hoidetut rakennukset ja yleiset alueet. Asiantuntijoiden ja asukkaiden näkemykset viihtyvyystekijöistä olivat suurelta osin yhtenevät. (Halonen, ym., 2022)

Myös Koivukylän asukkaille järjestettiin asukaskysely netissä. Lisäksi tutkijat olivat tavattavissa asukastila Tuulikontissa ja Koivukylän kirjastolla. Asukkailta kysyttiin:

- Viihdytkö nykyisessä asuinympäristössäsi?
- Mikä on tärkeää viihtymisesi kannalta?

Koivukylän alueella sekä asiantuntijoiden että asukkaiden näkemyksen mukaan kaikkein tärkeimpiä viihtyvyystekijöitä olivat:

- Muu kuin liikenteeseen liittyvä turvallisuus ja häiriöttömyys
- Viheralueet



Vantaan Koivukylän asiantuntijoiden tunnistamien viihtyvyystekijöiden jakautuminen kartalle. Punertavat värit kuvaavat SYKEn ja Vantaan kaupungin toimijoiden yhteiskehittämien kartta-analyysien mukaan viihtyisimpiä alueita. Kuva: THL 2022.

• Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä lähikauppojen saavutettavuus

• Julkiset liikenneyhteydet

Tutkimustyön lopputuloksena on laadittu arvopuu, johon on koottu alueen kehittämisen tavoitteet ja niitä mittaavat tekijät. Viihtyvyystekijöiden kuvaaminen karttoina myös on sisällytetty hankkeen lopputulokseen.

ReUrbia-tutkimushanke (2020–2023)

Helsingin yliopiston ja Aalto-yliopiston Re:Urbia-hanke (2020–2022) tutki suomalaisten lähiöiden väestökehitystä, kouluja ja suunnitteluratkaisuja. Vantaan kaupunki oli hankkeessa mukana yhteistyökumppanina. Hankkeessa todettiin, että väestörakenne on muuttunut, palvelut keskittyneet muualle ja koulut vaikuttavat segregaatioon. (Vaattovaara M. , ym., 2023)

Hankkeen politiikkasuositukset

• Edistetään viihtyisyyttä, liikkumista ja sosiaalista moninaisuutta.

• Hyödynnetään kouluja alueiden yhdistäjinä.

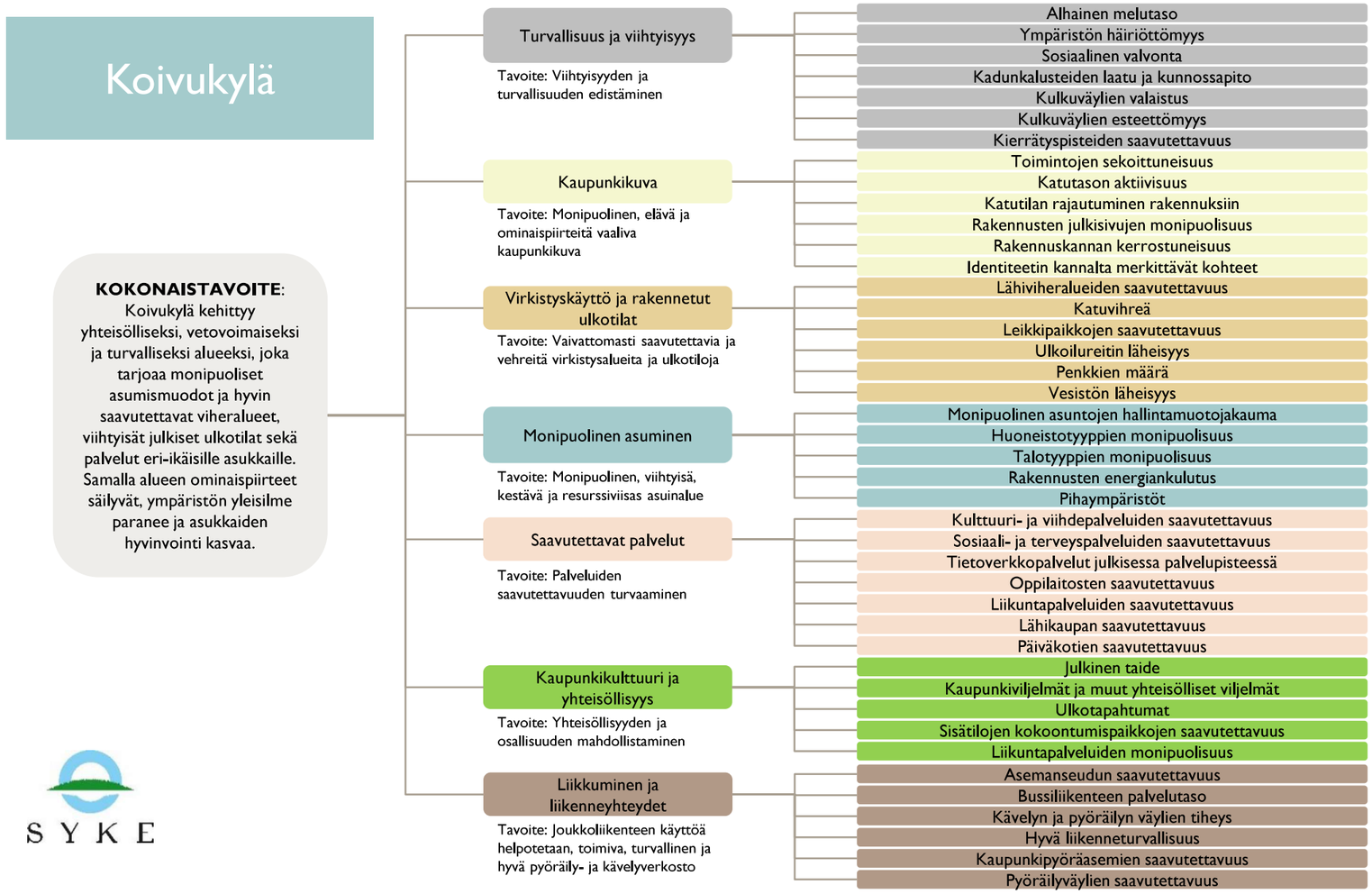
• Suunnitellaan puistoja asukastoiveiden mukaan.

• Parannetaan katuverkkoa ja palvelujen saavutettavuutta.

• Tarjotaan keskiluokalle houkuttelevia asumisvaihtoehtoja.

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma (2023–2025)

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma (Vantaan kaupunki, 2023) on kaupunkitasoinen ohjelma, joka nojaa vahvasti Vantaan kaupungin strategiaan Sosiaalisesti kestävä Vantaa teemaan. Strategiaohjelman tavoitteena on asukkaiden ja aluei-



Vantaan Koivukylän toimijoiden laatima arvopuu, johon on koottu alueen kehittämisen tavoitteet ja niitä mittaavat tekijät. Kuva: THL 2022.

den hyvinvointierojen kaventaminen. Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman erityispanostus Havukoskelle vuosina 2023–2024 mahdollistaa alueella seuraavia toimenpiteitä:

• Yhteisökehittäjä-resurssi tukee paikallista aktiivisuutta, yhteisöllisyyttä sekä eri toimijoiden välistä yhteistyötä

• Yhteisöllinen kielioppimisen toiminta kirjastolla/asukastilalla

• Vanhemmat mukaan kouluun ja työelämään -hanke

• Lähiöliikuttajaresurssi aktivoi alueen asukkaita liikkumaan ja järjestämään kouluille omia urheilujoukkueita ja koulujen välisiä turnauksia

• Taloyhtiöklubi

• Kulttuuripalveluiden lisäpanostuksia

• Tulossa: Kytöpuiston koulun remontin yhteyteen oppilaita osallistava taidehanke yhteistyössä Street Art Vantaan kanssa

• Kytöpuiston koulun Tempo orkesteri

Asukastilaisuus 2023

Kaupunki järjesti Koivukylän asukastilassa ostarilla 4.4.2023 asukastilaisuuden, jossa esiteltiin Koivukylän suuralueen kaavahankkeita ja myös Koivukylän kaavarunkotyön silloista vaihetta, sekä kuultiin asukkaiden mielipiteitä kaavahankkeista.

Havukoski–charrette-työpaja 2023

Koivukylän asukastilassa pidettiin 2.–3.10.2023 Havukoski – charrette eli osallistava kehittämistyöpaja, jonka järjestivät yhdessä Vantaan kaupunki ja Tampereen yliopisto. Työpajan tarkoituksena oli kerätä ja sovittaa yhteen asukkaiden ja eri



Havukoski–charrette-työpajassa tekoälyn avulla tuotettuja ideakuvia, 2023. Työpajan järjestäjä: Tampereen yliopisto.

toimijoiden näkemyksiä, toiveita ja tavoitteita alueen kehittämisen suhteen. Työpajassa luotiin Havukosken tulevaisuuskuva, joka seuraavana päivänä visualisoitiin tekoälypohjaisen UrbanistAI-työkalun avulla. (Vantaan kaupunki, 2022)

Eriytymiskehityksen ehkäisyn tiekartta -työ 2024-2025

Tiekartta -työssä kartoitettaan sekä ennaltaehkäiseviä että segregaatiota vähentäviä toimenpiteitä, samoin kuin korjaavia keinoja, joita kaupunkiympäristön toimialalla on käytettävissään. Työssä käytettiin Havukoskea esimerkkialueena.

Työn alkuvaiheessa Demos Helsinki toimi konsulttina ja järjesti työpajoja kaupungin asiantuntijoille ja viranhaltijoille. Keväällä 2025 työ on kehitysvaiheessa, ja tavoitteena on saada se valmiiksi seuraavan valtuustokauden alkuun mennessä.

Kaavarungon valmisteluaineisto 2024

Kaavarungon valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla kesällä 2024. Aineistoa esitettiin Koivukylän suuralueen verkostokahveilla 11.6.2024. Palautekyselyn kautta saatiin yhteensä 41 vastausta. Palautteet olivat pääosin myönteisiä, ja alueen kehittämiseen suhtauduttiin pääasiassa myötämielisesti.

Täydennysrakentaminen ja ehdotetut pysäköintitalot herättivät kuitenkin jonkin verran vastustusta, noin 10% vastaajista esitti kriittisiä näkemyksiä. Kirjallisissa palautteissa korostuivat kestävien liikkumismuotojen edistäminen, viheralueiden vaaliminen, esteettömyyden parantaminen sekä segregaation ehkäisy. Lisäksi asukkaat toivoivat ostarin tilalle uutta palvelukeskusta, asemaseudun kunnianhimoisempaa kehittämistä sekä matalan kynnyksen harrastusmahdollisuuksien lisäämistä.

Yksityiset toimijat ehdottivat kaupan sijoittumista Ojanlehdon puistoon. Korso-Koivukylä kaupallisessa selvityksessä tätä sijaintivaihtoehtoa oli jo tarkasteltu, mutta todettu epäsopivaksi

Koivukylä - suunnitelma ja toteutus



Koivukylän puistotien kävelysillan luonnos, Kalevi Karlsson, 1982. Kuva: Vantaan kaupunki.



Valokuva Koivukylän puistotien kävelysillasta. Kuva: Vantaan kaupunki/ Sakari Manninen, 2013.

alueen keskustan kehittämisen näkökulmasta. Joukkoliikenteen saavutettavuus on parhaimmillaan aseman läheisyydessä. Aluetta kehitetään toiminnalliseksi puistoksi.

Palautteet valmisteluaineistokyselystä

”Mahdollisimman paljon vanhaa vehreyttä pitää säilyttää ja uuden rakentamisen pitää olla myös väljää ja vehreää.”

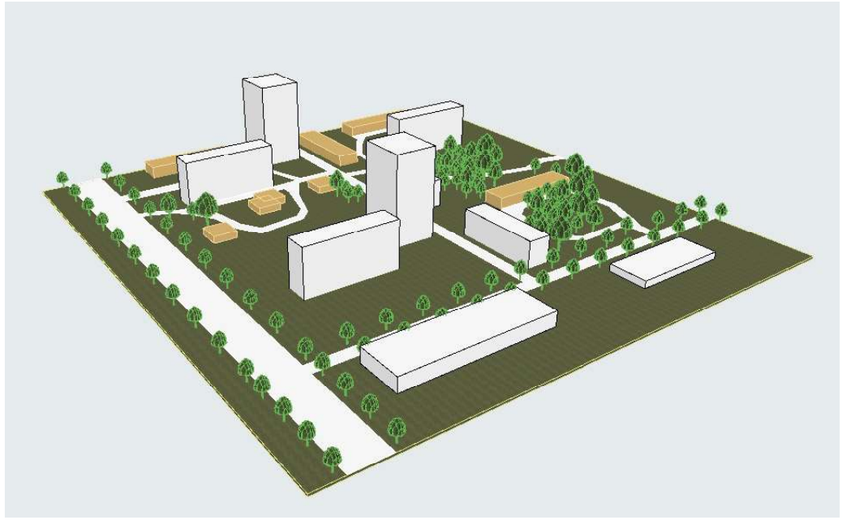
”Alueen liikennejärjestelyjä tulisi tarkastella kokonaisuutena, ja mahdollisuuksien mukaan erotella paremmin jalankulku, pyöräily ja autoliikenne toisistaan. Autoilua olisi hyvä pyrkiä vähentämään Kytötiellä ja Koivukylän Puistotiellä, rajaamalla ne esimerkiksi joukkoliikenteelle ja tonteille ajolle, eli kieltämällä läpiajo. ”

5 Skenaariotyöskentely

5.1 Skenaarioiden yleiskuvaus

Kaavarunkotyön pohjaksi tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja skenaariomenetelmällä. Tätä varten muodostettiin neljä lähestymistavoiltaan ja täydennysrakentamistavoiltaan mahdollisimman erilaista skenaariota : Sensitiivinen täydennys, Retrofit, Monimuotouudistus ja Havukoski 2.0.

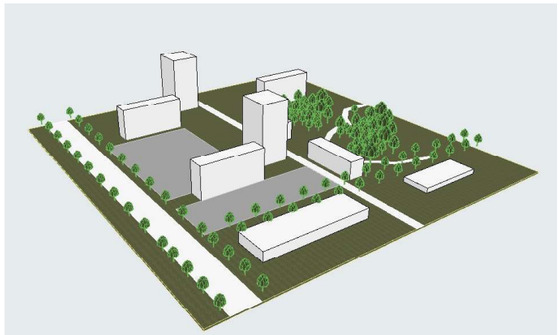
Skenaariotyöskentelyn päätavoitteena oli arvioida yleisellä tasolla erilaisten kaavarunkoratkaisujen vaikutuksia ja toteutettavuutta. Jokaisesta skenaariosta arvioitiin sosiaaliset, ekologiset, kulttuuriset ja taloudelliset vaikutukset sekä toteutettavuus. Kuvassa näkyy täydennysrakentamisen periaatteet jokaisessa skenaariossa. Valkoiset rakennukset ovat olemassa olevia; keltaiset ovat uusia rakennuksia tai rakennusosia. Punaiset läpinäkyvät ovat purkavan saneerauksen kohteita.



Skenaario 1: Sensitiivinen täydennys



Skenaario 2: Retrofit



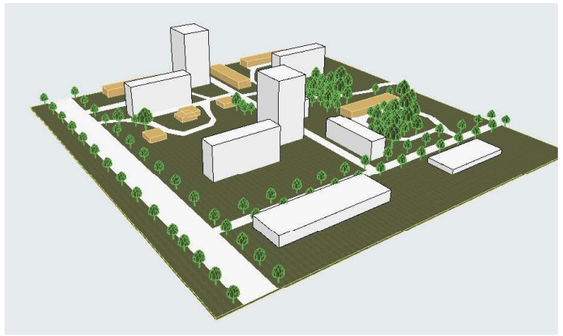
Kaavarunkoalueen nykytilanne



Skenaario 3: Monimuotouudistus



Skenaario 4: Havukoski 2.0



Skenaario 1: Sensitiivinen täydennys

Maltillista täydennysrakentamista alueen suunnitteluperiaatteita kunnioittaen

• Torni-lamelli-sommitelma säilyy. Rakennukset peruskorjataan. Liike- ja palvelutilojen kunnostetaan.

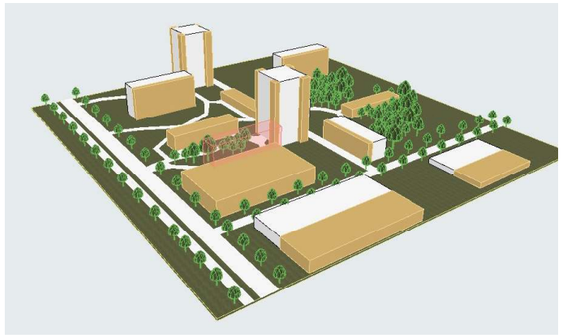
• Maantasopysäköinnin paikat säilyvät pääsääntöisesti nykyisellään.

• Suurin osa alueen viherrakenteesta säilyy. Pihoja ja viheralueita kehitetään alueen ominaispiirteet ja historialliset arvot huomioon ottaen. Aukio- ja katutiloja kehitetään viihtyisämmiksi inhimillinen mittakaava huomioiden.

• Selkeytetään ja parannetaan kävely- ja pyöräreittejä. Kehitetään taidelenkkiä.

• Palveluvalikoima säilyy.

• Asukasluku kasvaa 590 asukkaalla.



Skenaario 2: Retrofit

Tiivistetään täydennysrakentamalla laadukkaasti

• Tornit säilyvät ja niitä tuunataan. Lamellien korotuksia ja kaupunkipientaloja lisätään. Parannetaan olemassa olevien rakennuksien laatua vähäisillä toimenpiteillä kuten parvekkeiden lisäys. Ajalliset kerrokset saavat näkyä. Liiketilat kunnostetaan ja laajennetaan.

• osa maantasopysäköinnistä siirtyy pysäköintilaitoksiin

• Keskeiset viheralueet säilyvät: Katutiloja, pihoja ja viheralueita kehitetään monimuotoisemmiksi ja ilmastonmuutokseen sopeutuviksi sekä toiminnallisemmiksi yhdessä asukkaiden kanssa. Jalankulku- ja pyöräilyreittejä parannetaan.

• Päivitetään palveluvalikoimaa, peruspalvelut ja esim. etätyöskentelytiloja ja jakamistalouden tapoja. Sosiaalinen kestävyys - kehitys vaiheittain ja asukkaat mukaan jokaisessa vaiheessa.

• Asukasluku kasvaa 810 asukkaalla.



Skenaario 3: Monimuotouudistus

Tiivistetään rakennuskantaa täydennysrakentamalla

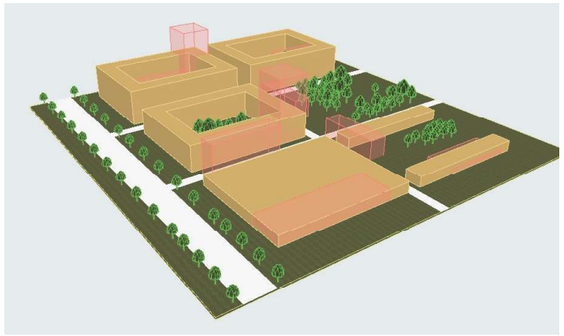
• Torneja saa purkaa – tornien ja lamellien välisen korkeuseron pitää edelleen hahmottua nykyisen kaltaisena. Asumisen monimuotoisuutta ja laatua kehitetään: matalampi tehokkuus, lamelleja ja kaupunkipientaloja ja yhteen kytkettyjä rakennuksia. Ajallinen kerrostuneisuus säilyy kaupunkikuvassa.

• osa maantasopysäköinnistä siirtyy pysäköintilaitoksiin

• Keskeiset viheralueet pääosin säilyvät ja niitä kehitetään toiminnallisemmiksi. Yksityisiä ulkotiloja (terassit, kattopuutarhat, etupihat) ja yhteisiä pihoja. Kävely-ystävällinen ympäristö - aktiiviset pohjakerrokset ja selkeiden vehreiden reitittien kehittämisellä panostetaan julkiseen tilaan ja palveluihin.

• Päivitetään palveluvalikoimaa, peruspalvelut mm. uusia päiväkoteja tai laajennuksia

• Asukasluku kasvaa 1270 asukkaalla.



Skenaario 4: Havukoski 2.0

Koko alueen kattava purkava saneeraus: säilytetään vain hyvin vähän ajallista kerroksellisuutta

• umpikortteleita, vetovoimaisuus paranee myös asukasmäärän kasvun myötä.

• hybridi- ja pysäköintitaloja

• Viheralueiden määrä pienenee ja säilyvien kulutus lisääntyy. Parannetaan viheralueita ja parannetaan ja lisätään reittejä (mm. kulun ohjaus) viheralueiden kulutuksen lisääntyessä merkittävästi. Alueella suositaan kasvikattoja ja maavaraisia pihoja, jotta saavutetaan riittävä vihertehokkuus alueella. Katualueiden vehreys säilyy mahdollisimman paljon ja hulevesien hallintaa kehitetään.

• Lisää palveluja - uusia päiväkoteja; koulun laajennus; uusi puisto tai aukio + leikkipaikka keskeiselle paikalle

• Asukasluku kasvaa 1460 asukkaalla.

5.2 Skenaarioiden vaikutukset

Skenaario 1:

Sensitiivinen täydennys

Hyödyntää tehokkaasti alueen olevia vetovoimatekijöitä.

+ Kunnioittaa parhaiten kulttuuriperintöä

+ Ekologisin (puistot ja pihojen ja katujen puusto säilyy)

+ Ilmastoystävällisin

Kaupunkikuvalliset vaikutukset:

+ alkuperäinen kaupunkikuva säilyy

- ei kuitenkaan juurikaan paranna kaupunkikuvaa vähentämällä pysäköintialueita

Sosiaaliset vaikutukset:

+ Nykyiset toimijat voivat mahdollisesti säilyä ostarilla

- asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen ei välttämättä onnistu toivotulla tavalla

Toteutettavissa, mutta vaatii kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit, jotta kehitys lähtee liikkeelle ja alueen vetovoima kasvaa.

Skenaario 2:

Retrofit

Taloyhtiölle annettu korotusmahdollisuuksia, joilla voivat osittain korvata peruskorjausten kuluja.

+ Kulttuuriperintöä huomioidaan > edellyttäisi paljon yksityiskohtaista suunnittelua jo asemakaavavaiheessa.

+ Toiseksi ekologisin (puistot ja pihojen ja katujen puusto pääosin säilyy)

+ Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on keskeinen aihe.

Kaupunkikuvalliset vaikutukset:

+ parantaa kaupunkikuvaa vähentämällä pysäköintialueita ja lisäämällä kaupunkivihreää

- useita pysäköintitaloja, jotka eivät täydellisesti istu olevaan kaupunkirakenteeseen, mutta kapeamman runkosyvyytensä ansioista kuitenkin paremmin kuin skenaariossa 3

Sosiaaliset vaikutukset:

+ Nykyiset toimijat voivat mahdollisesti säilyä ostarilla

- asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen ei välttämättä onnistu

Toteutettavissa, mutta vaatii kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit.

Skenaario 3:

Monimuotouudistus

Iso kulttuuritalo, johon liittyy myös asumista.

- osa alueen kulttuuriperinnöstä menetetään

- ei ekologinen, sopeutuu huonosti ilmastonmuutokseen

- ilmastolle haitallinen

Kaupunkikuvalliset vaikutukset:

- rakennusten typologia muuttuu ja alueen alkuperäiset ominaispiirteet eivät säily

- heikentää kaupunkikuvaa mm. vähentämällä merkittävästi puustoa ja pysäköintitalot eivät istu olevaan kaupunkirakenteeseen

Sosiaaliset vaikutukset:

- Nykyiset toimijat todennäköisesti eivät säily ostarilla

+ asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen saattaa onnistua toivotulla tavalla

Toteutettavissa, mutta useita huonoja puolia. Taloudellinen kannattavuus on parempi kuin edellisissa skenaarioissa, mutta kuitenkin vaatii myös kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit, jotta kehitys lähtee liikkeelle ja alueen vetovoima kasvaa.

Skenaario 4:

Havukoski 2.0

Mahdollisuus muuttaa alue, sen imago ja maine kokonaan uusiksi.

- kulttuuriperintö menetetään

- epäekologinen, ei sopeudu ilmastonmuutokseen

- ilmastolle erittäin haitallinen

Kaupunkikuvalliset vaikutukset:

- heikentää kaupunkikuvaa mm. poistamalla lähes kaiken puuston pihoilta ja kaduilta, nykyinen kaupunkirakenne katoaa

Sosiaaliset vaikutukset:

- Nykyiset toimijat eivät säily ostarilla

+ Saattaa monipuolistaa asukaspohjaa ja parantaa alueen mainetta

Toteutuskelvoton. Helsingin kaupungin Uudistava täydentäminen - purkava saneeraus -selvityksen (2013) mukaan vasta rakennusoikeuden nelinkertaistaminen tasapainottaisi taloudellisen yhtälön, mikäli rakennukset ovat kohtuullisessa kunnossa: Rakennusoikeuden lisääminen nelinkertaiseksi ei kuitenkaan ole esikaupunkiemme kerrostaloalueilla mahdollista. Skenaariossa suuruusluokkana rakennusoikeuden tulisi nyt kaksinkertaistua nykyisestä. Näin ollen, tämä skenaario on toteutuskelvoton.

5.3 Arvioinnin tulokset

Arvioinnissa käytettiin monikriteeristä arviointimenetelmää. Kunkin osa-alueen asiantuntijat osallistuivat arviointiin. Vaikutukset arvioitiin asteikolla 1–5, jossa

1 surkea

2 huono

3 tyydyttävä

4 hyvä

5 täydellinen

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Rakennetun ympäristön muutokset	**2.7**	**3.0**	**2.6**	**2.5**
Rakennusten suhde julkiseen kaupunkitilaan	**1.4**	**2.6**	**2.8**	**3**
katutason aktiivisuus	1	2	4	3
katutilan rajautuminen rakennuksiin	1	3	3	4
rakennusten julkisivujen monipuolisuus	1	4	3	2
ikkunoiden määrä katutasossa	2	2	3	3
sisä- ja ulkotilojen sarjat	2	2	1	3
Julkisten kaupunkitilojen laatu ja kunto	**3**	**3**	**2.2**	**1.6**
toimintojen sekoittuneisuus	2	2	2	2
rakennuskannan kerroksellisuus	3	5	4	1
identiteetin kannalta merkittävät kohteet	4	2	1	2
katuvihreä	3	3	3	1
penkkien määrä	3	3	1	2

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Sujuva liikkuminen	**2.6**	**2.9**	**2.9**	**3**
turvalliset reitit: reittien selkeys ja helppo navigoitavuus	3	3	3	3
esteettömyys	1	3	3	3
valaistus	4	4	4	4
sosiaalinen kontrolli	2	2	3	3
aseman seudun saavutettavuus	2	3	2	4
bussiliikenteen saavutettavuus	2	2	2	3
kävelyn ja pyöräilyn väylien tiheys	3	3	3	2
liikenneturvallisuus	4	3	3	2
Yhteydet virkistysalueille ja niiden saavutettavuus	**3.8**	**3.6**	**2.6**	**2.4**
lähiviheralueiden (mm. korttelipuistot) saavutettavuus	4	4	2	2
leikkipaikkojen saavutettavuus	4	4	2	2
ulkoilureitin läheisyys	4	4	4	4
vesistön läheisyys	3	3	3	3
näkymät, joissa puita	4	3	2	1
Sosiaaliset vaikutukset	**2.4**	**3.0**	**2.7**	**2.9**
Alueen houkuttelevuus: Palvelujen saavutettavuus, riittävyys ja monipuolisuus	**2**	**2.6**	**3.2**	**3.6**
palvelujen määrän suhde asukasmäärään	1	1	3	4
palvelujen monipuolisuus alueella	2	3	3	3
sosiaali- ja terveyspalveluiden (koulut, päiväkodit ja terveydenhoito)	3	3	4	4
lähikauppojen ja liikuntapalveluiden saavutettavuus	1	3	3	4
tietoverkkopalvelut julkisessa palvelupisteessä	3	3	3	3
Toimenpiteet eriarvoistumisen ehkäisyyn	**2.4**	**2.8**	**2.2**	**2.4**
asukaspohjan monipuolistaminen: monipuolinen asuntojen hallintamuotojakauma	2	2	2	3
huoneistotyyppien monipuolisuus	1	2	3	4
talotyyppien monipuolisuus, pientalomainen asuminen	1	3	3	2
vehreät pihaympäristöt	4	3	2	1
julkiset kohtaamispaikat	4	4	1	2

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Turvallisuuden tuntu, viihtyisyys ja yhteisöllisyys	**2.9**	**3.7**	**2.7**	**2.7**
oleva tuttu viher- ja rakennettu ympäristö	4	4	2	1
kulkuväylien valaistus ja esteettömyys	2	3	3	4
sosiaalinen valvonta	2	3	3	4
alhainen melutaso	4	4	4	3
ympäristön häiriöttömyys	3	4	2	1
kierrätyspisteiden saavutettavuus	2	4	3	4
kadunkalusteiden laatu ja kunnossapito	3	4	2	2
Ekologiset vaikutukset	**3.7**	**3.4**	**2.2**	**1.3**
Kilva työkalun mittarit	**3.5**	**3.3**	**2.3**	**1.5**
luonnonvarojen käytön minimointi	3	3	2	2
kestävän elämäntavan mahdollistaminen	3	3	2	2
kulutuksen päästöjen minimointi: hiilivarastot, -nielut ja -päästöt - Käytetiin HSY:n karttapalvelun tuoma taustatieto	5	4	3	1
ilmastonmuutoksen riskeihin varautuminen: hulevesien hallinta, lämpösaarekeilmiön pienentäminen	3	3	2	1
Hulevesien hallinta	**2.3**	**2.3**	**2.7**	**1.7**
läpäisevän pinnan määrä (pieni merkitys: maaperä pohjoisosassa kalliota ja eteläosassa savea!)	4	3	3	1
viherkattojen määrä (merkitys voi olla kohtalainen, koska maaperä ei ime)	1	1	2	3
hulevesien hallinta katualueilla (katuvihreän ja viivytyspainanteiden määrä)	2	3	3	1
Vaikutukset vehreyteen	**4.5**	**4**	**2**	**1**
pinta-alat: katuvihreän, metsäpihojen ja korttelipuistojen määrä	4	4	2	1
latvuspeittävyys, puiden määrä	5	4	2	1

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Vaikutukset lämpötilojen tasaamiseen	**4.5**	**4**	**2**	**1**
pinta-alat: katuvihreän, metsäpihojen ja korttelipuistojen määrä	4	4	2	1
latvuspeittävyys, puiden määrä	5	4	2	1
Muut vaikutukset ekosysteemiin	**4.7**	**3.7**	**2**	**1**
luonnon monimuotoisuus: puiden ikä ja koko	4	3	2	1
elinympäristöjen (puistot, pihat) koko ja kytkeytyneisyys muuttuvalla alueella	5	4	2	1
viheralueiden käyttöpaine	5	4	2	1
Taloudelliset vaikutukset	**1.7**	**2.4**	**2.8**	**3**
Vetovoimaisuus, uudet työpaikat ja investointimahdollisuudet	**1**	**2**	**3**	**4**
suuntaa antava sanallinen arvio mahdollisuuksista ja riskeistä (syntyykö uusia kiinnostavia kauppapaikkoja?)	1	2	3	4
Kaavataloudelliset vaikutukset	**2.4**	**2.8**	**2.6**	**2.0**
infran rakentamisen kustannukset	3	3	2	1
maankäytön tuotot	1	2	3	2
purkamisen määrä	4	3	2	1
täydennysrakentamisen ja uudisrakentamisen määrä	1	2	3	4
uudet aukiot/leikkipaikat (esim. skenaario 4)	3	4	3	2

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Kulttuuriset vaikutukset	**3.6**	**3.6**	**2.6**	**2.2**
Maiseman ja kulttuuriympäristön säilyminen ja kukoistaminen	**4.7**	**4.3**	**1.7**	**1**
rakennussuojelu	5	4	2	1
rakennuskannan historiallinen kerroksisuus	4	5	2	1
pihojen ja julkisen tilan ominaispiirteiden säilyminen	5	4	1	1
Asukkaiden pääsy kulttuurin äärelle	**3.5**	**3.5**	**3.5**	**3**
tapahtumien, julkisen taiteen ja kulttuuri- ja viihdepalvelujen määrä ja saavutettavuus	3	3	4	4
matalan kynnyksen taidetta katutaide yms.	4	4	3	2
Tukipalvelut juurtumiseen	**2.75**	**3**	**2.5**	**2.5**
kotoutumistoiminta	3	3	3	3
yhteisöllisyyden tukeminen	3	4	2	2
kaupunkiviljelmät	3	3	3	1
liikuntapalveluiden monipuolisuus	2	2	2	4

5.4. Yhteenveto

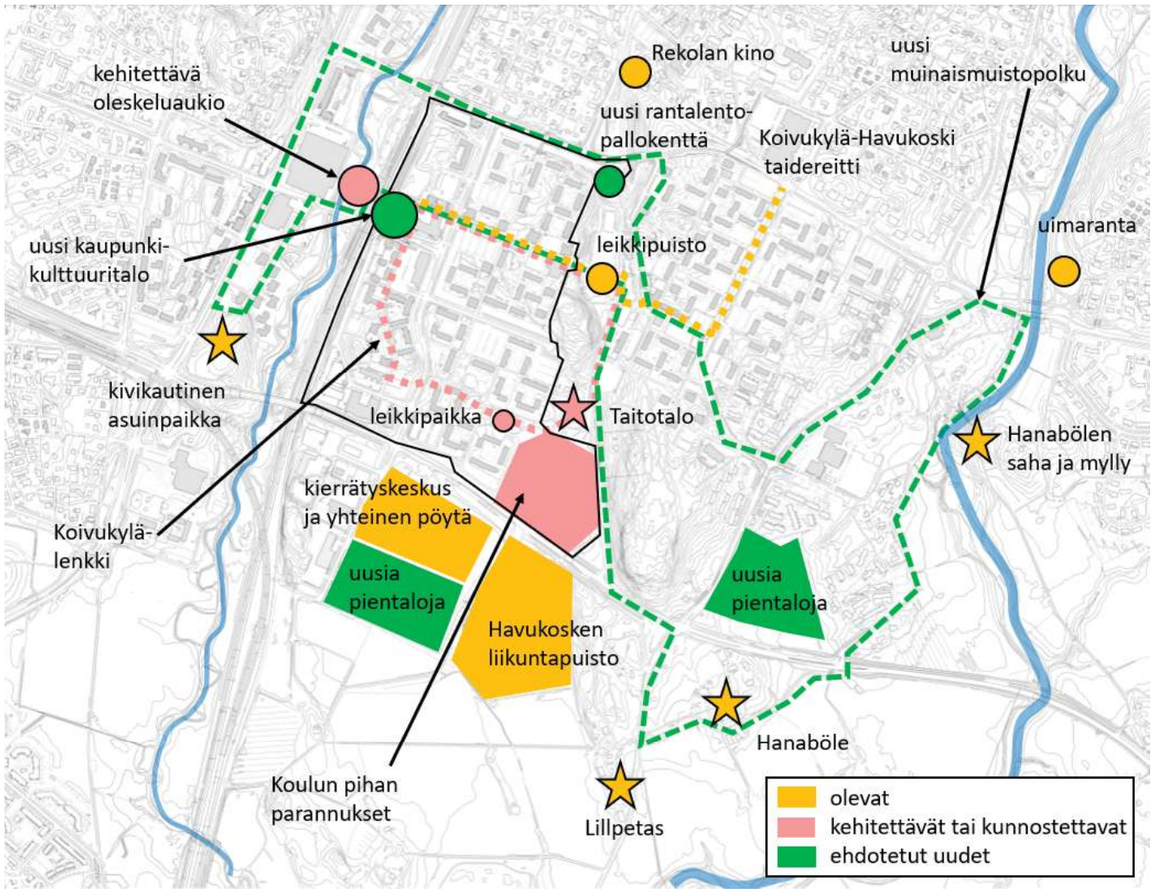
Skenaariot 1, 2 ja 3 ovat toteutuskelpoisia, joten kaavarunkoluonnosta lähdettiin tekemään yhdistämällä ne ja kehittämällä luonnosta eteenpäin. Skenaariossa 4 todettiin olevan useita huonoja puolia. Tämän lisäksi todettiin, ettei se ole toteutuskelpoinen, joten siitä luovuttiin kokonaan.

Skenaariotarkastelun tulosten myötä kaavarungon tavoitteet tarkentuivat. Ensisijainen tavoite on alueen veto- ja pitovoiman kasvattaminen alueen ominaispiirteitä hyödyntäen. Tämä yhdessä ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja kohtuullisen hiilijalanjäljen kanssa asettavat rajat täydennysrakentamisen määrälle ja laadulle.

Kaavarunkotyö yksinään ei takaa parannuksia Havukosken sosiaaliseen tilanteeseen, vaan aluetta tulee kehittää kokonaisvaltaisesti. Tämä edellyttää kaupungilta suuria investointeja sekä monitahoista lähestymistapaa eli kaikkien toimialojen investointeja ja yhteistyötä. Toimenpiteitä ja investointeja tarvitaan myös varsinaisen kaavarunkoalueen ulkopuolelle. Tästä seuraa tarve, että kaupunki määrittelee Havukosken yhdeksi alueellisen eriytymisen ehkäisyn kärkialueistaan. Tarvitaan sekä nopeita toimia alueen elinvoiman parantamiseksi että pitkän aikavälin toimia.

Yhteenveto				
Kriteerit	**Sk-01**	**Sk-02**	**Sk-03**	**Sk-04**
Rakennetun ympäristön muutokset	**2.7**	**3.0**	**2.6**	**2.5**
Sosiaaliset vaikutukset	**2.4**	**3.0**	**2.7**	**2.9**
Ekologiset vaikutukset	**3.7**	**3.4**	**2.2**	**1.3**
Taloudelliset vaikutukset	**1.7**	**2.4**	**2.8**	**3**
Kulttuuriset vaikutukset	**3.6**	**3.6**	**2.6**	**2.2**

Arviointityöryhmän alustavia ehdotuksia Havukoskelle



Nykyisten alueen kohokohtien lisäksi kaavarunkotyöryhmän ehdottamia uusia toimintoja kaavarunkoalueelle ja sen ympäristöön.

Kaupunkiympäristön kehittäminen

• Ostarin peruskorjaus ja harkittu uudistus

• Koivutorin kehittäminen

• Taksiaukion ja Koivukylän puistotien kehittäminen

• aukioiden ja raittien kunnostus

• Puistojen kehittäminen: ympäristön arvojen ja virkistysalueiden tehokkaampi hyödyntäminen (mm. alueen maisemahistoriaa ja kulttuurihistoriaa esittelevä Muinaismuistopolku)

Asuntokannan ja asukaspohjan monipuolistaminen

• Piippilakin alueelle uusia pientalotontteja

• Soliferin alueen eteläosaan uusia pientalotontteja

Täydennysrakentamisen tukeminen

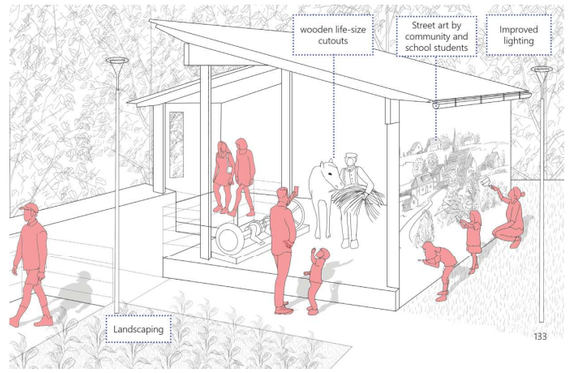
• maankäyttömaksujen alennus / alueellinen poikkeaminen tai kohdennetut tuet

Palvelujen lisääminen

• Kaupunkikulttuuripalvelut: kirjasto, asukastila, harrastustiloja

• Uusi hypermarket

• Monenlaiset investoinnit Kytöpuiston koulun toiminnan kehittämiseen ja puitteisiin



Rakennusperintökohde Hanabölen vanha myllyn kehitysehdotukset. Kuva: Mansi Garg, Transforming disadvantaged neighbourhoods through service thinking for use by schools and the community, Diplomityö 2024 Aalto yliopisto.

6 Kaavarunko

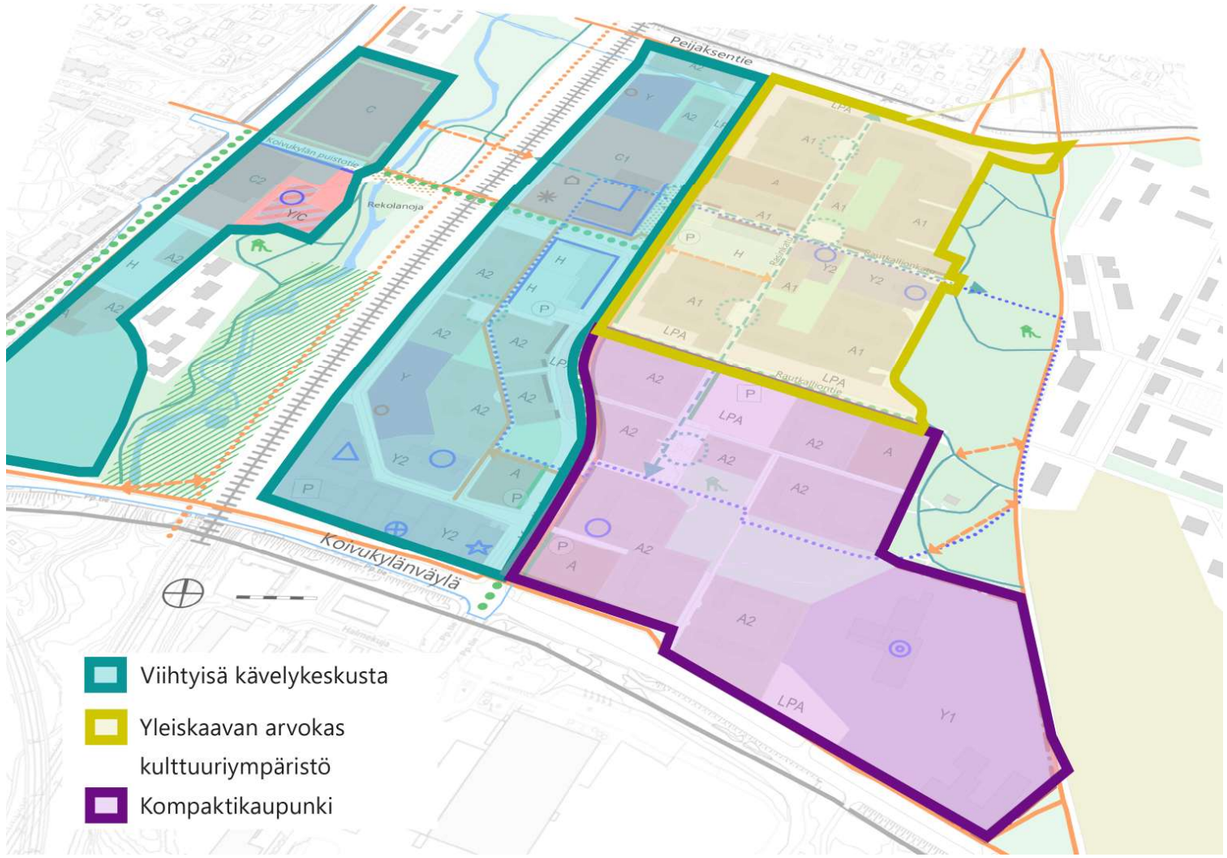
6.1 Kaavarungon yleiskuvaus

Koivukylän kaavarungon ensisijainen tavoite on Havukosken vetovoiman ja viihtyisyyden parantaminen. Kaavarunkotyön keskiössä on kaupunkiuudistamisen paineiden, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn toimenpiteiden ja rakennusperinnön suojelukysymyksien yhteensovittaminen. Kaavarunkoalueen vahvuuksiksi on tunnistettu monipuoliset viheralueet, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja hyvä saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä.

Kaavarunkoalueen kehittämisessä hyödynnetään ja vaalitaan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja tuodaan uusia kulttuuri- ja liikuntapalveluita sekä kaupallisia palveluita. Täydennysrakentamisen määrä ja muoto määräytyy alueen arvojen, viihtyisyyden, monikulttuurisuuden ja ilmastonkestävyyden ehdoilla. Koivukylän kaavarunko omalta osaltaan tukee ja toteuttaa Vantaan kaupunkistrategian (2026–2029) kaikkia kolmea painopistettä: Vetovoimainen Vantaa, Tasapainoisesti kasvava Vantaa ja Hyvän elämän Vantaa.

Kaavarunko luo vision alueen kehittämisestä kokonaisuutena. Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto. Kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja on tarkoitus hyödyntää ja jalostaa eteenpäin alueen tulevissa asemakaavoissa. Kaavarungon perusteella ei voi rakentaa, mutta sen perusteella maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta.

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle. Määriä on arvioitu laajalla haarukalla, koska toteutumista ei voida tarkasti ennakoida maanomistuksen ja muiden epävarmuustekijöiden vuoksi.



Kaavarunkotyön osa-aluetyypittely.

Kaavarunkokartta näyttää kehittämisperiaatteiden kokonaiskuvan varsinaisella kaavarunkoalueella ja tarkastelualueella. Kaavarunkokartassa esitetään korttelikohtaiset kehittämisperiaatteet, keskeiset kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet, olemassa olevat ja uudet palvelut, säilyvät puistot sekä katualueiden kehitysehdotukset. Kaavarunkokartan tueksi on laadittu neljä teemakarttaa: täydennysrakentaminen, viherrakenne, liikenne sekä elinkeinot ja palvelut. Rakentamisesta ja viherrakenteesta on lisäksi laadittu suunnitteluperiaatteet.

Kaavarungon osa-alueet

Erilaisten lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta kaavarunkoalueella tunnistettiin kolme erityyppistä osa-aluetta, joille määriteltiin erilaiset kehittämisperiaatteet: viihtyisä kävelykeskusta (turkoosi alue), yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö (keltainen alue), ja kompaktikaupunki (violetti alue). Nämä aluerajaukset on muodostettu voimassa olevan yleiskaavan pohjalta.



Rautkalliontien jalankulkureitti kesällä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Havukoski – paikan henki, Kuva: Iina Hokkanen, The Means of Urban Design in Treating Segregation – A Design Proposal for Havukoski, Diplomityö 2024 Oulun yliopisto.



Vihtatori syksyllä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

6.2 Kaavarungon keskeiset periaatteet

Kaupunkikuvan arvojen säilyttäminen

Kaupunkikuvan keskeiset ominaispiirteet kuten torni-lamellitalosommitelma ja sen läpi kulkevat kävelyraitit aukioineen säilytetään. Erityisesti yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella korotukset eivät saa muuttaa rakennuksien korkeussuhteita merkittävästi.

Luiskia, ramppeja sekä yli- ja alikulkuja pyritään pääsääntöisesti säilyttämään, mutta erityisesti keskustakorttelien alueelta poistuu reippaan täydennysrakentamisen vuoksi joitakin ylikulkuja. Samalla kuitenkin katutason kävely-yhteyksiä parannetaan ja järjestetään esteettömiä kulkureittejä katujen yli.

Kaupunkivihreää vahvistetaan, sillä se vahvistaa kaupunginosan kykyä sopeutua ilmastonmuutokseen ja on tärkeää asukkaille. Katupuut ja alueen muu kaupunkivihreä on myös keskeinen osa alueen kaupunkikuvaa. Kulkuväylien alkuperäiset rakenteet, kuten istutusaltaat, valaisimet yms. on myös säilytettävä. Aukioverkostoa kehitetään vihreiksi oleskelualueiksi. Alueen korttelipuistoja kehitetään alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden pohjalta, kuitenkin puustoisia ja kallioisia osuuksia säilyttäen.

Täydennysrakentaminen sekä pysäköinnin uudelleen järjestäminen

Koivukylä on alun perin suunniteltu kävelypainotteisena ympäristönä kompaktikaupungin periaatteiden mukaan (1969 kaavarungon puistokatujen kaupunki ja jalankulkijan kaupunki). Nyt laadittavassa kaavarungossa täydennysrakentamista osoitetaan nykyisille pysäköintialueille. Lisäksi sallitaan maltillisia korotuksia lamellitaloihin. Täydennysrakentamisen tapojen valinnalla pyritään pienentämään rakentamisen päästöjä ja säilyttämään alueen ilmastoresilienssi.



Kaavarunkotyössä pysäköintialueista osalle on osoitettu täydennysrakentamista. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.

Kaavarungossa 1969 oli osoitettu paikat monitasoisille tai maanalaisille pysäköintialueille, mutta toteutusvaiheessa pysäköinti osoitettiinkin maantasoisena erillisiin pysäköintikortteleihin. Laajat pysäköintialueet tekevät kuitenkin katutilasta jäsentymättömän. Tämän kaavarunkotyön yhtenä tavoitteena on selkeyttää ja tehostaa tilan käyttöä, joten osalle pysäköintialueista – ei kaikille – on osoitettu täydennysrakentamista. Täydennysrakentamalla taloyhtiöt voivat rahoittaa peruskorjauksiaan. Poistuvat pysäköintialueet korvataan keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla. Uusien pysäköintitalojen mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarunkokartalla.

Reittien ja katuympäristön kehittäminen

Ostarin ja Koivukylänpuistotien ympäristössä tutkitaan keinoja parantaa jalankulun sujuvuutta ja turvallisuutta. Vuoden 2023 esteettömyysselvityksessä määriteltiin erikoistason reitit ja niiden tavoitetila, jotta kaupungin resursseja voidaan suunnata käyttäjille tärkeämpiin kohteisiin. Alueella on sekä 1 että 2 prioriteettiluokan reittejä. Tämän lisäksi tavoiteverkkossa on suunniteltu pyöräliikenteen baana radan vartta pitkin. Vaikka katualueiden nykyistä mitoitusta ei lähtökohtaisesti muuteta, uudet suunnittelustandardit saattavat paikoin luoda tarvetta lisätä tilaa pyöräilylle, kävelylle ja ajoneuvojen kääntämiselle. Kaavarungon periaatteiden mukaisesti katualueilla tuetaan katupuuston elinvoimaisuutta. Tämä voi luoda tarpeen paikoin kasvattaa katualueiden kokonaispinta-alaa, jotta eri kulkumuodoille ja viherympäristöille löytyy riittävästi tilaa.

Viherrakenteen säilyttäminen ja kehittäminen

Koivukylän kaavarungossa alueen arvokas viherrakenne säilytetään pääosin ja puistojen toimintoja sekä katuvihreää kehitetään. Täydennysrakentamisella voi kuitenkin olla vaikutuksia alueen vehreyteen, sillä esimerkiksi hissilaajennusten yhteydessä pihojen kasvillisuutta saattaa poistua. Näitä vaikutuksia on pyritty kaavarungossa kompensoimaan varaamalla erityisesti katuun rajautuville pysäköintialueille tontilla kehitettäviä vihreitä reunoja, joilla voi olla puita, pensaita, köynnöksiä tai muuta kasvillisuutta.

Täydennysrakentamista sijoitetaan puistoihin harkiten, ainoastaan uusi päiväkoti joko Vihtapuistoon tai Hakopuistoon. Pihojen valoisat ja väljät ominaispiirteet säilytetään ja täydennysrakentamista suunnitellaan niin, että pihojen puusto säilyy pääosin. Korttelin etelän ja lounaan puoleiset rakennukset ovat yleensä matalampia, jotta pihoille saadaan riittävästi valoa. Myös puistojen ympärillä korotukset ovat maltillisempia kuin muualla alueella. Kaavarungon tavoitteena on tasapainottaa alueen vehreyden säilyttäminen ja täydennysrakentamisen tarpeet.

6.3 Keskeiset periaatteet osa-alueittain

Viihtyisä kävelykeskusta – reipas täydennysrakentaminen

Osa-alue on yleiskaavan kaupunkikeskusta C-aluetta ja se jakautuu radan molemmin puolin. Itäpuolen korttelit sijaitsevat varsinaisen kaavarungon alueella ja länsipuolen korttelit sijaitsevat kaavarungon tarkastelualueella. Yleiskaavan mukaan keskustarakennetta tulee kehittää tasapuolisesti radan molemmin puolin. Keskusta-aluetta kehitetään kävelijäystävälliseksi ja viihtyisäksi ympäristöksi.

Tämän osa-alueen täydennysrakentamisen ensisijainen tavoite on palveluiden kehittäminen radan itäpuolelle, erityisesti aseman ympäristössä oleviin keskustakortteleihin. Näitä kortteleita reunastavat hybridikorttelit, joissa on työpaikkoja ja asumista. Näin vahvistetaan alueen sosiaalista kontrollia ja lisätään palvelutarjontaa.

Radan itäpuolella sijaitsevalle alueelle on kaavarungossa osoitettu kaksi palvelukeskittymää – toinen aseman ympäristöön ja toinen kaavarunkoalueen eteläosaan, Koivukylänväylän varrelle. Asemanseudulle osoitetaan merkittävää täydennysrakentamista. Radan itäpuolen keskustakortteleihin esitetään kaupallisten palvelujen lisäksi mm. kulttuuripalveluita, jotka ovat Koivukylän ostarin uudistamisessa keskeisessä roolissa.

Vihtapuistoon tai Hakopuistoon osoitetaan uusia julkisia palveluita. Alueen asuinkortteleita täydennysrakennetaan mahdollisuuksien mukaan maltillisesti. Rakentamisen muotoa harkitaan tapauskohtaisesti.

Radan länsipuolen kortteleiden kehittämisen ensisijainen tavoite on Asolanväylän ja Koivukylän puistotien varren aktivoiminen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Asolanväylän varteen lisätään palveluita. Kävely-ympäristöä kehitetään viihtyisämmäksi, turvallisemmaksi ja esteettömämmäksi. Korttelipuistoja kehitetään puistomaisina.



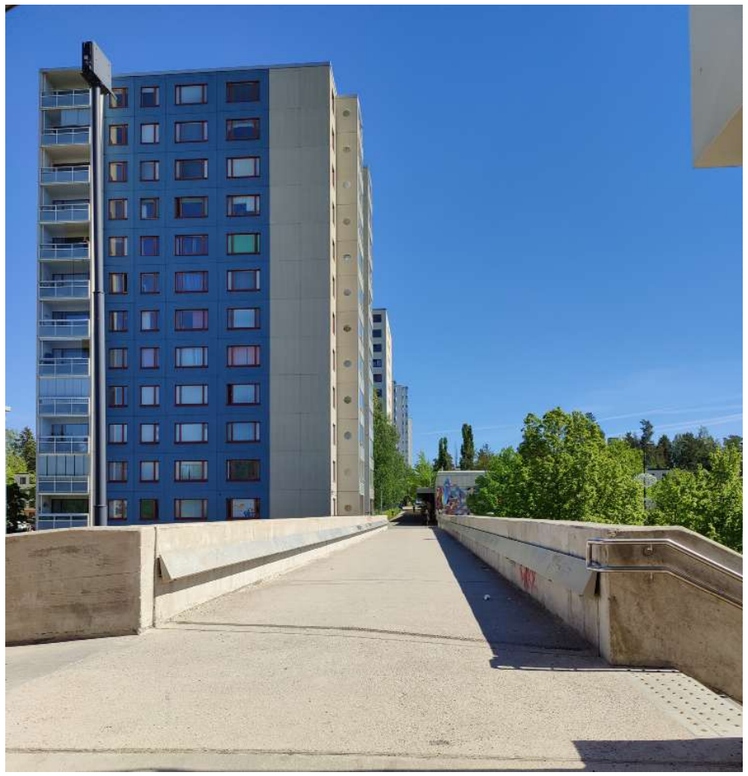
Kaavarunkotyön keskeiset suunnitteluperiaatteet osa-alueittain

Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö – tuunaus

Osa-alueeseen kuuluu pääosin asuinkerrostalokortteleita. Osa-alue rajautuu pohjoisessa Peijaksentiehen, etelässä Rautkalliontiehen, lännessä Kytötiehen ja idässä Rautkallionlaaksoon. Alue on suojeltu maakunta-, yleis- ja asemakaavatasolla. Lisäksi alueen asuintalot on todettu Vantaan kaupungin inventoinneissa kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittäviksi. Tällä osa-alueella täydennysrakentaminen rajoittuu pääosin nykyisiin pysäköintikortteleihin. Tornitaloihin ja lamellitaloihin sallitaan maltillisia muutoksia. Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittien ilme säilytetään ja niitä kehitetään niiden ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen. Rakennusten sijoittelun ja typologian tulee noudattaa alueen olemassa olevan kaupunkirakenteen ja rakennusten ominaispiirteitä, säilyttäen alueen yhtenäisen ilmeen. Kaikkien muutosten tulee noudattaa alueen rakentamistapaohjetta, joka julkaistaan kaavarungon jatkotyönä. Pihoja tulee kehittää metsäpihoina.

Kompaktikaupunki – maltillinen täydennysrakentaminen

Osa-alue rajautuu pohjoisessa Rautkalliontiehen, etelässä Koivukylänväylään, lännessä Kytötiehen ja idässä sekä Rautkallionlaaksoon että Havukallion lähivirkistysalueeseen. Alueen alkuperäinen ilme on säilynyt hyvin. Lamellitaloihin osoitetaan korotusmahdollisuuksia. Hissi- ja parvekelaajennukset ovat sallittuja. Täydennysrakentamista esitetään kahteen nykyiseen pysäköintikortteliin. Pihoja kehitetään kompakteiksi, viihtyisiksi kokonaisuuksiksi.

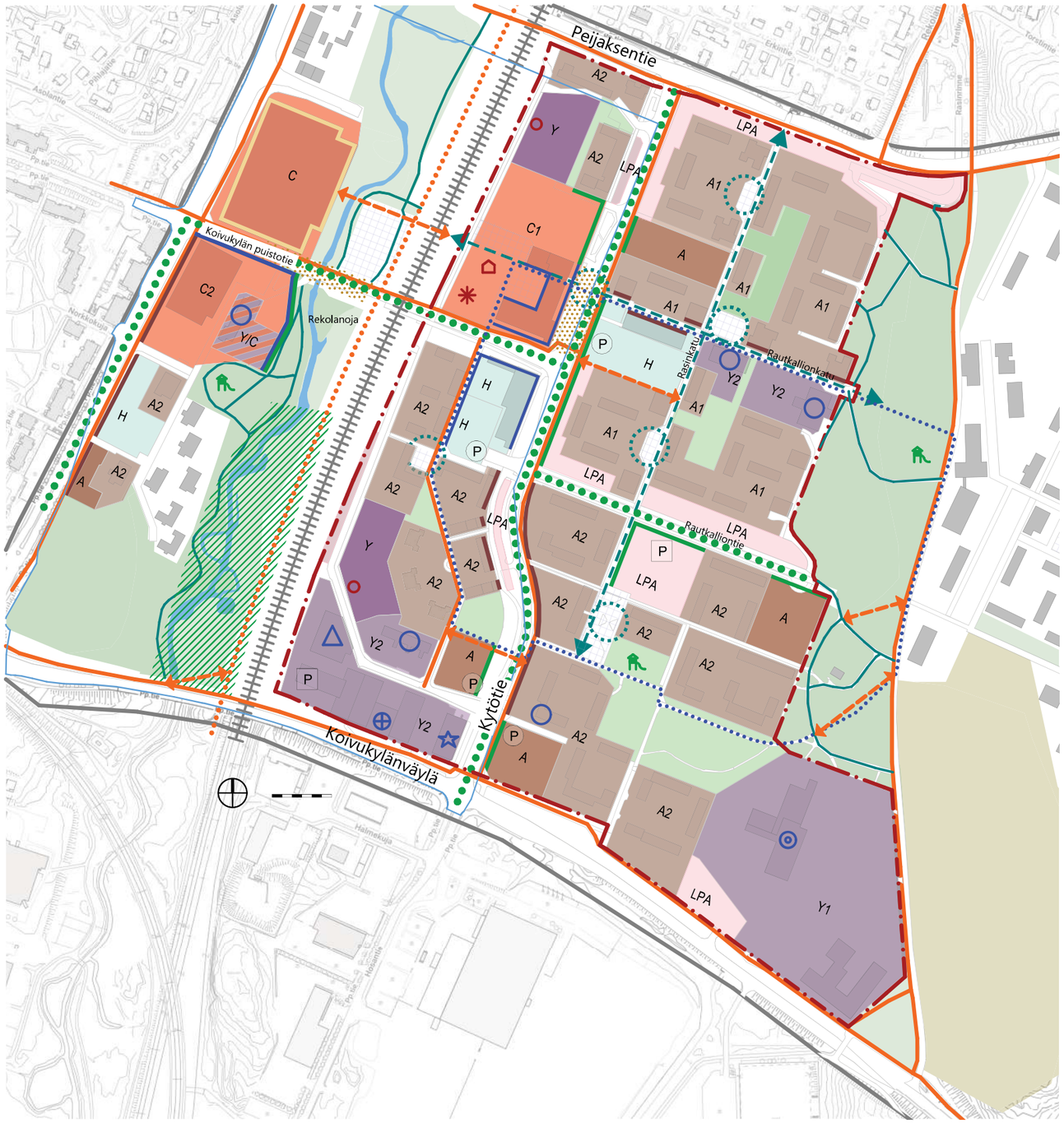


Kytötien ylikulku kuvattu ostarilta. Taustalla näkyy yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristöalueen tornitalot. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Kompaktikaupunkialueen lamellitalon maantasokerros. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

II Kaavarunkokartta



Kartta, jossa on esitetty kaavarungon keskeiset kehitysehdotukset.
Suunnitteluratkaisut tarkentuvat asemakaavavaiheessa.

Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Kaavarungon tarkastelualueen rajaus
- Säilyvä puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO-alue
- Pohjavesialue
- Rekolanoja
- Rakennukset
- Rautatie
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyraitit
- Tärkeät katupuut
- Ulkoilureitit
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Päiväkoti
- Koulu
- Terveysasema
- Vanhustentalo
- Koivukylän avoin kohtaamispaikka
- Leikkipuisto

Kehitysehdotukset

- A1 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
  tuunaus, asemakaavamuutos mahdollistaa rakennusten korjaustapaohjeen mukaisen uudistamisen
- A2 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
  maltillinen täydennysrakentaminen ensisijaisesti korottamalla, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakennusoikeutta tapauskohtaisesti
- A Uusi asuinkerrostalokortteli
- Y1 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
  peruskorjaus ja pihojen kunnostus
- Y2 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
  täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti
- Y Mahdollinen uusi yleisten rakennusten kortteli
- C Olemassa oleva keskustatoimintojen kortteli
  asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti
- C1 Keskustatoimintojen kortteli
  asemakaavamuutos mahdollista päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle. Uudisrakentamisessa tulee huomioida laadukas kaupukikuva ja julkiset tilat sekä viihtyisä ja esteetön kävely-ympäristö.
- C2 Keskustatoimintojen kortteli
  asemakaavamuutos mahdollista 7000 - 10 000 k-m² päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle. Uudisrakentaminen ei saa heikentää Ojanlehdonpuiston virkistysarvoja, eikä rakennus saa sijoittua korttelialueen määriteltyä rajaa lähemmäs Rekolanojaa.
- Y/C Yleisten rakennusten tai keskusta-toimintojen kortteli
  olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli, johon voi laajentaa keskustan toimintoja tarvittaessa. Tällöin yleisten rakennusten kortteli siirtyy radan itäpuolelle.
- H Uusi hybridikortteli
  asumista ja työpaikkoja
- LPA Autopaikkojen kortteli
- Alue, jolla jalankulun sujuvuutta parannetaan
- Kehitettävä aukio
- Koivukylä-lenkki
  alueen läpi kulkeva, kehitettävä taidereitti
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Pyöräliikenteen baana-tavoiteverkko
- Kivijalkatiloja uusi/ parannettava
- Avonainen vaikutelma maantasokerroksessa
- Korttelin vihreä reuna
- Kaupunkikuvallisesti kehitettävä julkisivu
- Kehitettävä kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta
- Kaupunkikulttuuripalvelut
- Päiväkoti
- Kirjasto
- P Pysäköinti - mahdolliset sijainnit
- P Pysäköintitalo - mahdolliset sijainnit

6.4 Kaavarunkokartta

Kaavarunkokartalla esitetään alueen keskeiset kehittämisperiaatteet korttelikohtaisesti. Kartalla on kuvattu nykyinen viheralueverkosto, vesistöt, pohjavesialueen rajaus, rautatie, tärkeimmät reitit ja palvelut. Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittiristi on tunnistettu kaupunkikuvallisesti merkittävänä (turkoosi katkoviiva). Kytötien, Koivukylän puistotien sekä Rautkalliontien tärkeät katupuut huomioidaan suunnittelussa (vihreä pisteviiva). Nykyinen taidereitti laajennetaan Koivukylä-lenkiksi, jota kunnostetaan ja kehitetään turvallisemmaksi ja viihtyisämmäksi (sininen pisteviiva). Reitin varrella toteutetaan kulttuurista taidetoimintaa esimerkiksi asukkaiden kanssa yhteistyössä toteutettavaa taidetta ja designia pienessä mittakaavassa.

Viihtyisä kävelykeskusta

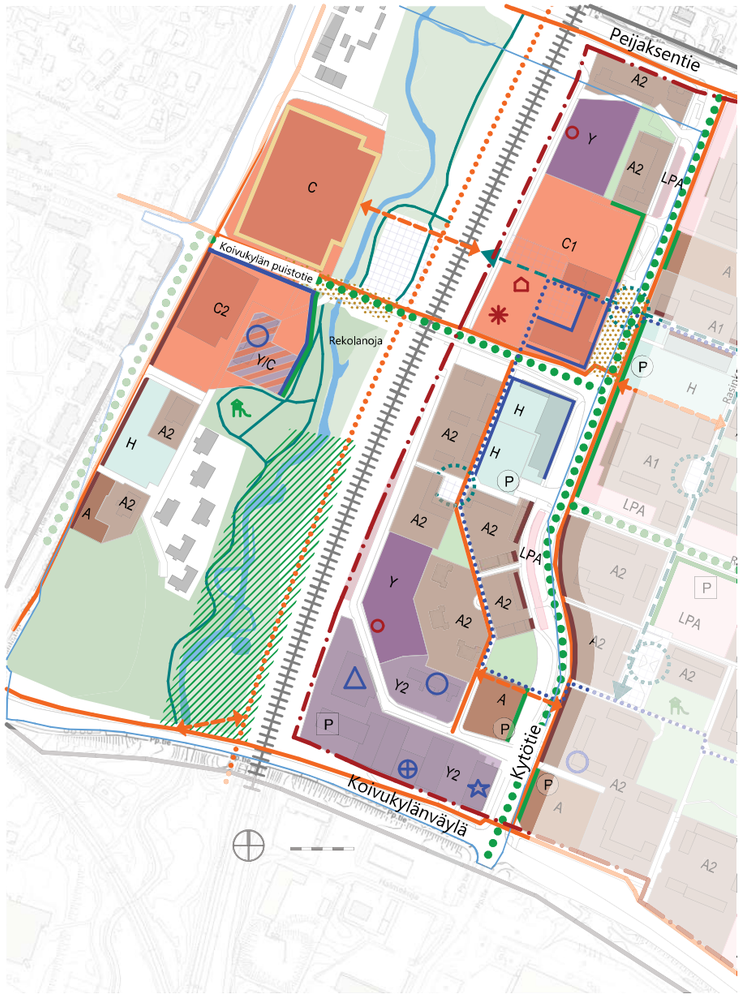
Alueeseen kuuluvat sekä radan itä-että länsipuolen keskustatoimintojen korttelit. Radan itäpuolen asemaympäristön korttelehin osoitetaan keskustatoimintojen korttelialue (C1), johon voi sijoittua kaupungin palveluita (erityisesti kirjasto ja asukastila), kaupallisia palveluita (mm. hypermarket), liike- ja hallintorakennuksia sekä asumista.

Radan länsipuolella sijaitsee nykyisten keskustatoimintojen korttelialue (C), sekä kehitettävä keskustatoimintojen korttelialue (C2), johon voi sijoittua kaupallisia palveluita (mm. hypermarket), kuitenkin huomioiden viereisen Ojanlehdonpuiston sekä Rekolanojan läheisyys. Olevien rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään viherelementein tai taiteen keinoin (keltainen viiva). Uudisrakentamisessa on lisäksi kiinnitettävä huomiota maantasokerrokseen ja rakennuksessa tulee olla kävelijän tasolle avautuvia kivijalkatiloja (sininen viiva).

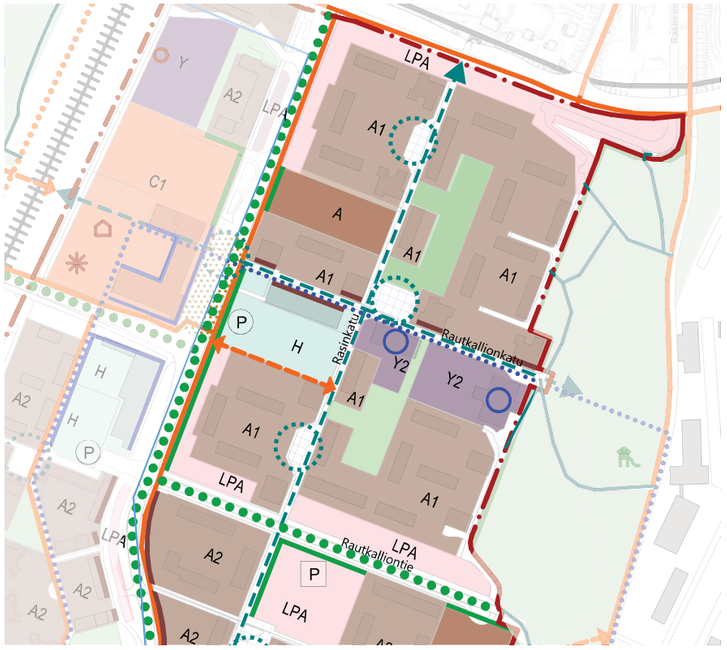
Myös C1-korttelialueella sekä hybridikortteleiden alueella (turkoosi H) julkisivuja kehitetään siten, että maantasokerroksessa syntyy avonainen vaikutelma (sininen viiva). Neljään hybridikortteliin osoitetaan sekä asuntoja että työpaikkoja, ja niiden tarkempi jaottelu päätetään tapauskohtaisesti. Lisäksi kaksi pysäköintikorttelia muutetaan asuinkerrostalokortteleiksi (tumman ruskea A), ja nykyisiin asuinkerrostalokortteleihin sallitaan maltillista täydennysrakentamista ensisijaisesti korottamalla (vaalean ruskea A2).

Ojalehdon mäntymetsä säilytetään puistona ja sen ulkoilutoimintoja kehitetään monipuolisiksi. Vihtapuistoon tai Hakopuistoon osoitetaan julkisten palvelujen uudisrakentamista (tumman violetti Y), ja nykyisiin julkisten palvelujen kortteleihin lisätään täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tarpeiden mukaan (vaalean violetti Y2). Hakopuiston länsipuolella osoitetaan hybridirakentamista, jossa säilytetään mahdollisuuksien mukaan vehreyttä.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään muun muassa Virpipuiston eteläpuolella ja radan itä- ja länsipuolen keskustakortteleiden välissä. Koivukylän puistotien Rekolanojan ylittävällä osuudella sekä Kytötiellä ostarin kohdalla jalankulun sujuvuutta parannetaan. Joihinkin Kytötien varrella sijaitseviin asuinkerrostalokortteleihin osoitetaan kivijalkatiloja (ruskea viiva), alueen kaupunkikuvaa kehittämiseksi ja palvelujen lisäämiseksi. Vihtatoria kehitetään kaupunkikuvallisesti merkittävänä aukiona. Karsikkokujan varrelle osoitettuun uuteen asuinkerrostalokortteliin sekä ostarin yhteyteen osoitettuun pysäköintitalokortteliin osoitetaan Kytötien puoleiselle tontin osalle istutettava aluetta (vihreä viiva).



Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Viihtyisän kävelykeskustan alue

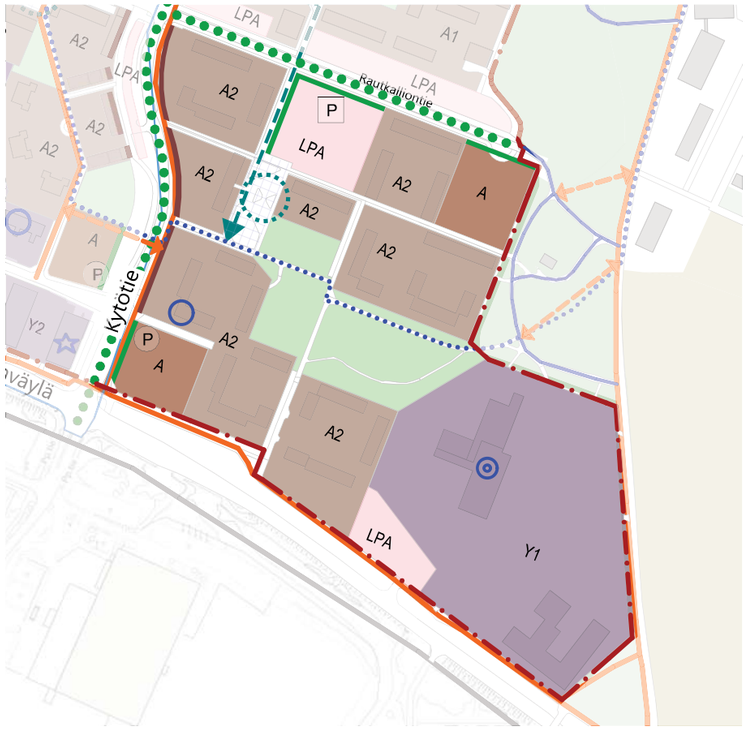


Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alue.

Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö

Osa-alueen nykyisiin asuinkortteleihin sallitaan korjaustapaohjeen mukaisia tuunausmahdollisuuksia (vaaleanruskea A1). Tornitalojen osalta tämä tarkoittaa kunnostamista ja mahdollisia parvekelaajennuksia. Lamellitaloihin sallitaan korottamista sekä hissi- ja parvekelaajennuksia. Rautkallionkatu ja Rasinkatu on merkitty kapunkikuvallisesti merkittäviksi kävelyraiteiksi. Täydennysrakentamista osoitetaan yhdelle LPA-alueelle. Ostaria vastapäätä Kytötien ja Rautkallionkadun risteyksessä sijaitsevaan kortteliin osoitetaan hybridikortteli (turkoosi H), jossa on sekä asumista, työpaikkoja ja keskitettyä pysäköintiä. Nykyisiin julkisten palvelujen kortteleihin lisätään täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tarpeen mukaan (vaaleanvioletti Y2).

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään Kytötien ja Koivukylän puistotien risteyksen ja Rasinkadun välillä. Euroopanaukiota sekä Rasinkadun pienaukioita kehitetään kaupunkikuvallisesti merkittävinä aukiotiloina. Rautkallionkadun varrella sijaitseviin asuintalokortteleihin osoitetaan kivijalkatiloja (ruskea viiva), niin että kävelykatu muuttuu viihtyisämmäksi ja aktiivisemmaksi. Uuteen asuinkerrostalokortteliin osoitetaan Kytötien puoliselle reunalle istutettavaa aluetta (vihreä viiva).



Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Kompaktikaupunkialuetta.

Kompaktikaupunki

Nykyisiin asuinkerrostalokortteleihin sallitaan maltillista täydennysrakentamista ensisijaisesti korottamalla (vaaleanruskea A2). Lisäksi kaksi pysäköintikorttelia muutetaan asuinkerrostalokortteleiksi (tummanruskea A). Keskitetty pysäköinti toteutetaan Rautkalliontien ja Rasinkadun risteyksessä sijaitsevalla LPA-alueella. Kytöpuiston koulun yleisten palveluiden kortteliin (vaaleanvioletti Y1) osoitetaan peruskorjausta ja pihojen kunnostamista. Kydönaukiota kehitetään kaupunkikuvallisesti merkittävänä aukiotilana. Kytökujan varrelle esitettyyn uuteen asuinkerrostalokortteliin osoitetaan Kytötien puoliselle reunalle istutettavaa aluetta (vihreä viiva). Tämän korttelin uudisrakentamiseen tulee sisällyttää pysäköintiä. Rautkalliontien varrelle esitetyn uuden asuinkerrostalokorttelin reunaan osoitetaan istutettava alue. Rasinkadun pysäköintitalokortteliin osoitetaan istutettavia alueita sekä Rautkalliontien että Rasinkadun puoleisille reunoille.

III Teemakartta - Täydennysrakentaminen



Kartta, jossa on esitetty yksi mahdollinen tulevaisuuden visio alueen rakentamisesta sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti. Suunnitteluratkaiset tarkentuvat asemakaavavaiheessa.

Selite

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Reippaan täydennysrakentamisen vyöhyke
  viihtyisä kävelykeskusta - täydennysrakennetaan reippaasti mutta tapauskohtaisesti
- Tuunausvyöhyke
  lamellitaloja korotetaan 1 kerroksella. Hissi- ja parvekelaajennukset ovat sallittuja, mutta niiden toteuttamisessa tulee seurata kaupungin laatimia korjaustapaohjeita.
- Maltillisen täydennysrakentamisen vyöhyke
  lamellitaloja korotetaan 1-2 kerroksella. Kytötien varrelle kehitetään kioskimaisia kivijalkatiloja. Hissi- ja parvekelaajennukset on sallittu.
- Olemassa olevat rakennukset
  mahdollisuus peruskorjaukseen, tuunaukseen tai maltilliseen täydennyrakentamiseen; muutokset tutkitaan tapauskohtaisesti.
- Olemassa olevat asuinrakennukset
  mahdollisuus korottamiseen; muutos edellyttää hissien rakentamista.
- Olemassa olevat rakennukset
  mahdollisuus purkavaan saneeraukseen; muutostöitä tulisi suunnitella osana laajempaa kokonaisuutta naapuritaloineen ja kortteleineen.
- Uudet asuinrakennukset
  edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelemistä
- Uudet hybridirakennukset (asuminen ja työpaikat)
  edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelemistä
- Uusi keskustatoimintojen korttelialue
  asemakaavamuutos mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle. Edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelemistä. Kartalla on esitetty vain rakentamiselle varattu alue, ei rakennusmassoja.
- Uudet julkisen palvelun rakennukset
- P Uudet pysäköintitalot - mahdollinen sijainti

6.5 Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisen teemakartalla pyritään havainnollistamaan alueen tulevaisuuden visiota sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti. Kartta ja siihen liittyvät kuvat esittävät yhden monista mahdollisista vaihtoehdoista ja ovat siten alustavia sekä suuntaa-antavia. Esitettyjen ratkaisujen toteutettavuus tutkitaan tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Täydennysrakentamisen muodot osa-alueittain

Viihtyisä kävelykeskusta - Reippaan täydennysrakentamisen alue

Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu aseman ympäristöön, radan molemmin puolin. Nykyistä ostaria uudistetaan, ja sen toimintaa kehitetään monipuolisemmaksi ja viihtyisämäksi. Nykyinen ostarirakennus on inventoitu rakennusperintökohteeksi, joten se pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Ostarikorttelin täydennysrakentaminen tarkentuu asemakaavavaiheessa, sillä kehittämispotentiaalia sekä vaihtoehtoja on monia. Kaavarungon täydennysrakentamisen liitekartassa ostarin alueelle on esitetty vain uusi keskustatoimintojen korttelialue (oranssi vinorasteri), ei rakennusmassoja. Yksi kevyesti tutkittu vaihtoehto on esimerkiksi Rautkallionkadun tornitaloakselin täydentäminen uudella 12-kerroksisella asuintornilla.

Ostarikorttelin uudistamisessa keskiössä on kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen uudisrakennus tai nykyisen ostarirakennuksen kunnostaminen ja laajennus. Suunnittelussa on huomioitava etenkin maantasokerroksen tilojen avautuminen kävelijän tasolla, julkinen aukio sekä viihtyisät, esteettömät ja selkeät jalankulun ja pyöräilyn reitit kerrostaloalueelta Koivukylän keskustaan ja juna-asemalle. Toiminnallisesti ostarille on tavoitteena sijoittaa kaupunkikulttuurin palveluita (kirjasto ja asukastila) sekä kaupallisia palveluita. Ostarin uudistamisen yhteydessä korttelialueen pysäköinti tulee järjestää uudelleen.



Kaupunkikulttuuripalvelut, mm. kirjasto ja asukastila sijoittuvat ostarille.

Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta reippaan täydennysrakentamisen alueella. Kuvassa näkyy radan itäpuolen aluetta.

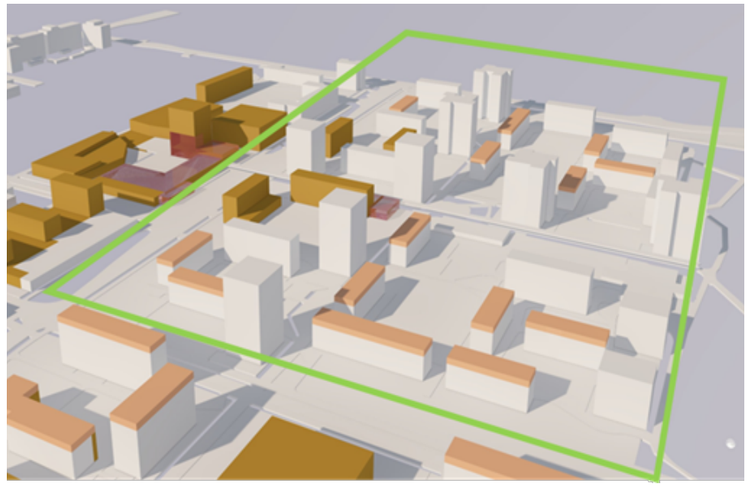
Hakopuiston länsipuolelle on esitetty 6-kerroksinen rakennus, jossa on asumista ja toimistotiloja. Ostarin eteläpuolelle nykyiseen Lidlin kortteliin on osoitettu sekoittuneita toimintoja, katutasoon päivittäistavarakauppa ja asuintaloja sen päälle. Rautkallionkadun liikerakennuksen kortteliin kehitetään sekoittuneita toimintoja, huomioiden rakennuksen suojeluarvo.

Osa-alueen eteläpuolen palvelukeskittymään kuuluvat nykyinen terveysasema, palvelutalo ja Avoin kohtaamispaikka. Tässä korttelissa tehostetaan tilankäyttöä ja kehitetään keskitettyä pysäköintiratkaisua. Vihtapuistoon osoitetaan julkisten palvelujen uudisrakentamista. Muiden asuintalojen täydennysrakentamisen muotoa tulee tarkastella tapauskohtaisesti. Asuinrakennusten maksimikorkeus saa olla kuusi kerrosta, ja tärkeimmät jalankulun ja pyöräilyn reitit tulee säilyttää.

Radan länsipuolella kaupalliset palvelut lisääntyvät, jos uusi päivittäistavarakaupan suuryksikkö (hypermarket) sijoittuu C2-korttelialueelle (nykyisen S-marketin ja Seljapolun päivä-kodin sijainti). Hypermarketin sijoittumisessa tulee huomioida rakennuksen sopeutuminen viereiseen Ojanlehdon puistoon, eikä se saa olla liian lähellä Rekolanojaa eli kaavarunkokarttaan merkittyä aluerajausta ei saa ylittää. Rakennuksen tulee avautua puiston suuntaan siten, että kävely-ympäristö säilyy miellyttävänä, esimerkiksi sijoittamalla puistonpuoleiselle julkisivulle kahvila tai terassi. Olevat kaupalliset toiminnot (C -korttelialue) säilyvät ja rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään viherelementein tai taiteen keinoin siten, että kävely-ympäristön viihtyisyys paranee.

Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö - Tuunausalue

Osa-alueen tornitalot kunnostetaan ja tarvittaessa laajennetaan parvekevyöhykkeillä. Lamellitalojen osalta sallitaan yhden kerroksen korottaminen sekä hissi- ja parvekelaajennukset. Korottamisessa pyritään säilyttämään tornitalojen ja lamellitalojen välinen korkeussuhde.



Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta tuunausalueella.

Lamellitaloja saa korottaa yhden kerroksen verran, kuitenkin enintään 6-kerroksisiksi. Mikäli lamellitalo on kolmekerroksinen tai korkeampi, korottamisen yhteydessä on toteutettava esteettömät kulkureitit, kuten hissit. Hissikuilut pyritään mahdollisuuksien mukaan sisällyttämään olemassa olevaan rakenteeseen. Jos tämä ei ole mahdollista, laajennus on sovitettava rakennukseen ja ympäristökokonaisuuteen mahdollisimman huomaamattomasti. Myös parvekelaajennuksissa on huomioitava rakennusten arkkitehtuuri ja kaupunkikuva. Pihoilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olevaa puustoa.

Kompaktikaupunki - Maltillisen täydennysrakentamisen alue

Osa-alueen lamellitaloille sallitaan yhden tai kahden kerroksen korotukset, huomioiden lisääntyvä varjostus pihoille. Typologian vaihtelu, kuten 1,5-kerroksiset terassitalot, mahdollistaa pientalomaiset korotukset kotipuutarhoineen.



Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta maltillisen täydennysrakentamisen alueella.

Rakennuksia saa korottaa 1–2 kerroksen verran - kuitenkin korkeintaan 6-kerroksisiksi. Mikäli lamellitalo on kolmekerroksinen tai korkeampi, korottamisen yhteydessä on toteutettava esteettömät kulkureitit. Hissi- ja parvekelaajennukset sallitaan tietyin reunaehdoin. Suunnittelussa on huomioitava laajennuksen vaikutus kompaktipihaan.

Mitoitus

Kaavarungon mahdollistaa alueelle 130-1050 uutta asukasta ja 250-450 uutta työpaikkaa.

Toiminnot	minimi (k-m^2)	maksimi (k-m^2)
Asuminen	6000	47000
Julkiset palvelut	7000	10000
Liiketilat	10000	17000
Toimistotilat	2000	5000

Arviointivaiheessa tunnistettiin paljon epävarmuustekijöitä, jotka vaikuttavat vision toteuttamiseen. Siksi määriä on arvioitu laajalla haarukalla.

Pysäköintiratkaisut

Kaavarunkotyössä pysäköinti on tarkasteltu alueellisella tasolla. Asumiselle on osoitettu mitoitukseksi 1 ap/120 kem^2 ja julkisille sekä yksityisille palveluille 1 ap/60 kem^2.

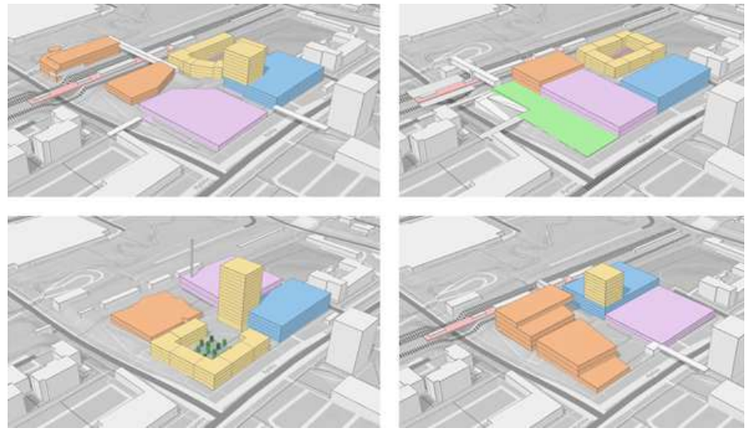
Joillekin nykyisille pysäköintialueille on osoitettu täydennysrakentamismahdollisuuksia, mikä edellyttäisi pysäköintiratkaisujen uudelleenjärjestelyjä. Kaavarungossa on osoitettu pysäköintitaloja kahteen sijaintiin: Rasinkadun ja Rautkalliontien risteykseen sekä Karsikkokujan varrelle terveyspalveluiden yhteyteen. Näiden pysäköintitalojen korkeus saa olla enintään kuusi kerrosta, mutta lisäksi sallitaan maanalaisia kerroksia kaikkien uudisrakennusten yhteyteen.

Ehdotetun pysäköintiratkaisun toteuttaminen edellyttää laaja koordinointia taloyhtiöiden, huoltoyhtiöiden ja kaupungin välillä. Alueella on kuitenkin jo luotu pohjaa yhteistyölle taloyhtiöklubin toiminnan kautta.

Alueelliset rakentamisen ja korjaustyön suunnitteluperiaatteet

Asemaympäristön kortteleiden yleiset kehittämisperiaatteet

Asema- ja ostarikorttelin kehittämistä on kaavarunkotyön aikana tutkittu hyvin yleisellä tasolla. Rakentamisen määrä on arvioitu laajalla haarukalla ja näin ollen eri luonnoksissa eri toiminnot saavat vaihtelevasti tilaa ja painoarvoa.



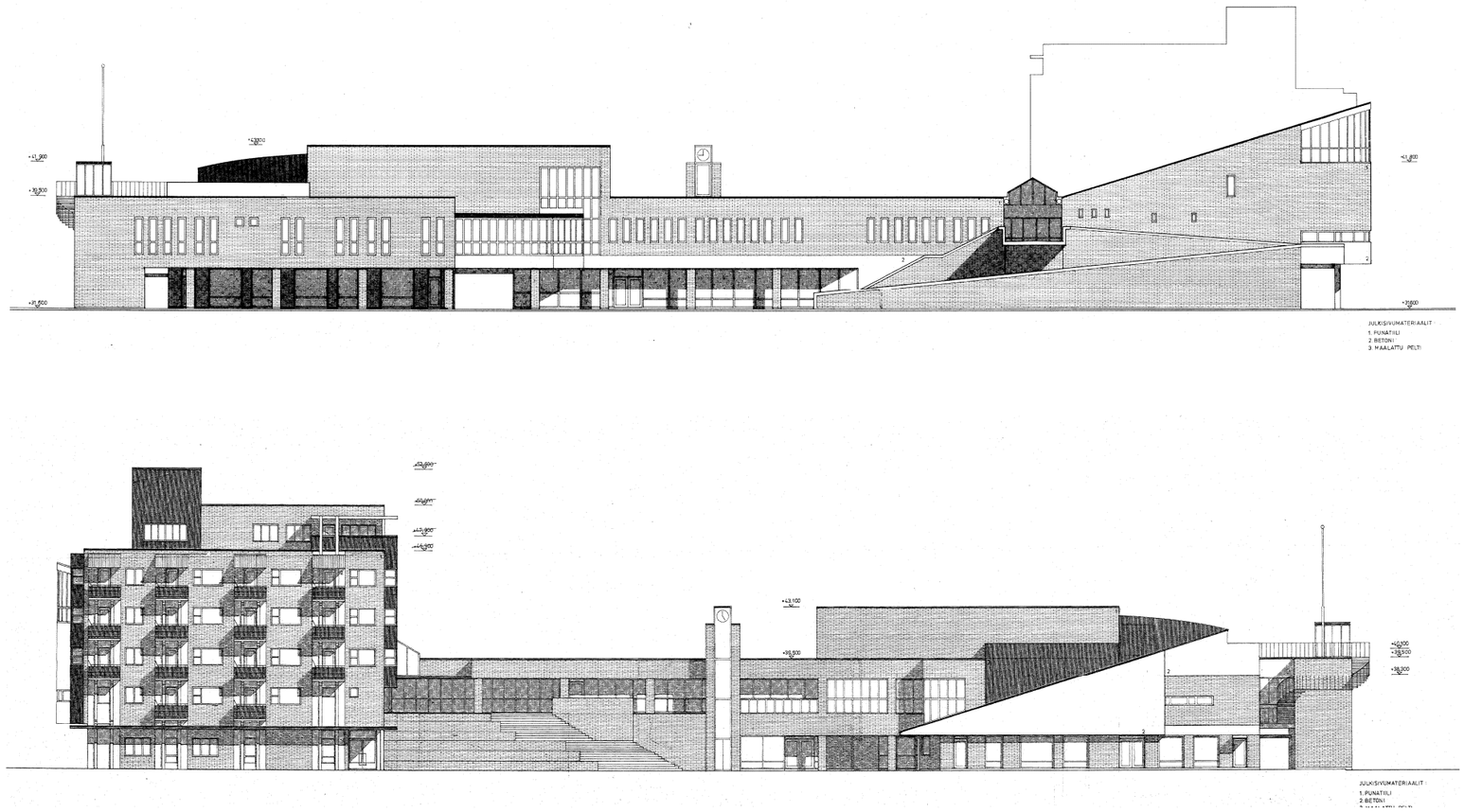
Asema- ja ostarikorttelin kehittämistä on tutkittu kaavarunkotyön aikana hyvin yleisellä tasolla.

Ostarin mahdollisen laajennuksen tulee olla alkuperäiseen arkkitehtuuriin sopeutettu. Asemakortteleiden uudisrakentamisen pääjulkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Katutason kivijalkatiloja mahdollistetaan siten, että sekä kaupunkitila aktivoituu ja alue muuttuu turvallisemmaksi. Alueen "rakennettu vihreä" -konsepti on tärkeä osa sen identiteettiä, ja sen jatkaminen tulevaisuudessa on perusteltua alueen viihtyisyyden säilyttämiseksi. Alueella olemassa olevat rampit ja rakenteet ovat erityisiä ja näitä elementtejä voitaisiin hyödyntää ja korostaa myös uuden suunnittelussa. Pienimittakaavaisia rakenteita ja viherelementtejä käytetään jatkossa myös jalankulkutilojen suunnittelussa, jotta kävely-ympäristö säilyy viihtyisänä ja ihmisläheisenä.

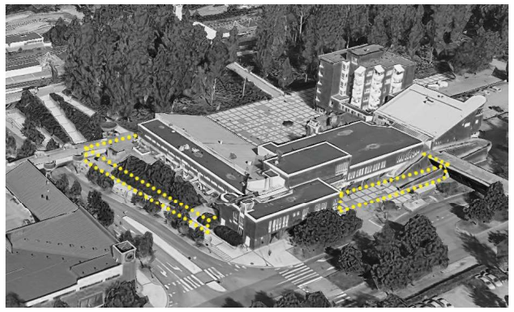
Ostarirakennus

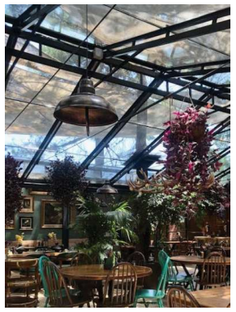
Rakennus on huolellisesti paikkaansa suunniteltu ja toteutettu ostoskeskus. Kohde on rakennustyyppiin, muotokieleen ja kaupunkikuvaan liittyvien suunnitteluideologioiden näkökulmasta laadukas rakennusaikansa edustaja sekä olennainen osa ympäristökokonaisuutta. Koivukylän ostari on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi (Saatsi, 2022) ja näin ollen sillä on suojeluarvoja, mutta toisaalta se vaatisi päivittämistä nykypäivän tarpeisiin.

Kaavarungossa esitetään, että ostarin ympäristössä julkista tilaa kehitetään turvallisemmaksi ja viihtyisämmäksi. Ostaria tulee lisäksi kehittää palveluiltaan monipuoliseksi ja vetovoimaiseksi, mikä vaatii arvojen, arkkitehtonisen ilmeen sekä toiminnallisuuden yhteensovittamista. Esimerkiksi tilojen käyttötarkoitusten muuttuminen voi aiheuttaa muutostarpeita rakennukseen, esimerkiksi huollon järjestämiseksi. Ostarin suojelu (taso ja kohdistuminen) ratkeaa asemakaavavaiheessa ja muutoshankkeista on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.



Lupavaiheen piirustuksia ostarirakennuksen julkisivuista. Arkkitehtisuunnittelusta vastasi Arkkitehtuuritoimisto Järvinen-Valjakka. Rakennus valmistui vuonna 1981 ja siinä on tyylillisiä piirteitä historismista, urbanismsta sekä kontekstualismista (Saatsi, 2022). Rakennuksessa on alun perin sijainnut muun muassa nuorisotilat, kirjasto, valmintamyymälä, pankkisaleja sekä erikoisliikkeitä (ARK6/1982). Korttelisommitelmaan kuului kiinteästi kuusikerroksinen vanhusten asuntola, joka purettiin vuonna 2025. Kuva: Vantaan rakennusvalvonta, 1979, tekijänä Arkkitehtuuritoimisto Järvinen-Valjakka.





Koivukylän puistotien ja Kytötien puolella ostaria voidaan laajentaa esimerkiksi kuistimaisilla laajennuksilla, jotka voivat toimia tarjoilu- tai anniskelualueena.

Koivutori ja keskeiset kävelyreitit

Koivutorin aukio ja kevyenliikenteen kulkuväylät on suunniteltu kokonaisuutena, jossa korostuu kävelijän mittakaavan huomioiminen. Ostoskeskusrakennuksen portaikot ja terasoinnit ovat osa toriympäristön kaupunkitilaa. Detaljiikka on runsasta (portit, torni, katokset, vesiaihe). Koivutorilla on todettu kulttuurihistoriallisia arvoja ja sen suojelu tulee tutkittavaksi asemakaavoituksen yhteydessä. Kaikista muutoshankkeista on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.

Nykyisen ostarin rakennus määrittää Koivutorin rajat kolmella sivulla, mikä tulee huomioida myös korttelin jatkosuunnittelussa, mikäli nykyinen ostari säilyy kokonaan tai osittain. Nykyisen Koivutorin, tai mahdollisen uuden aukion tulee rajautua vähintään yhdeltä sivulta julkisia palveluita sisältäviin rakennuksiin ja vähintään yhdeltä sivulta pieniin liiketiloihin. Sen tulee myös olla keskeisten kävelyreittien varrella ja sillä tulee olla selkeä julkisen tilan identiteetti. Julkisten kävelyreittien ja aukiotilojen miellyttävyys, elävyys, turvallisuus ja esteettömyys ovat korttelin kehittämisen keskiössä.

Kulkureitit 1980-luvun asema- ja liikekeskustasta 1970-luvun kompaktikaupungin kävelyreiteille ovat merkittävä osa Koivutorin arkkitehtuuria. Aukioille ja kävelyreittien varrelle on suunniteltu paljon detaliikkaa (osa toteutunut, osa ei), joka tulee huomioida osana arvokasta arkkitehtuuria. Keskeisten kävelyreittien esteettömyyden parantamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota

Kulkureittien kehittämisessä on tarpeen tutkia, voidaanko Rasinkadun pohjoispuolella Peijaksentien ylitse kulkeva kävelysilta purkaa ja korvata katutason ratkaisulla. Ylikulkuratkaisuun päädyttiin aikoinaan, kun oli tarkoitus jatkaa kerrostaloista muodostuvaa kaupunkirakennetta pohjoiseen nykyisen Rekolan pientaloalueen alueelle. Sillan korjaaminen olisi erittäin hankalaa. Portaat Rasinkadulta Peijaksentien varteen ja suojatie Peijaksentien yli parantaisi Peijaksentien pohjoispuolella olevan bussipysäkin saavutettavuutta Rasinkadulta. Yhteyksien asemalta Kytötien ja Koivukylän puistotien joukkoliikennepysäkeille tulee olla sujuvat ja selkeät.



Yhteinen Koivukylä - tapahtuma Koivutorilla. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.

Uudisrakentaminen asemaympäristössä

Ostarikorttelin suunnittelussa tulee hyödyntää alueen olemassa olevaa tasoeroa ja pyrkiä elävöittämään Koivukylän puistotien katutasoa säilyttämällä tai luomalla kivijalkatiloja. Koivukylän puistotien rakenteet ja rampit yksityiskohtineen (esim. istutusaltaat, sienipilarit) elävöittävät Koivukylän puistotietä ja tekevät paikasta erityisen. Näitä elementtejä voitaisiin hyödyntää ja korostaa myös uuden suunnittelussa. Alueen jalankulkuyhteydet ja julkisen tilan laatu ovat uudisrakentamisen suunnittelussa keskeinen lähtökohta. Asemanseudun ympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen panostetaan erityisesti.

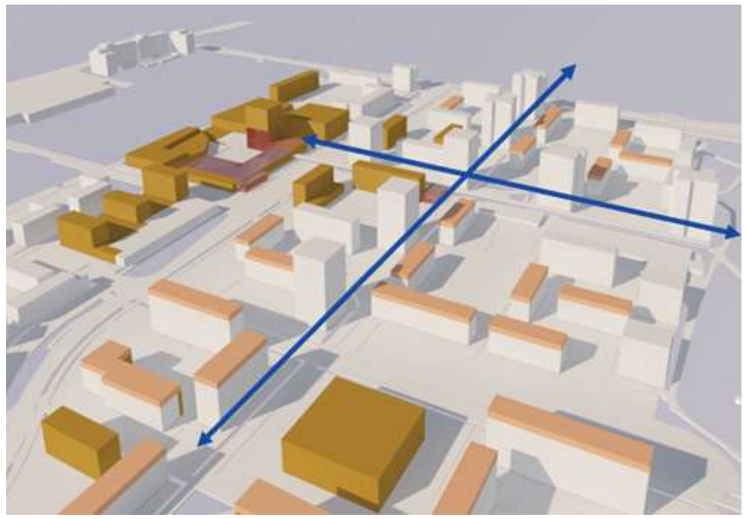
Ostarikorttelin kunnostamisessa ja uudistamisessa pyritään tuomaan esille alueen monikulttuurisuutta. Arkadit, puurivit ja rakennusten väliset kulkuaukot ovat alueen ominaispiirteitä ja niiden käyttöä jatketaan uudisrakentamisessa mahdollisuuksien mukaan. Päivittäistavarakaupan mahdollisessa sijoittamisessa nykyisen ostarin alueelle (C1) tulee huomioida julkiset kävelyreitit sekä kaupunkikuvalliset vaatimukset liittyen rakennuksen laajuuteen, ulkoasuun, korkeuteen, liikenteen järjestämiseen ja julkisivujen avoimuuteen. Mikäli ostarin korttelissa päädytään keskittämään pysäköinti pysäköintitaloon, saa se olla korkeintaan kuusi kerrosta korkea. Mikäli pysäköintitalo sijoittuu Kytötien ja Hakokujan kulmaan, Kytötien ja Hakokujan puoleiset tontin reunat tulee kehittää vihreinä. Suunnitteluratkaisut tarkentuvat asemakaavavaiheessa.

1970-luvun asuinkerrostalokortteleiden yleiset kehittämisperiaatteet

Täydennysrakentamisen ja korjausten päätavoitteena on arkkitehtuurin ilmeen säilyttäminen. Rakennukset muodostavat yhtenäisen ja hyvin säilyneen kokonaisuuden, jota tulee vaalia. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu ympäristöön tyyliltään ja materiaaleiltaan. Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat muutokset tulee suunnitella siten, että rakennusten keskeisimmät ominaispiirteet sekä alueen arkkitehtuurin kokonaisilme säilyvät. Keskeisiin ominaispiirteisiin kuuluu muun muassa massoittelu, alkuperäinen väritys, pintastruktuurit ja ikkunoiden sekä ovien detaljit. Mahdolliset uudet rakennusosat julkisivuissa tulee sovittaa alkuperäiseen arkkitehtuuriin ja niiden tulee liittyä vanhoihin rakenteisiin mahdollisimman huomaamattomasti.

Täydennysrakentaminen

Alueen täydennysrakentamisessa ja rakennusten korottamisessa on tärkeää noudattaa olemassa olevan kaupunkirakenteen periaatteita ja typologiaa, jotta kokonaisuus säilyy yhtenäisenä ja harmonisena. Uudet rakennukset sijoitetaan niin, että alueen rakennetun ja avoimen tilan suhde säilyy mahdollisimman entisen kaltaisena. Puita pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Kaavarunkoalueen eteläosassa, kompaktikaupungin alueella, sallitaan mahdollisesti myös uudet typologiat, kuten pientalomaiset korotukset ja kevyet rakenteelliset laajennukset, kuten katetut terassit. Kaavarunkoalueen pohjoisosassa, yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella, typologian vaihtelua tulee välttää, lukuun ottamatta hybridikortteleita, joissa erilaiset käyttötarkoitukset voivat yhdistyä hallitusti ja kaupunkikuvallisesti sopivalla tavalla.



Kaupunkikuvallisesti merkittävän kävelyraitin kaupunkikuvallinen ilme säilytetään mahdollisimman entisen kaltaisena. Raittien toiminnallisuuden ja vehreyden kehittämisessä otetaan huomioon ajalliset ominaispiirteet.

Korottamisen ja laajentamisen vaikutus lähiympäristöön

Hissi- ja parvekelaajennukset toteutetaan lähtökohtaisesti pihan puolella, ja niiden suunnittelu tulee tehdä mahdollisimman hienovaraisesti. Laajennusten sijoittuminen tutkitaan kuitenkin tapauskohtaisesti, ja tarvittaessa laajennukset voi toteuttaa myös kadun puolelle. Lajennushankkeissa tulee tehdä selvitys uuden rakenteen sovittamisesta rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristökokonaisuuteen. Selvityksessä perustellaan sijoituksen, massoittelun ja julkisivujen ilmeeseen liittyvät suunnitteluratkaisut.

Alueen alkuperäisessä suunnitelmassa on huolehdittu jokaisen asunnon riittävästä päivänvalon saannista, mikä on tärkeä säilytettävä arvo. Muutostöitä tulee suunnitella ja tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta naapuritaloineen ja -kortteleineen. Muutokset rakennusten arkkitehtoniseen ilmeeseen asemakaavalla suojelluissa kortteleissa pyritään minimoimaan. Uudisosien julkisivut tulee suunnitella siten, että ne eroavat mahdollisimman vähän vanhoista julkisivusta arkkitehtonisesti, säilyttäen alueen yhtenäisen ja alkuperäisen ilmeen. Yhtenäistä kaupunkikuvaa tulee varjella erityisesti kävelyraittien varrella.

Korotusten ja laajennusten arkkitehtoniset periaatteet

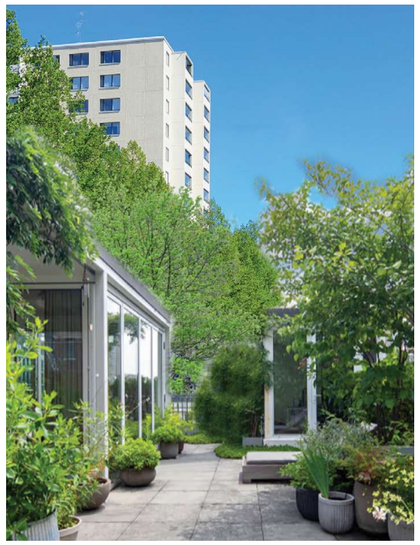
Korotusosan julkisivun elementtijaon, tekstuurivaihtelun periaatteen, ovi- ja ikkuna-aukkojen sommittelun sekä ikkunoiden ja ovien puitejaon tulee mukailla vanhaa julkisivua. Voimassa olevalla asemakaavalla suojelluissa kortteleissa korotusosia voidaan tuoda esiin hienovaraisesti käyttämällä julkisivun olemassa olevaa korosteväriä. Kaavarunkovaiheessa on tutkittu, että korottamisen materiaalit ja värit voi valita vapaammin kompaktikaupungin osa-alueella, jossa korotukset voivat olla erilaisia



Esimerkki rakennuksen korottamisesta ja porrahuonelaajennuksesta yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella. Suunitelmassa on mukailtu vanhan julkisivun korosteväriä, tekstuuria ja aukotusta. Kuva: Suvi Raski, 2025.

myös typologialtaan. Suojelukysymykset ratkaistaan kuitenkin vasta asemakaavavaiheessa.

Rakennusten porrashuoneet on mitoitettu tiiviisti, joten hissin jälkiasennus voi vaatia hissin tai uuden porrassyöksyn sijoittamisen rungon ulkopuolelle. Porrashuonetta on useissa lamellitaloissa korostettu esimerkiksi korkealla ikkunalla, ja vastaavat yksityiskohdat tulee huomioida laajennusosien suunnittelussa. Laajennuksen tulee mukailla vanhaa julkisivua materiaaleiltaan ja sopia luontevasti yhteen alkuperäisen arkkitehtuurin kanssa.



Esimerkki korottamisesta kompaktikaupunkialueella.

Julkisivujen peruskorjaus

Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueen yhtenäinen kokonaisilme on tunnistettu suojeluperusteeksi. Rakennusten ja alueen ominaisluonteen säilymiseksi julkisivujen yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee pyrkiä säilyttämään. Näin ollen julkisivujen peruskorjauksissa säilyttäviä korjaustapoja suositaan ensisijaisesti.

Muutospaineita voivat aiheuttaa esimerkiksi säärasituksen aiheuttamat vauriot, kuten betonin pakkasrapautuminen, ja energiatehokkuusvaatimukset. Julkisivuihin kohdistuvien muutostarpeiden syitä ja säilyttämisen mahdollisuuksia punnitaan tapauskohtaisesti. Kulttuurihistoriallisten arvojen näkökulmasta julkisivun uusiminen voi vaikuttaa heikentävästi rakennuksen autenttisuuteen ja alueelliseen yhtenäisyyteen, joten korjaaminen tulee tehdä alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja keskeiset ominaispiirteet säilyttäen.

Betonielementtijulkisivut ja niiden saumajaot ovat oleellinen osa rakennusten ja alueen ilmettä, mikä vaikuttaa merkittävästi mahdollisten korvaavien materiaalien valintaan ja detaljien suunnitteluun. Jos vanhan julkisivun tilalle tehdään uusi verhous, huomiota tulee kiinnittää muun muassa elementtien saumoihin, ikkunoiden asemointiin, sokkelidetaljiin ja elementtien sekä julkisivuaukkojen liittymäkohtiin. Betonielementtien korvaaminen uusilla on mahdollista, mutta sen toteutuskelpoisuus vaatii jatkotutkimusta.



Esimerkkisuunnitelmissa on tutkittu rappausta uutena julkisivumateriaalina. Rappauksen etuna on pintakäsittelyn monipuoliset mahdollisuudet. Kuvassa Rasinkatu 5 on saanut rapatun julkisivun, lisäkerroksen ja porrashuoneen laajennuksen. Kuva: Suvi Raski, 2025.

Julkisivujen detaljointi

Rakennusten arkkitehtuuri on rakennusajankohdalle tyypillisesti hyvin pelkistettyä, ja julkisivujen elävöittämiseen on käytetty erilaisia detaljeja. Esimerkiksi betonin pintakäsittelyn vaihtelua on käytetty julkisivupintojen jäsentelyyn. Joissakin rakennuksissa parvekelinjoja on korostettu lasi- tai muovilevyin, ja toisissa ikkunoiden alapuoliset pinnat on detaljoitu värikkäillä julkisivulaatoilla. Joissakin rakennuksissa esiintyy poimupeltilevy ikkunoiden väleissä. Nämä ovat harmaiden pesubetonijulkisivujen olennaisia rakennusosia. Elementtejä uusittaessa pyritään seuraamaan alkuperäisiä mittasuhteita ja värejä. Alkuperäisiä detaljeja voi mukailla myös uusissa rakennusosissa yhtenäisyyden vahvistamiseksi.

Katokset

Tyypilliset sisäänkäyntien katokset ovat alun perin olleet kaikissa kohteissa pienikokoisia suoria katoksia. Sisäänkäyntielementtien eleetön ja huomaamaton korjaus on yleensä onnistunut ratkaisu. Tuulikaapit ja katosrakennelmat tulee suunnitella mahdollisimman kevyesti ja kauniisti yksinkertaiseen arkkitehtuuriin sovittaen.

Ovet ja ikkunat

1970-luvun arkkitehtuuri on muotokieleltään varsin niukkaa. Ikkunoiden ja ovien väri, puitejako ja detaljointi ovat merkittävä osa tätä vähäeleistä muotokieltä. Jos ikkunat uusitaan kokonaan, niiden väri ja puitejako tulee olla sama kuin alkuperäisten ikkunoiden.

Alkuperäiset teräslasiulko-ovet ovat väriltään varsin kirkkaita. Niitä pyritään säilyttämään. Jos ovet uusitaan kokonaan, niiden väri, materiaali ja puitejako tulee olla sama kuin alkuperäisten ovien.

Parvekkeet

Parvekkeiden lasittaminen yleistyi alueella 1990-luvulla. 1970-luvun rakennuksiin lasitukset sopivat verrattain hyvin, etenkin jos käytetään lasipaneeleita, jotka ovat varsin ohuita, keveitä ja värittömiä. Parvekkeiden paneeliset tummanväriset takaseinät ovat keskeinen, 1970-luvun rakennuksille tyypillinen piirre. Parvekkeiden korjauksissa tai laajennuksissa paneeliseinien alkuperäistä väriä ei tule muuttaa voimakkaasti.

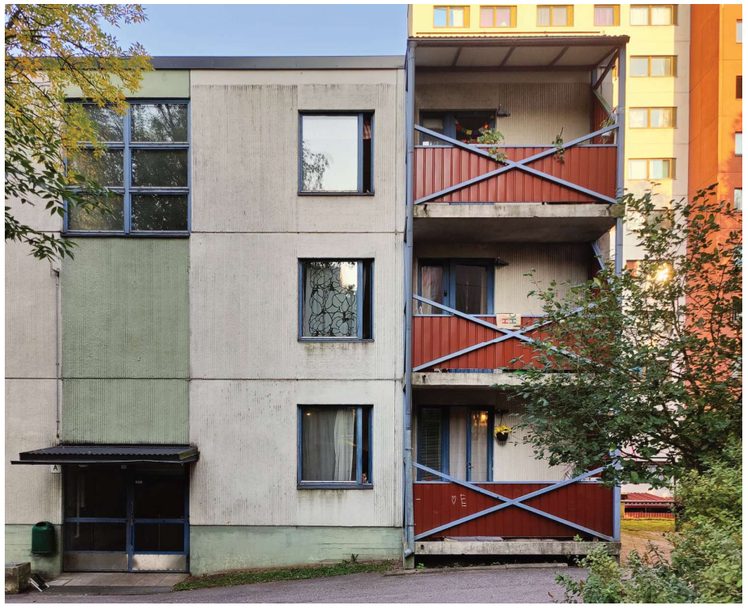
Joihinkin rakennuksiin on lisätty 1980-luvun alussa parvekkeet, jotka edustavat oman aikansa materiaaleja ja rakentamismuotia. Nämäkin parvekkeet saapunevat kohta korjausikään. Korjaamisen yhteydessä voidaan tutkia parvekkeiden muokkaamista alkuperäiseen arkkituurin mukaisiksi.

Kaavarunko mahdollistaa lasituksen lisäksi parvekevyöhykkeen lisäämisen rakennuksiin. Uusien parvekkeiden tulee istua saumattomasti rakennusten muihin osiin. Alueen parvekkeet ovat pääosin ulkonevia torneja, joissa on kantavat seinät ja betonielementtikaide. Elementtikaiteissa on käytetty yksityiskohtana esimerkiksi aukkoa tai puurimoitusta. Joissain kohteissa elementtikaide on korjaamisen yhteydessä vaihdettu lasi- tai kuitusementtilevyyn.

Parvekkeiden uusimisessa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että uudet osat sopeutuvat alkuperäisen rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Uusien parvekkeiden tulee mukailla mittakaavaltaan olemassa olevia.



Rasinkatu 10:n on esimerkkisuunnitelmassa lisätty uudet parveketornit, joiden muotokieli vastaa alkuperäisiä. Kuva: Suvi Raski, 2025



Rasinkatu 15, johon lisättiin parvekkeet 1980 luvun alussa. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.



Rasinkatu 14, jossa parvekkeiden ulkoasu on alkuperäinen. Kuvassa näkyy parvekkeiden tummanväriset takaseinät. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.



Suuret väripinnat korkeiden tornien julkisivuissa erottuvat kauas ja ovat olleet luomassa Havukosken identiteettiä värikkäänä lähiönä. Arkkitehti Kalevi Ruokosuon suunnittelemalla alueella tornitalojen julkisivuvärit toistuivat viereisten lammellitalojen parvekeseinissä ja ikkunapuitteissa. Nykyään värit ovat paikoitellen haalistuneet tai jääneet piiloon uuden julkisivuverhouksen alle. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo, 1976.



Tornitalojen päävärijärjestelmä.

Värit

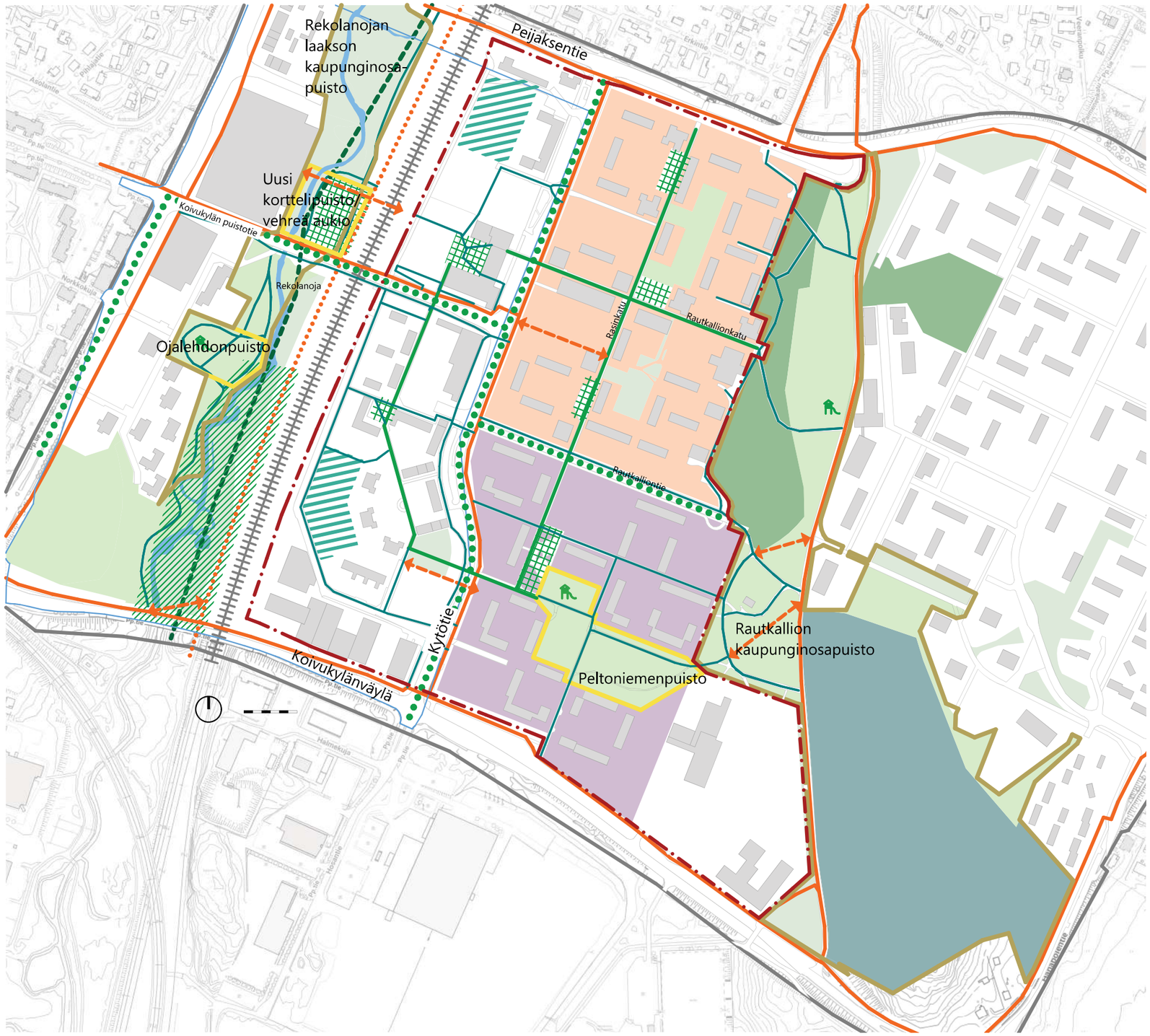
Yhtenäinen värityssuunnitelma on alun alkaen toistanut samanlaisten rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä, mistä voi edelleen nähdä viitteitä alueen rakennuksissa. Vuonna 2000 Urban-ohjelman puitteessa toteutettiin raportti nimeltä 'Koivukylän Tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely'. Työssä kartoitettiin tornitalojen silloinen väripaletti, tunnistettiin alkuperäisen värijärjestelmän mukaisia NCS-värikoodeja ja tehtiin värityssuunnitelma, jossa osaan rakennuksista valittiin uusi väri. Suunnitelma toteutui osittain.

Korjaamisen tai uudisrakentamisen yhteydessä värikkyyttä voidaan vahvistaa esimerkiksi käyttämällä alkuperäisiä koroste-värejä uudisosissa. Julkisivuvärejä valittaessa tulee suunnittelu tehdä korttelin tai pihapiirin kokoisina yksiköinä. Suunnittelun lähtökohdaksi pyritään selvittämään alkuperäiset värit. 2000-luvun alussa osa tornitaloista on verhoiltu kivirouhepintaisilla kuitusementtilevyillä, mikä on heikentänyt kaukomaisemaan erottuvaa värikylläisyyttä ja rakennuskokonaisuuksien välistä yhtenäisyyttä. Seuraavan korjauksen yhteydessä värit tulee palauttaa.



'Koivukylän Tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely' raportissa ehdotettuja NCS-värikoodeja. Osa värikoodeista mukailee alkuperäisiä värejä ja osa väreistä on uusia.

IV Teemakartta - Viherrakenne



Olemassa oleva

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Kaavarungon tarkastelualueen rajaus
- Säilyvä puisto
- Säilytettävä metsä ja rinteet
- Lähivirkistysalue
- Leikkipuisto
- Pohjavesialue
- LUO-alue
- Rakennukset
- Rekolanoja
- Korttelipuisto 0,5-6 ha
- Kaupunginosapuisto 6-18 ha
- Rautatie
- Vihervaltimo, yleiskaavan ekologinen runkoyhteys ja puustoisena kehitettävä paikallinen yhteys
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Kävelyreitit
- Säilytettävät katupuut

Kehitysehdotukset

- Säilyvä ja kehitettävä puisto
- Alueen pihoja kehitetään metsäpihoina
- Alueen pihoja kehitetään kompaktipihoina
- Säilytettävä ja kehitettävä aukio
- Pyöräliikenteen baana - tavoiteverkko
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Vihreänä säilytettävät ja kehitettävät kävelyreitit
- Mahdollisesti yleisten alueiden kortteliksi muutettava puisto

Kartta, jossa on esitetty alueen viherrakenteen kehitysehdotukset.

6.6 Viheralueet ja julkiset tilat

Nykyinen viherrakenne säilytetään pääosin. Havukallio ja Rautkallio säilyvät keskeisinä maisemallisesti merkittävinä lähi- ja virkistysmetsinä. Havukallio on lisäksi ekologiseen verkostoon kuuluva ydinmetsä. Rautkallionlaakson maisemarakennetta ja toiminnallisuutta kehitetään. Rekolanojanlaakso säilytetään ekologisena runkoyhteytenä ja tärkeänä virkistysyhteytenä. Ojalehtoa kehitetään alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen ja toiminnallisuutta parantaen. Alueelta tunnetaan kivikautinen asuinpaikka Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksessä, ja toinen, Storskog-niminen asuinpaikka sijaitsee lähellä Talvikkitien ja Haavikkotien välisellä alueella. Nämä historialliset kohteet tuodaan esille kuvakyltteineen.

Peltoniemenpuisto, Ojalehdonpuisto sekä osa Rautkallionpuistoa esitetään säilyviksi ja kehitettäviksi puistoiksi. Koivukyläntori, juna-aseman vieressä oleva taksiaukio, Kydönaukio, Euroopanaukio sekä Vihtatori kaipaavat monipuolistamista sekä toiminnallisesti että viherrakenteen osalta. Pääraitteja, kuten Rasinkatua ja Rautkallionkatua sekä niihin liittyviä pikku aukioita, kehitetään vehreinä ja viihtyisinä. Uusia yhteystarpeita tunnistettiin Virpipuiston eteläpuolella, Rasinkadun ja Kytötien välillä sekä radan itä- ja länsipuolen keskustakortteleiden välillä.

Viherrakenteen suunnitteluperiaatteet

Viherrakenteen osalta noudatetaan Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA-työn alueellisia kehittämisehdotuksia (Vantaan kaupunki, 2024). Rautkallionlaakso sekä Rekolanojan laakso ovat kaupunginosapuistoja, joita kehitetään monipuolisina puisto- ja virkistysalueina, joissa säilyy sekä luonnonmukaisia että toiminnallisia osia. Peltoniemenpuisto sekä Ojalehdonpuisto ovat korttelipuistoja, joita kehitetään toiminnallisina, kestävinä ja kasvillisuudeltaan kerroksellisina puistoalueina. Katujen ja aukioiden osalta on ehdotettu vehreyden lisäämistä sekä hulevesien viivytykseen luontopohjaisia ratkaisuja, kuitenkin siten että alueiden kulttuurihistorialliset piirteet säilyvät tai niitä kehitetään ajalle ominaisilla rakenteilla ja istutuksilla. Pihoilla säilytetään olevaa puustoa. Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön osa-alueen pihoja kehitetään metsäpihoina ja kompaktikaupungin osa-alueen pihoja kompaktipihoina.

Puistot

Puistojen suunnitteluperiaatteet pohjautuvat kulttuuriympäristöjen arvoalueilla mm. 1969 kaavarunkotyön maisemasuunnitteluosuuden (Leena Iisakkila) periaatteisiin:

• Rautkallion puistolaaksoa kehitetään liikuntaa ja leikkiä palvelevana kokonaisuutena, tavoitteena lisätä avoimuutta esim. nurmi- ja niittyaluein niin, että syntyy yhtenäinen polveileva laakso

• Leikkipuistot, kuten Peltoniemenpuisto, suunnitellaan monipuolisena, istutuksin suorakulmaisiin toiminta-alueisiin rajattuina, hyödynnetään luonnonelementtejä ja käytetään rakenteita, kuten katoksia ja pergoloita, maastonmuotoilulla voidaan lisätä vaihtelua ja toiminnallisuutta. (merkitty kunnostettaviin leikkipaikkoihin Viheralueiden palveluverkon päivitystyössä vuosille 2023-32). Hakopuiston leikkipaikka poistuu.

• Ns. Intiimipuisto, kuten Rasinmäki, suunnitellaan sekä toiminnallisesti että istutuksiltaan monipuolisemmaksi, esim. oleskelualue kukkaistutuksineen, kuitenkin olevaa puustoa säilyttäen. Toinen intiimipuisto, Rautniitty säilytetään metsäisenä ja kallioisena.

• Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksen koillispuolella sijaitseva Ojanlehdon puiston osa kehitetään toiminnallisemmaksi. Alueen mäntymetsäinen hiekkamäki ja valmiit polut säilytetään. Lisäviihtyvyyttä tuodaan luonnonmukaisilla istuimilla, kuten maalaamattomilla puupenkeillä tai lahopuunrungoilla. Muinaisjäännökset ja alueen maisemahistoria tuodaan esille opastetauluin osana kaavarungon ehdottamaa muinaismuistoreittiä.



Pääraitteja kehitetään vehreinä esimerkiksi värikkäin istutuksin. (Vallinoja & Suksi, 2021)

Pihat

Pihojen yleiset suunnitteluperiaatteet:

• Olevaa puustoa pyritään säilyttämään, etenkin metsäpihojen mäntyjä

• Poistettujen puiden ja kasvillisuuden tilalle tulee istuttaa korvaava vaihtoehto.

• Puu- ja pensasrivistöillä rajataan piha- ja paikoitusalueita sekä pysäköintikansia ja pysäköintitaloja katu- ja raittitilasta

• Pihojen tilallista luonnetta ja sommitelmaa vaalitaan kasvillisuutta hoitamalla, harventamalla, uusimalla ja lisäämällä.

• Vehreyttä voidaan tuoda lisää lisäämällä värikkäitä (kukkivat ja hienot syysvärit) pikkupuita, pensaita tai maanpeitekasvillisuutta rakennusten ja raittien rajakohtiin.

• Alkuperäisiä kasvilajeja (pois lukien nykyisin vieraslajeiksi luokiteltavat) on suositeltavaa tuoda ikääntyvien, huonokuntoisten tai kadonneiden kasvien tilalle.

• Erityisesti metsäpihoilla kiinnitetään huomiota vanhenevaan metsäpuustoon, jota hoitamalla ja uudistamalla voidaan säilyttää pihojen metsäinen luonne.

Metsäpihat

Metsäpihojen määrittelyssä ja suunnitteluperiaatteiden laadinnassa on hyödynnetty Aalto-yliopiston Historialliset maisemat -kurssin töitä (Rajamäki & Kuusisto, 2021). Maiseman ominaispiirteet ja luontoelementit, kuten kivet, kalliot, maastonmuodot ja puusto on otettu keskeiseksi lähtökohdaksi ja ne säilytetään. Istutettua kasvillisuutta on vähemmän kuin kompaktipihoilla. Kasvillisuusalueet ovat puistomaisia ja metsäisiä. Metsäpihojen muotokieli on orgaanisempi kuin kompaktipihojen.

Nykytilanteessa metsäpihojen toimintojen sijoittelu on usein epämääräinen ja istutukset hoitamattomia.

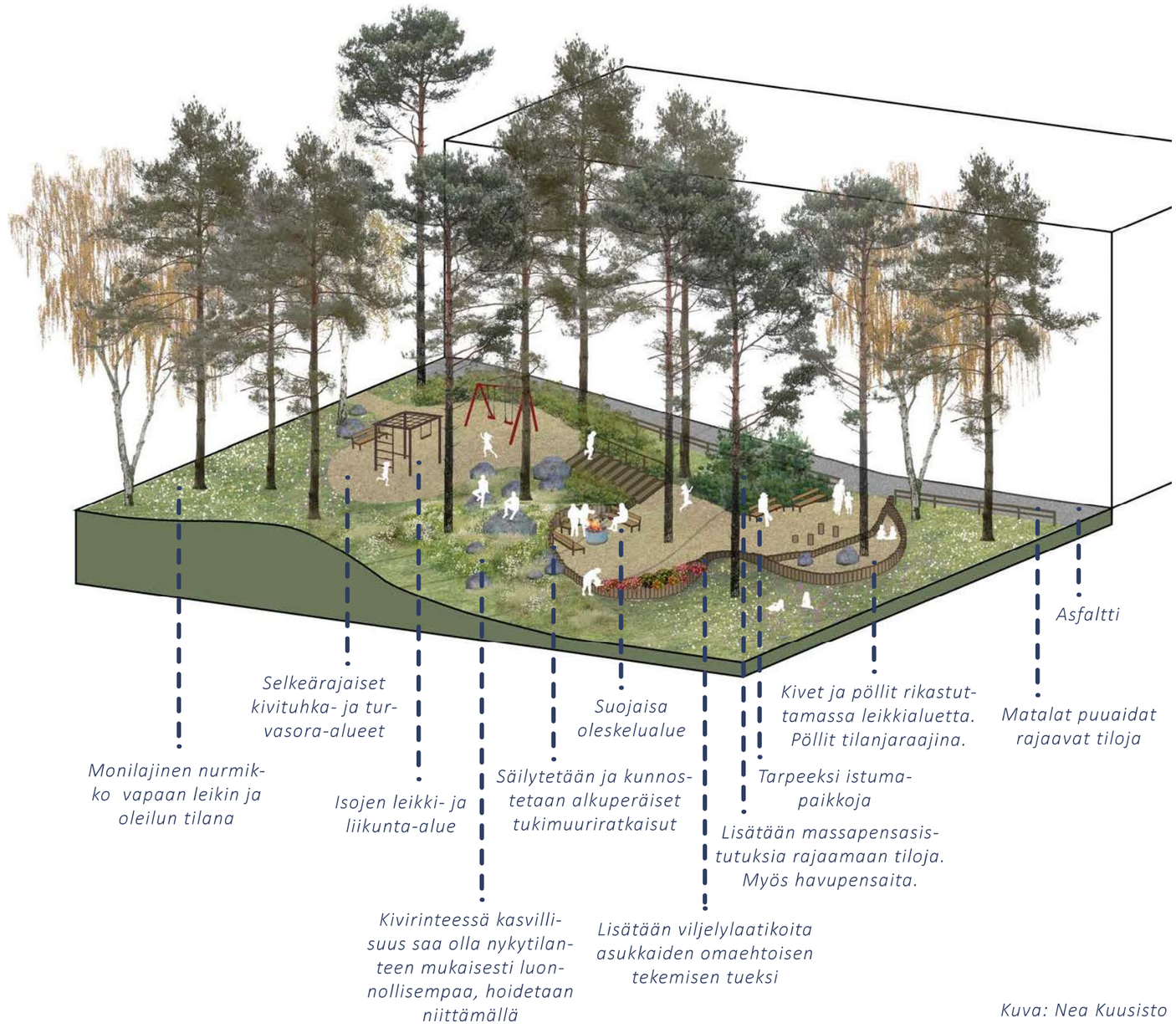
Suunnitteluperiaatteita:

• Luontoelementit ovat keskeinen arvo ja niitä kehitetään niin, että metsäpihojen luonne säilyy esim. puustoa säilyttämällä ja istuttamalla uutta puustoa sekä hyödyntämällä kunttaa.

• Toimintoja pyritään jaottelemaan selkeämmin ja huomioimaan eri-ikäiset käyttäjät paremmin.

• Toimintoalueita voidaan rajata, mutta jätetään myös tilaa liikkua vapaasti alueelta toiselle.

• Materiaalimaailma koostuu joko puisista tai metallisista kalusteista, hiekka-/kivituhka-alueista ja reiteistä, asfalttiteistä, betonilaatta-alueista sekä puistoisista ja metsäisistä alueista.



Metsäpihan periaatesuunnitelmassa on esitetty suunnitteluperiaatteita ominaispiirteiden säilyttämiseksi ja tukemiseksi. (Rajamäki & Kuusisto, 2021)

• Metsäpihalla luontoelementit tarjoavat myös toimintoja esim. leikkialueilla puut, pöllit, tukit ja kivet toimivat leikkielementteinä ja istumispaikkoina.

Kompaktipihat

Kompaktipihojen määrittelyssä ja suunnitteluperiaatteiden laadinnassa on hyödynnetty Aalto-yliopiston Historialliset maisemat -kurssin töitä (Rajamäki & Kuusisto, 2021). Kompaktipihat ovat usein sulkeutuneempia kuin metsäpihat ja ne on aikanaan rakennettu pelloille tai muille avoimille alueille. Kasvillisuus on pääosin istutettua. Toiminnot sijoittuvat keskelle pihaa ja kasvillisuus niiden ympärille. Pihojen muotokieli on geometrisempi kuin metsäpihojen ja pinnanmuodoiltaan usein tasainen.

Nykytilassaan kompaktipihat ovat tilallisesti jäsentymättömiä ja tyhjän oloisia. Hiekka-alueet ovat levinneet suuriksi kentiksi, joiden ympäriltä rajaavat istutukset ovat kadonneet.

Suunnitteluperiaatteita:

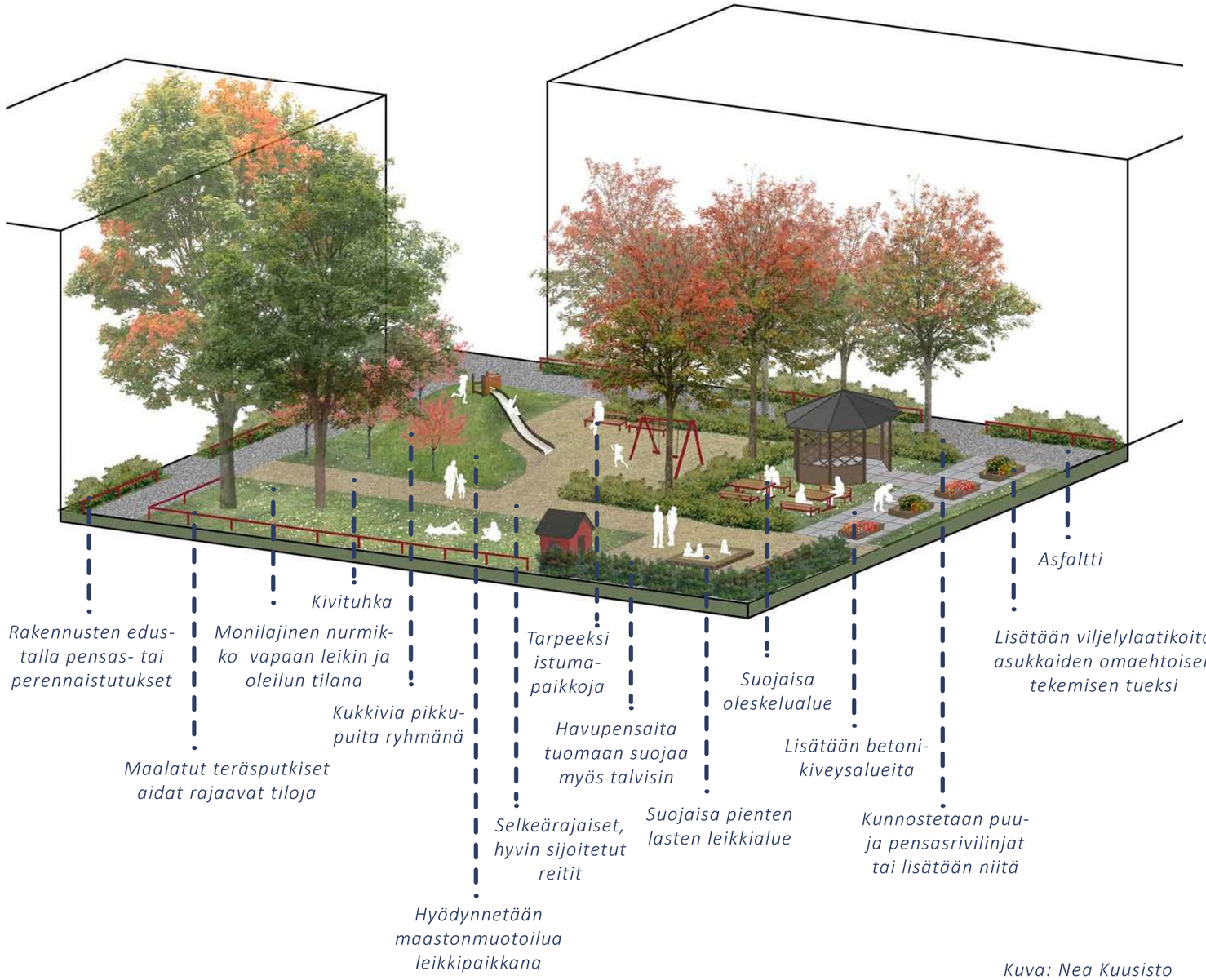
• Tiloja ja toimintoja rajataan puuistutuksin, aidoin, pensain sekä päällysteillä. Toimintoja voidaan jaotella uudelleen omiksi alueiksi esim. leikkialueet ikäryhmien mukaan ja suojaisa oleskelualue.

• Liian suuria hiekka-alueita pienennetään ja lisätään kasvillisuutta.

• Kasvillisuuden avulla jäsennetään tilaa, lisätään hulevesiä imeyttävää pintamateriaalia, tarjotaan varjostusta sekä lisätään monimuotoisuutta.

• Kalusteissa voidaan huomioida värikkyys esimerkiksi maalatuilla teräsputkisilla penkeillä, pöydillä, keinuilla, aidoilla ja telineillä. Teräksisten kalusteiden ohella käytetään puisia kalusteita.

• Kompaktipihoilla voidaan mahdollistaa kaupunkiviljely.



Kompaktipihan periaatesuunnitelmassa on esitetty suunnitteluperiaatteita ominaispiirteiden säilyttämiseksi ja tukemiseksi. (Rajamäki & Kuusisto, 2021)

Uudemmat piha-alueet

Rautatien ja Kytötien väliset korttelit ovat toteutuneet pääosin 1980-luvulla. Pääjulkisivumateriaali on punatiili. Asemakaavojen yhteydessä laadittiin tontinluovutusohjeita ja havainnollistettiin niitä havainnekuvin. Etenkin Virpikujan korttelit ovat vehreitä ja niihin on toteutettu ohjeiden mukaisia rakenteita ja istutuksia.

Suunnitteluperiaatteita:

• Elävöitetään jalankulkuympäristöä rakentein, kuten arkadein, katoksin, muurein ja portein sekä istutuksin, mm. kukkivia puita, pensasistutuksia, ritilöitä köynnöksille

• Rakenteet, kuten muurit, tulee toteuttaa luonnonkivestä tai punatiilestä

Kadut, raitit ja aukiot

Katujen, raittien ja aukioiden reunat ovat paikoin kuluneita ja istutukset osittain kadonneet ja alueet kaipaavat peruskorjausta.

Suunnitteluperiaatteita:

• Olevia katupuita säilytetään ja niiden olosuhteita parannetaan esimerkiksi varaamalla lisää tilaa ja lisäämällä kerroksellisuutta, mahdollisuuksien mukaan myös tehostamalla niiden hoitoa.

• Katupuiden lajivalikoimaa monipuolistetaan

• Hulevesiä ohjataan uusittaville tai uusille katupuu- ja katukasvillisuusalueille



Koivukylän keskusta B asemakaavassa tavoiteltu kaupunkikuva on toteutunut. Kuvassa näkyy pihaa ympäröivä luonnonkivimuuri ja pihan pienmittakaavaiset rakenteet. Taustalla on punatiilinen asuinrakennus. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

• Raiteille ja aukioille lisätään puita, kukkivia pikkupuita, pensaita, köynnöksiä ja mahdollisuuksien mukaan katoksia sekä pergoloita. Tutkitaan mahdollisuutta hulevesien johtamiseen ja viivytykseen

• Värikkäät kasvit lisäävät raittien ja aukioiden viihtyisyyttä ja korostavat pääraittien asemaa alueella.

• Raittien varrella sijaitsevia aukioita kehitetään viihtyisämmiksi oleskelua varten esimerkiksi lisäämällä istutuksia ja penkkejä.

• Esteettömyyden erikoistason reiteille sekä pääraittien varsille ja aukioille lisätään penkkejä ja tarvittaessa kaiteita jyrkkiin osuuksiin





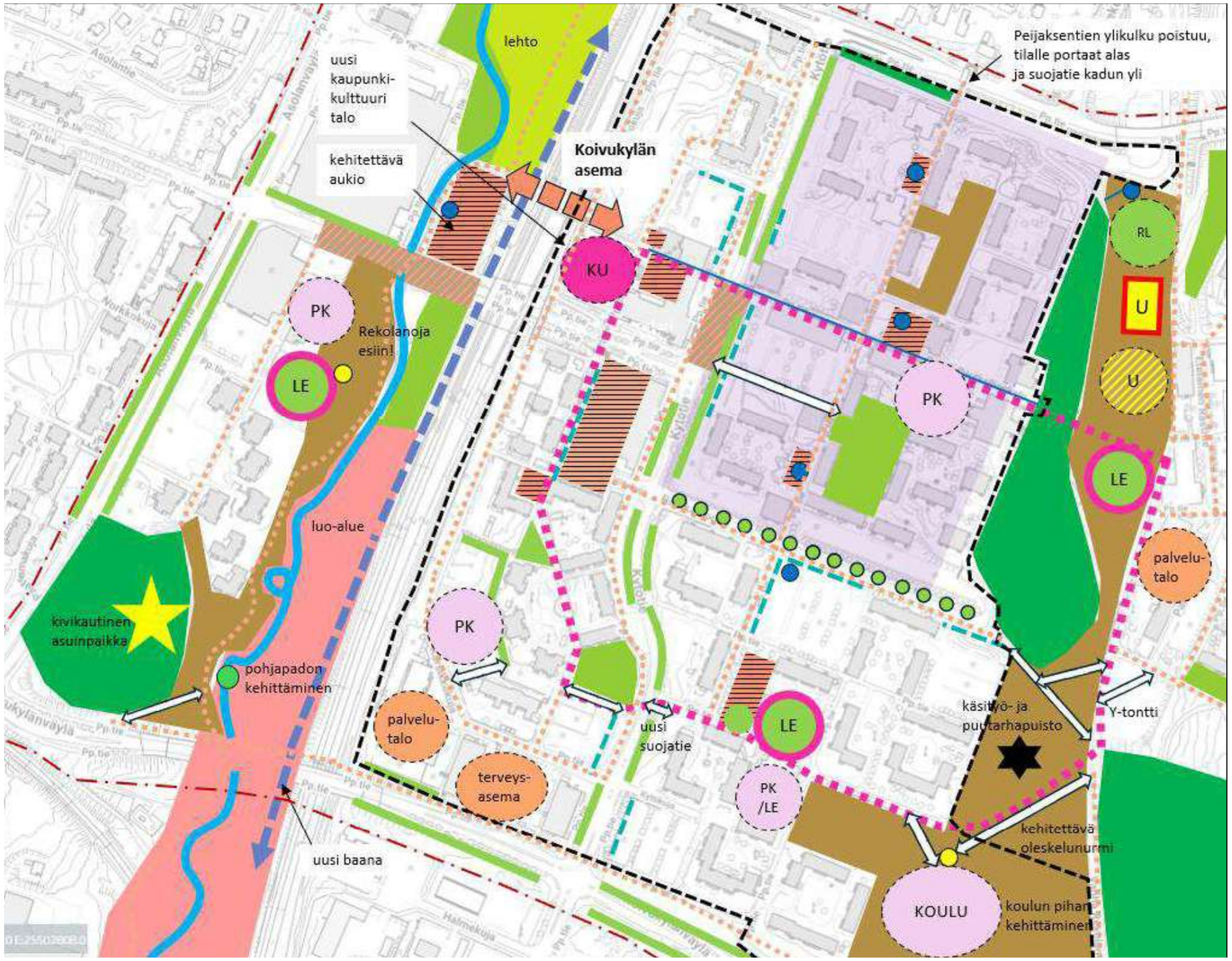
Esimerkki Rasinkadun pikkuaukioiden kehittämisestä ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen. Istutetaan uudelleen värikkäitä pensaita ja pikkupuita, tarvittaessa estetään kulumista esimerkiksi mukulakiveyksin. Lisätään myös penkkejä oleskelualueille. (Vallinoja & Suksi, 2021)

Merkintöjen selitykset

- kehitettävä puisto
- säilytettävä metsä ja rinteet
- säilyvä puisto
- luo-alue
- arvokas luontotyyppi: lehto
- kaupunkikuvallisesti arvokas alue
- LE — leikkipaikka
- RL — mahdollinen uusi rantalentopallokenttä
- U — kehitettävä monitoimikenttä (esim. tennis ja jalkapallo)
- U — tekonurmikenttä
- kehitettävä katutila
- kehitettävä aukio
- alueen kohokohta
- PK — päiväkoti
- PK /LE — päiväkodin leikkipiha
- KOULU — koulu
- KU — uusi kaupunkikulttuuritalo (kirjasto, nuorisotila, asukastila, aikuisopiston tiloja, liikunta- ja harrastustiloja, kahvila)
- muu palvelu

Alueen arvopuita tulee kartoittaa sekä puistoissa että pihoilla.

- tarkastelualueen rajaus
- kaavarunkoalueen rajaus
- säilytettävä puurivi
- säilytettäviä katupuita
- istutettava puurivi
- tontilla kehitettävä vihreä reuna
- keskeinen kehitettävä kävely-yhteys rautatien yli
- kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- uusi Koivukylä-lenkki
- uusi baana
- ulkokuntoilu- tai lähiliikuntapaikka
- hulevesien hallintaa paikkakohtaisesti soveltaen
- pohjapadon kehittäminen



Viherrakenteen kehittämiskonsepti.

Viherrakenteen kehittämiskonsepti

Viherrakenteen kehittämiskonseptissa on tarkennettu viherrakenteen kehittämisen ideoita. Viheralueiden osalta on esitetty mm. Rautkallionlaaksoon maisemarakennetta tukevaa avoimempaa tilaa, kuten oleskelunurmea, esim. siirtämällä tenniskentät pohjoisemmaksi uudelle kehitettävälle monitoimikentälle nykyisen hiekkakentän paikalle. Käsityötalon (Taitokeskus) ympärille voisi kehittää yhteisöllistä toimintaa esim. kaupunkiviljelyyn ja ruuanlaittoon liittyen. Rautkallionlaakson pohjoisosaan on ehdotettu rantalentopallokenttää sekä hulevesien viivytysaihetta.

Aukioita on ehdotettu kehitettävän sekä istutusten että toiminnallisuuden osalta. Lisäksi kasvillisuuspintaiset hulevesien viivytysaiheet lisäisivät viihtyisyyttä ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. Aukioiden osalta tulee ottaa huomioon alueiden ominaispiirteet ja arvot sekä suunnitteluperiaatteet. Koivutori on keskeinen kehitettävä aukio, jossa tärkeänä osana on torialueen ympärillä tapahtuva kehittäminen. Taksiaukion ja Koivukylän puistotien kehittäminen shared space –tilana ja Rekolanojan esiin ottaminen aiheena on myös alueesta laaditussa diplomityössä esitetty (Camilla Lindroth-Vanhala, 2018).

Katujen osalta on tärkeää säilyttää nykyistä puustoa. Lisäksi voidaan lisätä puustoa ja kerroksellisuutta siellä missä on tilaa. Reittien kehittämisessä on ehdotettu ns. Koivukylän lenkkiä, joka kiertäisi Koivukylän torilta Rautkallionkadun taidereittiä ja puistolaakson, Peltoniemenpuiston, Virpikujan kautta Koivukylän torille.



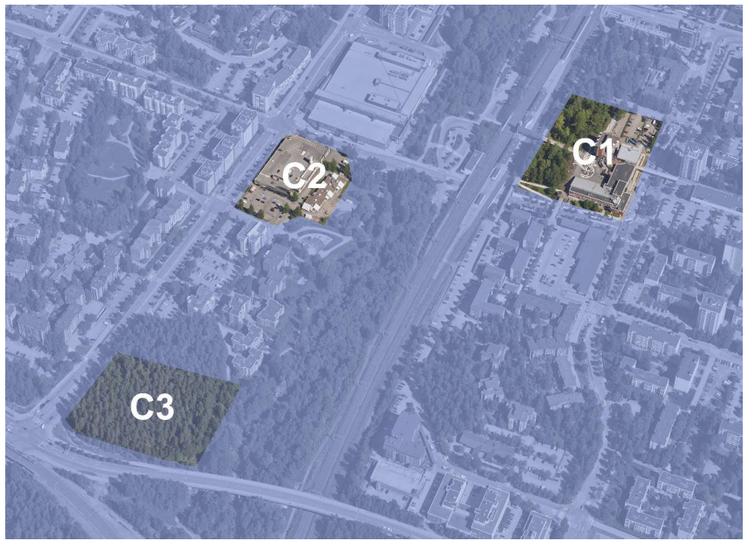
Havainnekuva aukion ja puronvarren suunnitteluratkaisuista. Kuva: Diplomityö "Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä ", Camilla Lindroth-Vanhala, 2018.

6.7 Päivittäistavarakaupan suuryksikkö (hypermarket)

Koivukylän kaavarunko palautettiin valmisteluun 8.4.2025 kaupunkiympäristölautakunnassa. Lautakunta edellytti kaavarunkotyöhön tarkempaa hypermarketin sijoittumisen mahdollisuuksien ja vaikutusten arviointia alueelle. Vuoden 2025 syksyllä käynnistettiin Vantaan kaupungin toimesta selvitys hypermarketin sijaintivaihtoehdoista ja vaihtoehtojen vaikutuksista (Koivukylän hypermarketselvitys, Realidea 19.1.2026 ja WSP 22.12.2025). Selvitys valmistui tammikuussa 2026.

Selvityksen perusteella hypermarketille esitetään Koivukylän keskustaan kaksi mahdollista sijaintia: C1 = nykyinen ostarikortteli radan itäpuolella ja C2 = nykyisen S-Marketin ja Seljapolun päiväkodin paikka radan länsipuolella. Molemmissa sijainneissa on erilaisia vaikutuksia lähiympäristöön sekä yhteensovitettavia tekijöitä ja reunaehtoja jatkosuunnittelussa. Sijaintivaihtoehtojen vaikutuksia arvioitiin kaupan toimijan toimintaedellytysten, liikenteen ja saavutettavuuden, luontoarvojen, kaupunkikuvan, kulttuurihistoriallisten arvojen sekä segregaation näkökulmasta. Tiivistelmä selvityksestä on kaavarungon liitteenä.

Sijaintia C1 eli radan itäpuolta (nykyisen ostarin korttelia) on tutkittu hypermarketin paikaksi, koska se mahdollistaisi kaupallisten palveluiden tasapainoisen kehityksen suhteessa radan länsipuoleen, jossa sijaitsee tällä hetkellä Citymarket. Yksi kaavarungon keskeisistä tavoitteista on ollut parantaa nimenomaan radan itäpuolen asukkaiden palveluiden saavutettavuutta. Toinen sijaintivaihtoehto on C2 (nykyinen S-Marketin ja Seljapolun päiväkodin paikka), jolloin hypermarketit keskittyisivät radan länsipuolelle. Hypermarketselvityksen perusteella (Realidea, 19.1.2026), C2-korttelialueelle on mahdollista toteuttaa max 7000-10 000 k-m2 kokoinen hypermarket. Kaupunkikuvallisesta näkökulmasta sekä tontin koon vuoksi hypermarket on todennäköisesti syytä toteuttaa kahteen kerrokseen. C1-alueella keskustatoimintojen korttelialue on kooltaan hieman laajempi, joten sinne hypermarket voisi toteutua hieman suurempana.



Hypermarketselvityksessä tutkittiin sijaintivaihtoehdot C1 ja C2. Sijainti C3 suljettiin pois tarkastelusta.

Jos hypermarket sijoittuu radan länsipuolelle, olisi radan itäpuolelle olisi mahdollista sijoittua muita kaupallisia palveluita. Molemmat vaihtoehdot tukevat koko keskustan vetovoimaa ja parantavat alueen asukkaisen kaupallisten palveluiden saatavuutta. Molemmissa vaihtoehdoissa kaupunkikulttuuripalvelut, erityisesti kirjasto ja asukastila, sijoittuvat radan itäpuolelle.

Sijaintivaihtoehto C3 (Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksen puistoalue) suljettiin pois jo kaavarunkotyön varhaisessa vaiheessa, eikä sitä tutkittu Koivukylän hypermarketselvityksessä. Sijainnissa on tärkeitä luonnon monimuotoisuuteen ja historiallisiin arvoihin liittyviä ominaisuuksia, kuten luonto- ja virkistysarvoiltaan merkittävä lähimetsä, Rekolanojan varren luontoarvot ja yleiskaavan ekologinen runkoyhteys sekä muinaismuistoalue (kivikautinen asuinpaikka). Lisäksi Hypermarketin tulee sijoittua olevaan keskustarakenteeseen, jotta kaupallisen toiminnan painopiste säilyy juna-aseman ja tehokkaimman asumisen läheisyydessä. Kaupan tulee olla saavutettavissa jalan ja pyörällä, jotta ympäristö ei kehity vain autoilijan ehdoilla. Näistä syistä muut, keskustasta selvästi irralliset sijainnit (kuten sijainti C3) eivät ole mahdollisia.

Hypermarketin vaikutuksia eri sijainneissa on tutkittu ja vertailtu Koivukylän hypermarketselvityksessä. Segregaatiovaikutusten kannalta on tärkeää, että Koivukylän keskustaa kehitetään tasapuolisesti radan molemmin puolin. Sijaintivaihtoehdossa C1 palvelutarjonta tasapainottuu ja ostarin alue kehittyy. Sijaintivaihtoehto C2 on toteutumisen kannalta todennäköisempi ja tarjoaa todennäköisiä kaupallisten palveluiden kehitysnäkymiä myös itäpuolelle. Riskinä on kuitenkin negatiiviset segregaatiovaikutukset, jos ostarin alue ei kehity riittävästi.



Vuonna 2009 valmistunut kauppakeskus Koivukeskus, jossa sijaitsee nykyisin K-Citymarket Koivukylä, kirjasto ja liiketiloja. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo 2021, kuvaaja Eero Happonen.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvoja mahdollisesti menetetään kummassakin vaihtoehdossa. Vaihtoehto C1 saattaa edellyttää, että rakennusperintökohteeksi luokiteltu Koivukylän ostari puretaan osittain tai kokonaan. Vaihtoehdossa C2 rakennusperintökohteeksi luokitellun Seljapolun päiväkodin mahdollinen siirtyminen edellyttäisi kaupungilta uutta päiväkoti-investointia ja Seljapolun päiväkodista luopumista. Hypermarketin rakentaminen sijaintiin C2 vaikuttaa myös alueen luontoarvoihin, sillä se rajautuu idässä Ojalehdonpuistoon, jossa se tulee hyvin lähelle Rekolanojaa. Kaavarunkokarttaan on merkitty vihreällä viivalla korttelin reuna, joka tarkoittaa, että rakennuksen puistonpuoleinen julkisivu on sovitettava ympäristöönsä niin, että puiston virkistysarvoa ei menetetä. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi puistoon avautuvaa etumyymäläkahvilaa ja/tai terassia. Rekolanojan luontoarvot tulee huomioida hypermarketin sijoittamisessa ja laajuudessa. Hypermarketin tontti ei voi laajentua kaavarunkokartassa esitettyä aluetta suuremmaksi ja hypermarketin sallittu koko sijainnissa C2 on 7000-10 000 k-m2.



Seljapolun päiväkoti valmistui vuonna 1984. Rakennuksen suunnitteli Arkkitehtitoimisto Järvinen & Airas. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo, 1984.

6.8 Muut elinkeinot ja palvelut

Kaavarungon alueella radan itäpuolella on kaksi palvelukeskittymää. Toinen sijaitsee radan itäpuolella asemaympäristössä (ostari) ja toinen Koivukylänväylän ympäristössä (mm. terveyskeskus). Asemanympäristön palvelukeskittymässä eli ostarilla on nykyisin yksityisiä palveluita ja liiketiloja. Näiden palveluiden kehittämisessä painotetaan monipuolisuutta, jotta ne vastaavat paremmin asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin. Tarpeen ovat ainakin kirjasto ja monipuolinen asukastila.

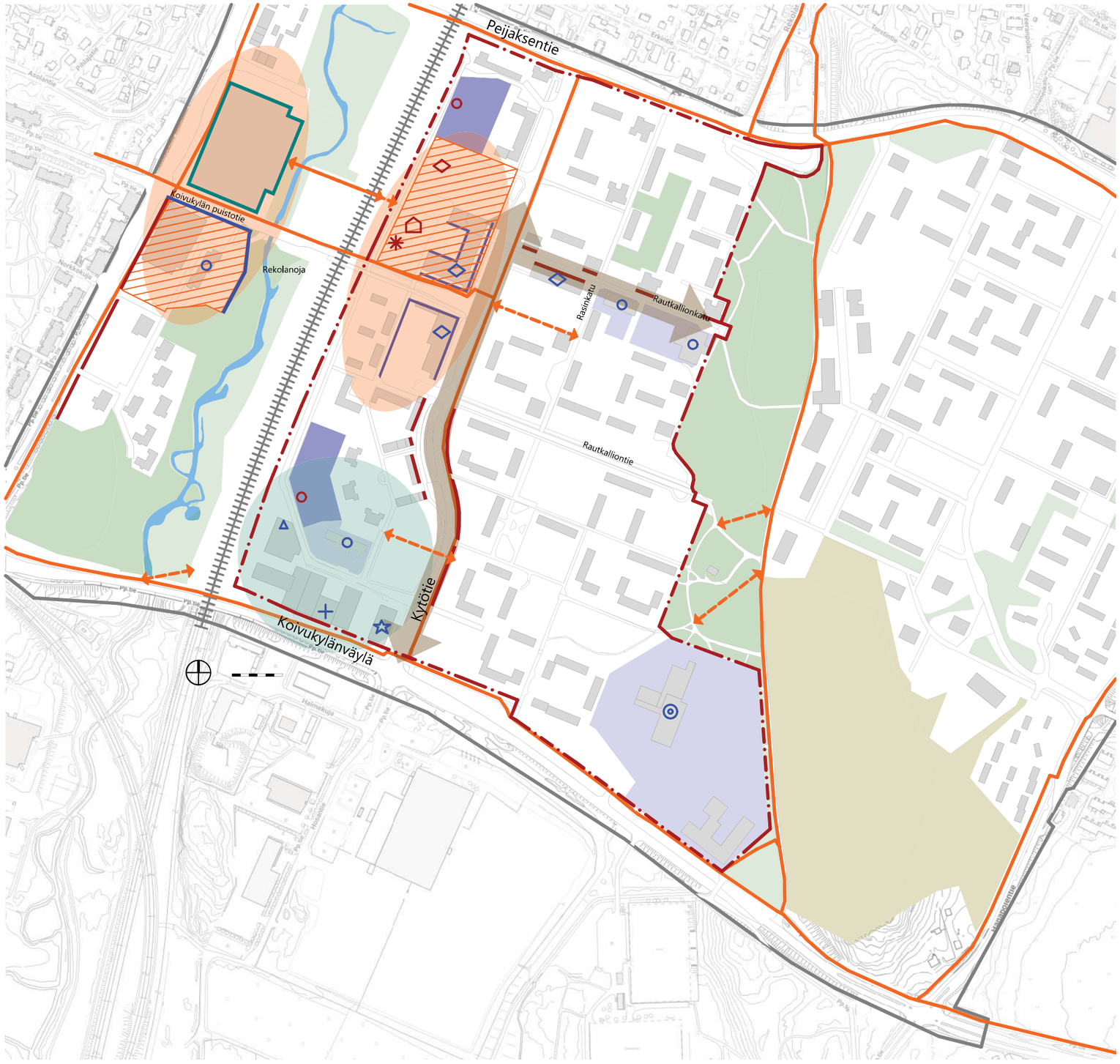
Koivukylän elinkeinojen ja palveluiden kehittämisen keskiössä on keskusta-alue: asemanympäristö, ostari ja radan länsipuolinen palvelukeskittymä. Koivukylän keskustan kehittämisessä on tärkeää, että sekä radan itä- että länsipuoli kehittyvät monipuolisesti. Tämän turvaamiseksi kaupunkikulttuuripalvelut, erityisesti kirjasto ja asukastila, osoitetaan radan itäpuolelle. Ostarin alueelle voidaan sijoittaa myös yhteisöllisiä tiloja, harrastus- ja koulutustiloja sekä näitä tukevia toimintoja, esimerkiksi kahviloita tai ravintoloita. Lisäksi ostarikortteliin on mahdollista lisätä n. 10 000–17 000 k-m² uusia liiketiloja, kuten päivittäistavarakauppa ja siihen liittyviä etumyymälöitä.

Näin radan itäpuolen palvelukeskittymä muodostaa tasapainoisen vastakappaleen länsipuolen nykyisille ja mahdollisille uusille keskustatoiminnoille. Radan länsipuolen mahdollisen uuden päivittäistavarakaupan ja etumyymälöiden julkisivuissa on tavoiteltava kaupunkikuvallisesti korkealaatuista toteutusta sekä kiinnittää huomiota avoinaiseen vaikutelmaan maantasokerroksessa, erityisesti Ojanlehdonpuistoon avautuvalla julkisivulla. Asolanväylän ja Koivukylän puistotien varrella olemassa olevien rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään lisäämällä viherelementtejä tai taidetta (turkoosi viiva), mikä parantaa alueen viihtyisyyttä ja visuaalista ilmettä.

Kaavarungossa on esitetty Rautkallionkadun säilyvän palveluiden alueena, ja sen itäpäässä sijaitseva päiväkoti jää edelleen käyttöön. Päiväkotirakennukset ovat kuitenkin lähestymässä käyttöikänsä loppua, ja jatkossa on tarvetta lisärakennusoikeudelle. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia laajentaa palvelutarjontaa, esimerkiksi toteuttamalla päivähoitotilojen yhteyteen lastenkulttuurin tai perheiden palveluita.

Radan itäpuolen eteläisemmässä olemassa olevassa palvelukeskittymässä painottuvat julkiset palvelut, kuten terveysasema, vanhusten palvelutalo ja päiväkoti. Trollebon päiväkodin piha-aluetta voidaan tarvittaessa laajentaa nykyiselle puistoalueelle (Vihtapuisto), ja päiväkotia voidaan tarvittaessa laajentaa uudisrakentamalla. Jos Seljapolun päiväkodista joudutaan luopumaan hypermarkethankkeen vuoksi, Vihtapuisto on yksi mahdollinen sijainti uudelle korvaavalle päiväkodille. Toinen vaihtoehtoinen uuden päiväkodin paikka on Hakopuisto ostarin pohjoispuolella. Muutokset päiväkotien sijainneissa sekä mahdolliset rakennusoikeuksien lisäämiset vaativat kuitenkin jatkosuunnittelua ja ne ratkaistaan tarkemmin asemakaavavaiheessa.

V Teemakartta - Elinkeinot ja palvelut



Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Lähivirkistysalue
- Rakennukset
- Rekolanoja
- Puisto
- Yleisten rakennusten kortteli
- Rautatie
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Päiväkoti
- Koulu
- Terveysasema
- Vanhustentalo
- Koivukylän avoin kohtaamispaikka
- Liike-/ toimistotila

Kehitysehdotukset

- Uusi keskustatoimintojen korttelialue
  asemakaavamuutos mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle. Radan länsipuolella hypermarketin laajuus voi olla korkeintaan 7000-10 000 k-m². Uudisrakentaminen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuista.
- Palvelukeskittymä
- Hyvinvointipalvelut
- Yleisten rakennusten kortteli
- Kivijalkatilapainotteisena kehitettävä katutila
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Kivijalkatiloja uusi/ parannettava
- Avonainen vaikutelma maantasokerroksessa
- Kaupunkikuvallisesti kehitettävä julkisivu
- Kaupunkikulttuuripalvelut
  kirjasto ja asukastila sekä esim. harrastustiloja
- Päiväkoti
- Kirjasto
- Liike-/ toimistotila

Kartta, jossa on esitetty alueen elinkeinojen ja palveluiden kehitysehdotukset.

6.9 Liikenne

Alueen katuverkon rakenne ja hierarkia säilyvät nykyisen kaltaisina. Autoliikenne ohjataan pääosin kokoojakaduille, kuten Kytötielle ja Koivukylän puistotielle, sekä tietyille tonttikaduille, kuten Rautkalliontielle, Karsikkokujalle, Kytökujalle ja Viitakujalle. Autojen pysäköinti järjestetään katujen varsilla sekä keskitettyinä pysäköintiratkaisuina, joiden mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarungon kartassa. Asemaympäristöön ehdotettu merkittävä uudisrakentaminen on tuonut esiin tarpeen huoltoliikenteen yhteydelle Hakokujalta Varvikkokujalle, ja tämä yhteystarve on huomioitu suunnittelussa. Asolanväylä-Koivukylänväylä -liittymän kapasiteettia lisätään, jotta liikenteen sujuvuus saadaan turvattua pääkaduilla maankäytön kehittyessä. Myös Niinikujalle toteutetaan kääntymiskaistat.

Alueen suunnittelussa on alusta lähtien panostettu kävelyn edistämiseen, ja tätä tavoitetta vaalitaan jatkossakin. Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman mukaisesti alueella on tunnistettu sekä kävelyhubin alue asemaympäristössä, että sen läheiset kävely-ympäristöt. Kävely- ja pyöräilyreitistöä kehitetään entisestään osoittamalla uusia keskeisiä yhteyksiä Rasinkadun ja Kytötien sekä Virpikujan ja Kytötien välille. Lisäksi luodaan suoria kävelyreittejä Koivutorilta radan länsipuolen kortteleihin. Nykyisiä kävely- ja pyöräilyreittejä parannetaan tekemällä niistä viihtyisiä ja laadukkaita, mikä lisää kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta. Joukkoliikenteen pysäkeille, kuten juna-asemalle ja bussipysäkeille, johtavat kävelyreitit toteutetaan turvallisina ja korkealaatuisina.

Kytötiellä ostarin edustalla sekä Koivukylän puistotiellä kauppojen ja junaradan välisellä alueella jalankulun asemaa korostetaan parantamalla ylitysmahdollisuuksia esimerkiksi shared space- tai hidaskaturatkaisuilla, jotka lisäävät turvallisuutta ja sujuvuutta.

Rasinkadun pohjoispäässä Peijaksentien ylittävä silta puretaan. Yhteys Rasinkadulta Peijaksentien varteen korvataan portailla, ja Peijaksentien ylitys toteutetaan suojatien avulla.

6.10 Taide

Taide säilyy edelleen osana Koivukylän kaupunkikuvaa ja identiteettiä. Tavoitteena on tuoda Koivukylän kaavarunkoalueelle julkista taidetta, kulttuurista taidetoimintaa sekä designia.

• kaupunkikulttuuritalon yhteyteen toteutetaan julkinen taideteos prosenttiperiaatteella. Hankesuunnitteluvaiheessa on osoitettava riittävä budjetti näyttävälle, osaltaan kaupunkitilaa määrittävälle teokselle.

• Koivukylä-lenkin varrelle toteutetaan kulttuurista taidetoimintaa ja designia. Taide voi olla myös hyvin pientä ja intiimiä, mutta kestävää.

Lisäksi tunnistettiin mahdollisuuksia suunnitella yhteisöllisyyttä tukevia tapahtumia yhteistyössä taiteilijoiden kanssa, esim. puistojen uudistamisen yhteydessä.



Havukoski – paikan henki, Kuva: Iina Hokkanen, The Means of Urban Design in Treating Segregation – A Design Proposal for Havukoski, Diplomityö 2024 Oulun yliopisto.

VI Teemakartta - Liikenne



Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Kävelyhubi
  Kävelyhubit ovat kaupungin keskeisimpiä kävelyalueita, niillä on paljon erilaisia syitä liikkua ja ne sijoittuvat tiiveimmän yhdyskuntarakenteen alueelle.
- Kävelyhubin ympäristö
  Kävelyhubien ympäristöksi lasketaan kävelyhubeja ympäröivä tiivis alue, jossa on edelleen paljon kävelytarpeita ja asutusta tai työpaikkoja, mutta joka ei kuitenkaan ole keskeisintä keskustatoimintojen aluetta.
- Autotiet
- Kävelykadut
- Rekolanoja
- Rakennukset
- Rautatie
- Joukkoliikenteen reitti
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Ulkoilureitit
- Bussipysäkki
- Koivukylän asema
- Ylikulku
- Alikulku

Kehitysehdotukset

- Alue, jolla jalankulun sujuvuutta parannetaan
- Koivukylä-lenkki
  alueen läpi kulkeva, kehitettävä taidereitti
- Pyöräliikenteen baana - tavoiteverkko
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Huoltoliikenteen yhteystarve
- Poistuva ylikulku
- Kävely-yhteyden parantaminen katutasossa
- P Pysäköintitalo - mahdolliset sijainnit

Kartta, jossa on **esitetty alueen liikenteen kehitysehdotukset**

7 Kaavarungon toteutettavuuden arviointi

Kaavarunko laadittiin yhdistämällä skenaariovaiheessa muodostettujen skenaarioiden parhaat puolet. Vaikka tavoitteena oli hyödyntää kaikkien skenaarioiden vahvuuksia, eri osa-alueiden ristivaikutuksia on tarpeen tarkastella uudelleen. Tässä osiossa arvioidaan kaavarungon vahvuuksia ja heikkouksia toteutettavuuden näkökulmasta.

Vahvuudet

Kaavarunkotyössä tunnistettiin ja korostettiin alueen rakennetun ympäristön ja viherympäristön arvoja. Näiden arvojen pohjalta luotiin tulevaisuuden visio, jossa oikein mitoitettu täydennysrakentaminen tasapainottaa kasvua ja viheralueiden säilymistä. Sosiaalinen kestävyys huomioidaan parantamalla alueen veto-ja pitovoimaa, erityisesti kehittämällä Koivukylän keskustan julkisia palveluita sekä kaupallisia palveluita. Asukkaiden osallistuminen alueen kehittämisprosessiin on oleellinen osa asemakaavamuutosta.

Kaavarunko toteutettiin kaupungin sisäisenä työnä, mikä edellytti laajaa monialaista yhteistyötä. Tämä toimintatapa tunnistettiin tärkeäksi ja sitä pyritään jatkamaan myös tulevissa vaiheissa.

Heikkoudet

Kaavarungon alueella kaupungin maanomistus on vähäistä. Kaavarungossa esitettyjen toimenpiteiden toteutuminen edellyttää asuinkortteleiden täydennysrakentamista, joka puolestaan riippuu yksityisten maanomistajien tahtotilasta. Päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittuminen osaksi kaupunkirakennetta on haasteellista – molemmat vaihtoehdot radan itä- ja länsipuolella ovat kompromisseja, joissa rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja potentiaalisesti menetetään. Kuitenkin asukkaiden palveluiden saavutettavuus on yksi kaavarungon keskeisistä tavoitteista.

Pysäköintilaitosten toteuttaminen on yleensä vaikeaa. Lisäksi pysäköintijärjestelyjen uudelleenorganisointi vaatii monitahoista yhteistyötä ja omistajien yksimielisyyttä, mikä voi hidastaa prosessia.

Kaavarungon toteuttamiseen tarvitaan kannustimia, joita on syytä tarkastella asemakaavamuutosten yhteydessä. Vantaan kaupungilla on jo käytössä kannustimia, kuten se, että asunto-osakeyhtiöiltä peritään vain 35 prosenttia kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Lisäksi kaupunki hyvittää täydennysrakentamisen kohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen kustannuksia säilytettävien rakennusten osalta (Vantaan kaupunki, 2022). Havukosken alueellisen eriytymisen pysäyttäminen vaatisi nykyistä vahvempia kannustimia.

Mahdollisuudet

Kaupunkiuudistushankkeissa on usein keskitytty purkavaan saneeraukseen, joka on suoraviivainen keino parantaa eriytyneiden alueiden imagoa. Tämä toimintatapa ei kuitenkaan ole aina toimiva tai riittävä. Siksi Havukoskella pyritään toisenlaiseen toimintatapaan, jossa korostetaan alueen olemassa olevia arvoja ja parannetaan vetovoimaa säilyttäen ja hyödyntäen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tavoitteena on suosia vähäpäästöistä rakentamista ja resurssiviisaita ratkaisuja.

Elinkaarikustannusten näkökulmasta korotetut asuinrakennukset ovat myös kannattavampia kuin samankokoinen uudisrakentaminen (Ympäristöministeriö, 2021). Jos kaavarungon ehdottamat toimenpiteet onnistuvat, Havukoskesta voi tulla kestävän kaupunkiuudistuksen edelläkävijä.

Kaupallisten palveluiden kehittyminen Koivukylän keskustassa voi parhaassa tapauksessa lisätä alueen elinvoimaa ja houkuttelevuutta sen lisäksi, että alueen asukkaiden palvelut parantuvat kokonaisuudessaan.

Alueella on jo vahvaa yhteisötoimintaa, jota on vahvistettu Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman (MEK) toimenpiteillä. Kaupungin työntekijät tekevät tiivistä yhteistyötä asukkaiden kanssa, mikä helpottaa joidenkin toimenpiteiden toteuttamista esimerkiksi taloyhtiöklubin toiminnan kautta.

Uhat

Kaavarunko esittää asuinkerrostalojen korottamisen ensisijaisena täydennysrakentamisen muotona. Parhaassa tapauksessa taloyhtiöt voisivat hyödyntää lisärakennusoikeutta peruskorjausten rahoittamiseen. Tämä toimintamalli toimii kuitenkin parhaiten kaupungin keskustassa tai asuinalueilla, joilla asuntomarkkinat ovat vahvat.

Kaavarungon myötä toivotaan, että tulevat Koivukylän keskustan kehittämisen hankkeet – ostarin kehittäminen, uudet kaupunkikulttuuripalvelut radan itäpuolelle sekä uudet kaupalliset palvelut parantavat alueen mainetta ja nostavat alueen kiinteistöjen arvoa, mikä luo edellytykset taloudellisesti kannattavalle rakennusten korottamiselle. Korotusten toteutuminen kuitenkin riippuu oikeasta ajoituksesta ja useiden eri tekijöiden onnistuneesta yhteensovittamisesta, mikä voi osoittautua haastavaksi. Lisäksi toimijoiden kiinnostus korotusten toteuttamiseen on melko epävarmaa. Yksityisissä kaupallisissa hankkeissa on myös epävarmuutta hankkeiden toteutumisesta, mikä haastaa Koivukylän keskustan kehittymistä. Erityisesti ostarikorttelin kehitys vaatii investointeja myös kaupungilta.

Kaavarungon työstövaiheessa ei ollut saatavilla kattavaa kuntokartoitusta suojelluista asuinrakennuksista. Asemakaavamuutoksen yhteydessä saattaa syntyä tarve arvioida purkumahdollisuutta, mikäli kuntokartoitus antaa siihen perusteita.

8 Lähteet

Aaltonen, P.;& Savela, E. (2024). Näkökulmia päiväkoti- ja kouluse-gregaatioon. Noudettu osoitteesta Yleissivistävän koulutuksen ja varhaiskasvatuksen kansainvälisyyspäivät 3.- 4.10.2024: https://www.oph.fi/sites/default/files/documents/B3_C2%20Yhteinen%20koulu%20hanke%20N%C3%A4k%C3%B6kulmia%20koulusegregaatioon%20_0.pdf

Ammunet, A. (2007). Havukoski, Rakennuskannan inventointi ja korjaustapaohjeet. Vantaan kaupunkisuunnittelu.

Halonen, J.;Pasanen, T.;Turunen, A.;Tiitu, M.;Nyberg, E.;Viinikka, A.;. . . Lanki, T. (2022). THL. Noudettu osoitteesta https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-980-1

Health City Finland Oy. (ei pvm). Koivukylän verso. Noudettu osoitteesta https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/ktproxy2.dll?-doctype=3&docid=1170155&version=1

Helsingin kaupunki. (2013). Uudistava täydentäminen - purkava saneeraus. Noudettu osoitteesta https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-9.pdf

Hietanen, R. (1987). Koivukylä - erityinen alusta lähtien : Koivukylän huolto oy 15 vuotta, 1972-1987. Koivukylän huolto.

Hirvonen, S. (2005). Ruraali Urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia. Vantaan Kaupunki.

Lindroth-Vanhala, C. (2018). Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä.

Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt . (2022). Noudettu osoitteesta https://uudenmaanliitto.fi: https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/05/Missa-maat-on-mainiommat.pdf

Museovirasto. (22. 12 2009). Noudettu osoitteesta https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1509

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000001736. (12. 08 2018). Noudettu osoitteesta Museovirasto: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000001736

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000007087. (21. 08 2018). Noudettu osoitteesta Museovirasto: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000007087

Pesonen, P. (2018). Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018. Vantaan kaupunki.

Rajamäki, R.;& Kuusisto, N. (2021). Havukosken pihat toiminnallisena arvoympäristönä MAR-E1035 - HISTORIALLISET MAISEMAT.

Raski, S. (2025). Suojellun lähiön korjautapatutkimus : Tapaus Havukoski. Oulun yliopisto. Noudettu osoitteesta https://urn.fi/URN:NBN:fi:oulu-202511246900

Rikoksentorjuntaneuvosto. (2014). Koivukylän turvallisuushanke. Noudettu osoitteesta https://rikoksentorjunta.fi/documents/5235988/5659887/Koivukyl%C3%A4.pdf/62c73468-8a30-44e9-99a0-f84786fb99bd/Koivukyl%C3%A4.pdf?t=1510680107000

Saatsi Arkkitehdit Oy. (2022). Vantaan 1980–1990-lukujen rakennuskannan inventointi ja arvottaminen – Osa 1: Kokoontumisrakennukset. Vantaan kaupunginmuseo. Noudettu osoitteesta https://kaupunginmuseo.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan%201980-1990-lukujen%20rakennuskannan%20inventointi%20Saatsi%202022%20saavutettava.pdf

Tampereen kaupunki. (2023). Erilaisten alueiden Tampere. Noudettu osoitteesta https://www.tampere.fi/sites/default/files/2023-09/tampere_erilaistenalueidentampere_raportti.pdf

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos THL 2022. (ei pvm). StrateGIS : karttapohjainen menetelmä asuinalueiden suunnittelun tueksi. Noudettu osoitteesta https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-979-5

Tiitu, M.;Viinikka, A.;Nyberg, E.;Vierikko, K.;Heikinheimo, V.;Halonen, J.;& Pasanen, T. (2022). THL. Noudettu osoitteesta https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-979-5

Vaattovaara, M.;Joutsiniemi, A.;Bernelius, V.;Page, M.;Rönnberg, O.;Stjernberg, M.;. . . Jama, T. (2023). Re:Urbia : Lähiöiden segregaatiohaaste ja tulevaisuus. Noudettu osoitteesta https://helda.helsinki.fi/items/668ac746-e7f6-4a79-8c07-652d0dd7ee6a

Vaattovaara;Joutsiniemi;& Jama. (2022). Pientalot kaupungissa - Asuntopolitiikan ja kaavoituksen käyttämätön resurssi.

Vallinoja, M.;& Suksi, E. (2021). Metsään laskeutunut kompaktikaupunki. Mar-E1035 Historialliset maisemat studio.

Vantaan kaupunginmuseo, Kulttuuriympäristötietokanta Kirsti.

Vantaan kaupunki. (2022). Miltä Havukoski näyttää tulevaisuudessa? Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/ajankohtaista/uutinen/milta-havukoski-nayttaa-tulevaisuudessa

Vantaan kaupunki. (2022). Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-maa-ja-asuntopoliittiset-linjaukset-saavutettava-08032023.pdf

Vantaan kaupunki. (2023). Koivukylä - Kehittämissuunnitelma. Noudettu osoitteesta https://storymaps.arcgis.com/collections/eef56c86c8cd496896f7071561d816e5?item=5

Vantaan kaupunki. (2023). Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/talous-ja-strategia/myonteisen-erityiskohtelun-toimintaohjelma

Vantaan kaupunki. (2023). Sosiaalisesti kestävä Vantaa - Strategiateeman suunnitelma 2023-2025. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Sosiaalisesti%20kestava%20Vantaa%20MEK%202023_2025.pdf

Vantaan kaupunki. (2024). Havukosken nuorisotila. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/palveluhakemisto/toimipiste/havukosken-nuorisotila

Vantaan kaupunki. (2024). Koivukylän alueen päiväkotien sisäilma. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/toimitilat-ja-tilavaraukset/sisailma/paivakotien-sisailmatiedotteet/koivukylan-alueen-paivakotien-sisailma

Vantaan kaupunki. (2024). Kytöpuiston koulun peruskorjaus alkaa kesällä / Tiedote 16.5.2024. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/toimitilat-ja-tilavaraukset/sisailma/koulujen-sisailmatiedotteet/kytopuiston-koulun-sisailma/kytopuiston-koulun-peruskorjaus-alkaa-kesalla-tiedote-1652024

Vantaan kaupunki. (2024). Vantaan väestökehitys ikäryhmittäin. Noudettu osoitteesta https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiZDhlNTM4NmItMjczYi00NWIzLWI5OGItODc0ZTYzNjI0ZTU0IiwidCI6ImRhZDVkNjJjLTk4MzAtNGRiMC05YzE1LTg5YmVmY2M1Y2YzZSIsImMiOjh9

Vantaan kaupunki/Ramboll. (2023). Korson ja Koivukylän kaupallinen selvitys. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1100741-1137890-Korso-Koivukyl%C3%A4%20kaupallinen%20selvitys%20LOPPURAPORTTI%2019.12.2023.pdf

Vantaan kaupunki/Realidea. (19.1.2026). Koivukylän hypermarketselvitys.

Vantaan kaupunki/WSP. (22.12.2025). Koivukylän hypermarketselvitys - Tekninen liite.

Vantaan kaupunki/ WSP. (2023). Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys - Keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-kaupan-palveluverkkoselvitys-16012023.pdf

Vantaan kaupunkisuunniteluyksikkö. (06.10.1999). 001299 Asemakaavamuutoksen selostus. Vantaan kaupunki.

Vihreä ja Virtaava Vantaa, Vantaan kaupunki. (ei pvm). VIHREÄ JA VIRTAAVA VANTAA – viherrakenteen kehityskuva YK0050. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Viherrakenteen-kehityskuva-kala15052024-poydalla.pdf

Ympäristöministeriö. (2021). Noudettu osoitteesta https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162862/YM_2021_9.pdf?sequence=4&isAllowed=y

Koivukylän hypermarketselvitys 2025 Kooste

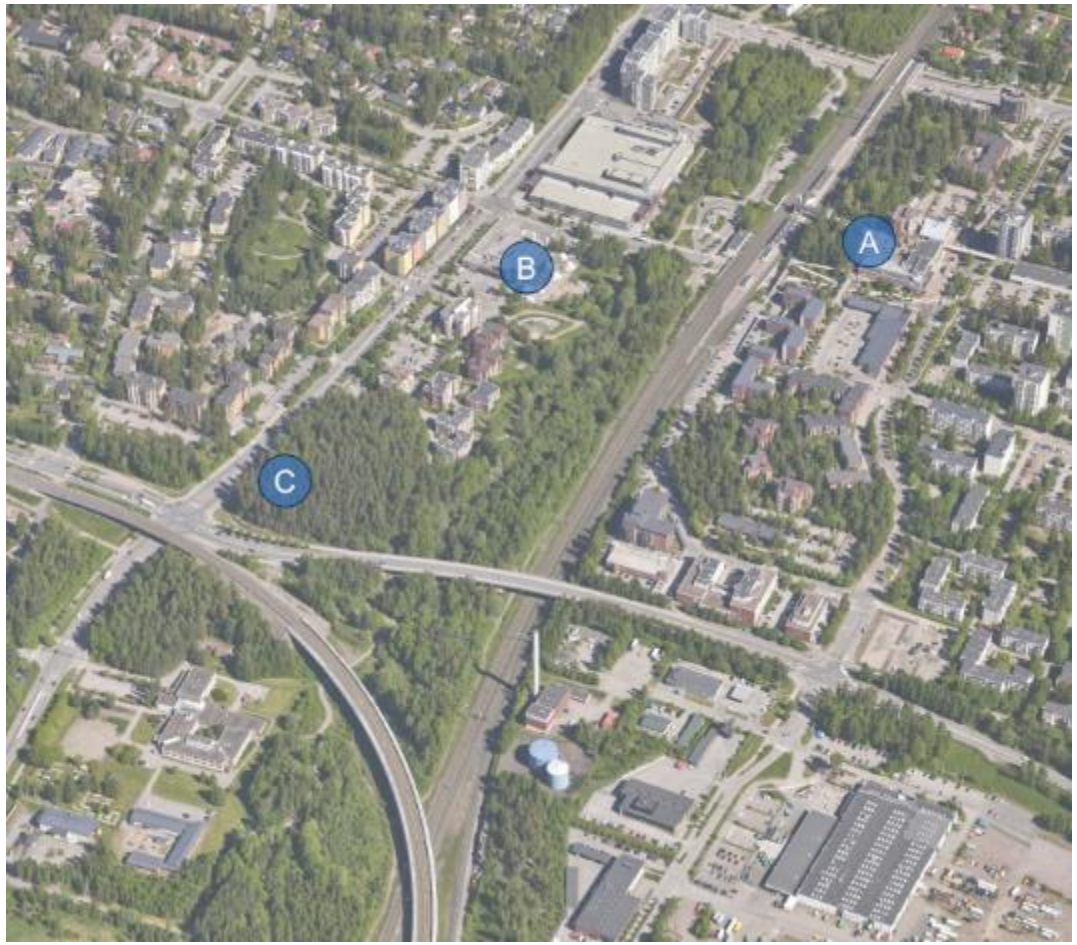
Selvityksen ovat laatineet kahden raportin muodossa Realidea Oy ja WSP Finland Oy.

Koosteen on laatinut Vantaan kaupunki.

Selvityksen tausta

Selvityksen tausta

- Vantaan Kaupunkiympäristölautakunta (8.4.2025) palautti Koivukylän kaavarungon valmisteluun, edellytyksenä hypermarketin sijoittamisen tarkastelua radan länsipuolelle. Kaavarungossa mahdollinen hypermarketin sijainti mahdollistettiin Koivukylän ostarin yhteyteen, mutta sijainnin toimivuutta ei ole tarkasteltu tarkasti.
- Palautusehdotuksen seurauksena päätettiin täydentää Koivukylän kaavarunkoaineistoa hypermarketselvityksenä, joka tilattiin kahdelta konsultilta: Realidea toimi työssä ”kiinteistökehityskonsulttina” ja vastasi mm. kaupallisesta konseptoinnista, kaupan toimintaedellytysten arvioinnista sekä kauppaan liittyvistä vaikutusten arvioinneista. WSP toimi työssä ”teknisenä konsulttina” vastaten teknisen ja liikenteellisen toiminnallisuuden tarkasteluista, parannusehdotuksista ja niihin liittyvistä vaikutusten arvioinneista.
- Työssä on tutkittu hypermarketin kaupalliset ja tekniset toimintaedellytykset Koivukylässä Vantaan kaupungin määrittelemissä sijainneissa A ja B sekä arvioida näiden sijaintiratkaisuiden vaikutukset mm. kaupan toimintaedellytyksiin, kaupungin investointitarpeisiin sekä liikenteeseen. Lisäksi työhön on sisällytetty muita vaikutusten arviointeja (mm. segregaatiovaikutukset), jotka on tuotettu kaupungin omana työnä sekä perusteluja sijainnin C poisjättämiselle.



Miksi ei tutkittu sijaintia C

- Sijainti C on selvästi irrallaan Koivukylän keskustarakenteesta noin 600 metrin päässä Koivukylän asemalta Asolanväylän ja Koivukylänväylän risteysalueen tuntumassa. Se olisi sijainteja A ja B selvästi heikommin saavutettavissa jalan ja pyörällä, jolloin sen ympäristö kehittyisi autoilijan ehdoilla.
- Nykyisen ostarin alueen kaupalliset toimintaedellytykset voisivat heikentyä.
- Ratkaisu hajauttaisi selvästi Koivukylän keskustarakennetta. Kaupallisen toiminnan painopiste siirtyisi kauemmas asemasta ja tehokkaimman asumisen läheisyydestä. Lähipalveluiden todennäköinen heikentyminen etenkin Koivukylän ostarilla ja sen ympäristössä verrattuna muihin tutkittaviin vaihtoehtoihin. -> Negatiiviset segregaatiovaikutukset.
- Sijainnilla C on tärkeitä luonnon monimuotoisuuteen ja historiallisiin arvoihin liittyviä ominaisuuksia, mm. luonto- ja virkistysarvoiltaan merkittävä lähimetsä, Rekolanojan varren luontoarvot ja yleiskaavan ekologinen runkoyhteys, muinaismuisto (kivikautinen asuinpaikka).

Selvityksen keskeinen sisältö

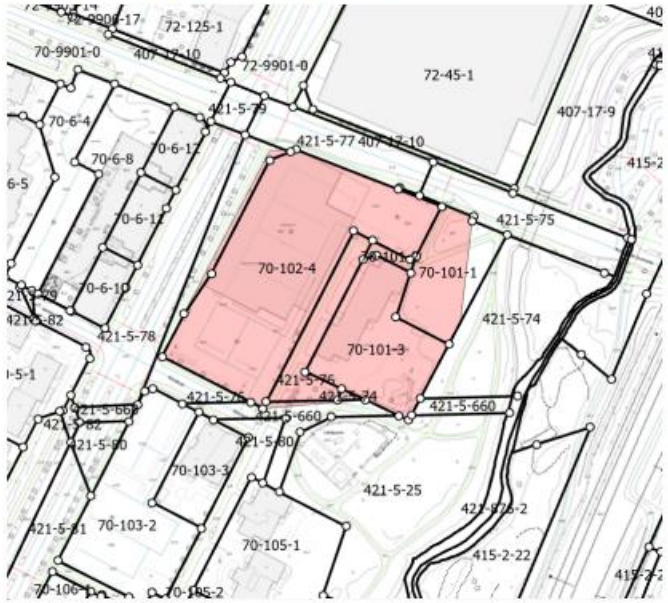
Lähtökohdat

- Ohessa on esitetty tutkittavat tontit kohteissa A ja B. Rajaukset on määritelty Vantaan kaupungin toimesta.
    - Koivukylän ostarin eli sijainnin A tontin pinta-alan on noin 18 000 m²
    - Nykyisen S-marketin ja viereisen päiväkodin ja puistoalueen eli sijainnin B tontin pinta-ala on noin 12 500 m²
- Markkinatilanne mahdollistaa uuden hypermarketin päivittäistavarakaupan (noin 3 000 – 4 000 m2) lisäksi myös muita kaupan yksiköitä
- Hypermarket toisi mukanaan erikoistavara-kauppaa, joka tuskin syntyy alueelle pieninä erikoisliikkeinä

A: Noin 18 000 m²



B: Noin 12 500 m²



Selvityksen keskeinen sisältö

- Realidean työn tuloksena syntyi kolme kpl kaupan sijoittumisen skenaariota Koivukylän alueelle:
    - Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A
    - Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
    - Skenaario 3: Kauppakeskus sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
- WSP:n työn yhteydessä tutkittiin kaaviotasolla erilaisia hypermarketin sijoittumisvaihtoehtoja skenaarioille 1-3 ja havaittiin, että kumpaankaan tutkituista hypermarketin sijainneista (A/B) ei saada mahtumaan toimivaa 1-kerroksista hypermarketia.
- Hypermarketin sijoittuminen edellyttää pysäköinnin sijoittamista maanalaiseen pysäköintihalliin sekä sijainnin A että B osalta.
- Uuden hypermarketin sijoittaminen alueelle lisää autoliikennettä ja aiheuttaa toimivuusongelmia jo nykyisin melko ruuhkaiselle Asolanväylälle.



Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A

Sijainti A

Skenaario 1a – monipuolinen palvelukeskus ostarille

- **Supermarket-tavaratalo –ankkuri**: noin 5 000 m² (esim. 2 000 + 3 000 m²)
- **Kirjasto ja muita kaupungin palveluita, liiketilojen päälle**
- Ravintoloita ja liikkeitä katutasossa ankkuri-toimijan etumyymälöiksi (esim. 500-1000 m²)
- Kerrostaloasuntoja kivijalkatiloineen aukeamaan yhtenäiseen liiketilakeskittymään (erillisille tonteille)
- Pysäköinti mahdollisuuksien mukaan ainakin osittain katutasossa

Skenaario 1b – palvelukeskus ostarille

- Ilman supermarket-tavaratalo -ankkuria. Uudisrakentaminen pääosin julkisia palveluita sekä asuntoja, joiden yhteyteen kivijalkamyymälöitä + mahdollisesti pieni päivittäistavarakauppa (400-800 m²).

Sijainti B

Skenaario 1 – kaksitasoinen hypermarketkeskus

- **Hypermarket kahteen tasoon** (noin 10 000 k-m², noin 7 000 myyntineliötä)
  - Katutasoon päivittäistavarat 3 500 – 4 000 myyntineliötä
  - 2. kerrokseen käyttötavarat 3 000 – 4 000 myyntineliötä
  - Kerrokset suurin piirtein saman kokoisia, alakerros ehkä hieman suurempi
- **Etumyymälät kassojen taakse 1 000 – 3 000 m²** (samaan tapaan kuin K-citymarketissa) – osa myymälöistä voi avautua myös kadulle
- 2. kerrokseen lisäksi kuntosali tms. suuri liiketila ja/tai toimistotyyppisiä tiloja
- Pysäköinti pääosin rakennuksen alle (+ mahdollisesti lisäpaikkoja katutasoon tai pysäköintitaloon)
- Ajo pysäköintiin ja huoltoon takakautta (samaan tapaan kuin K-citymarketissa)
- Päiväkodille etsitään uusi sijaintipaikka esim. ostarin läheisyydestä

Skenaario 1b – yksitasoinen hypermarket: Hypermarket yhteen tasoon. Ratkaisu tutkittiin selvityksen yhteydessä ja todettiin tontti liian ahtaaksi.

REALIDEA

Ostarin kehittämisen vaihtoehdot:
- Ostari säilytetään osittain
- Ostari säilytetään kokonaan

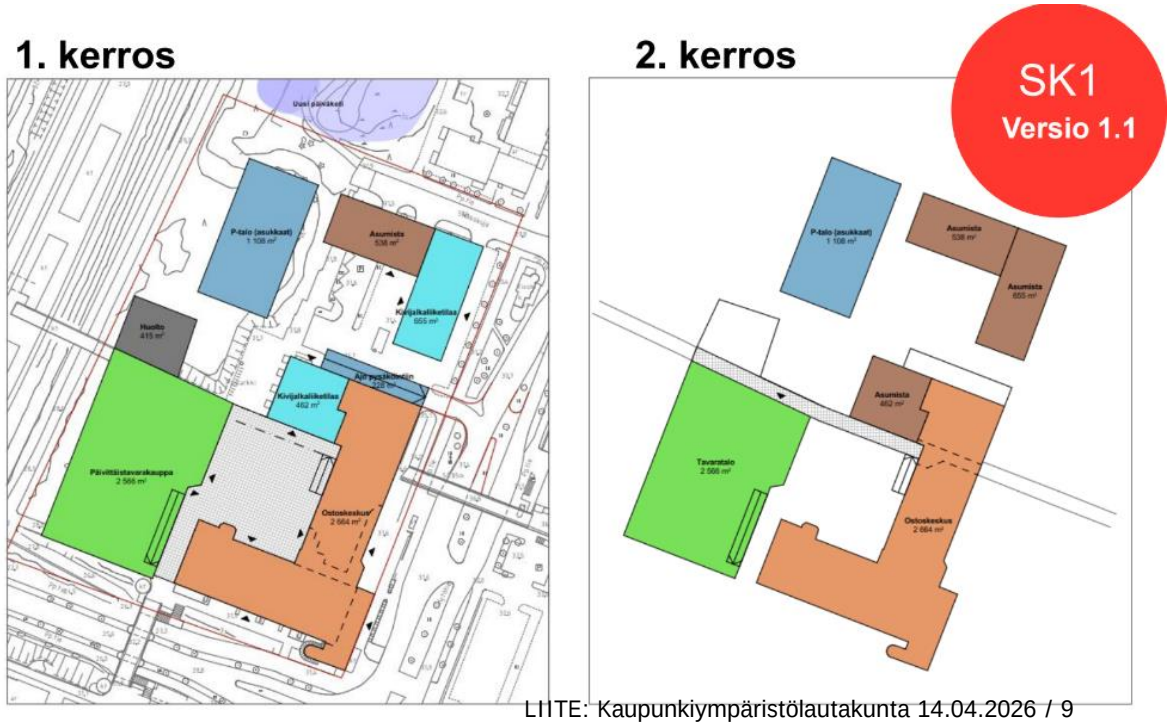


Skenaario 1

Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A
Toiminnalliset tarkastelut (WSP)



- Skenaarion 1 osalta raporttiin sisällytettiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua ostarin sijainnin A kehittämiseksi.
- Versiossa 1.1 ostoskeskus säilytetään ja päivittäistavarakauppa + tavaratalo sijaitsevat tontin eteläkulmassa. Versiossa 1.2 ostoskeskus puretaan osittain ja päivittäistavarakauppa + tavaratalo sijaitsevat tontin pohjoiskulmassa





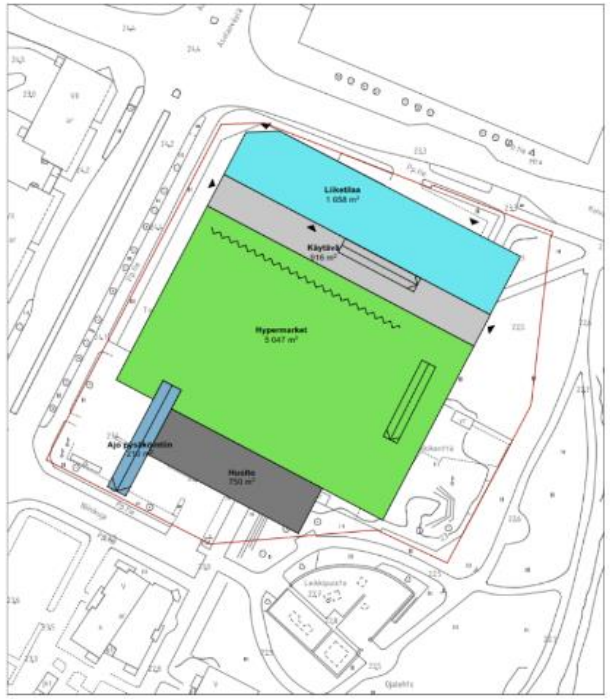
Skenaario 1

Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A
Toiminnalliset tarkastelut (WSP)



- Sijainnin B kehittämiseksi tutkittiin yksi ratkaisu.

1. kerros



2. kerros

SK1
Versiot
1.1 ja 1.2



Skenaario 1

Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A
Toiminnalliset tarkastelut (WSP)

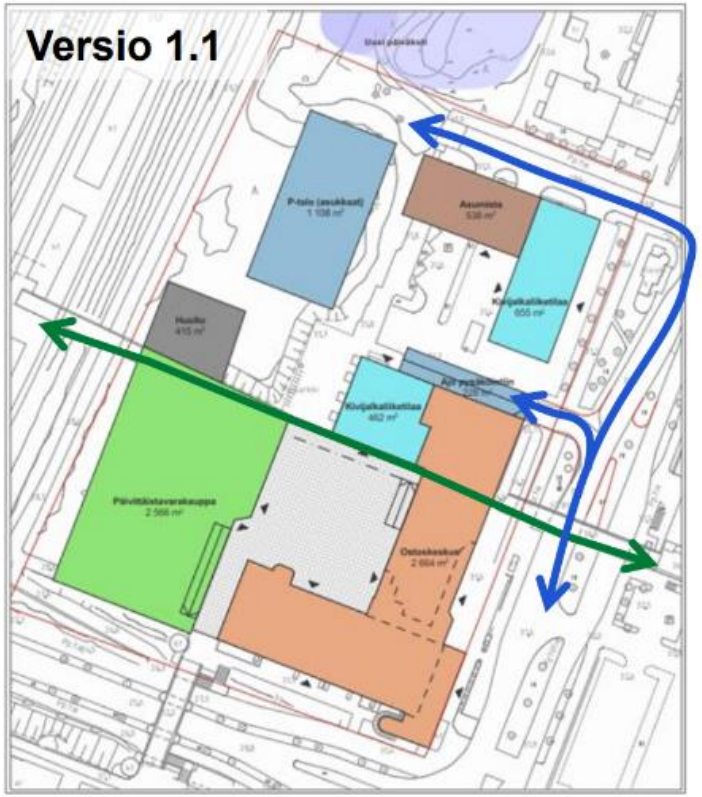


Liikenneyhteydet

Palvelukeskus (sijainti A)

Versiossa 1.1 ajo pysäköintiin tapahtuu Hakokujalta ramppia pitkin, huolto Hakokujan päässä. Kävely-yhteys jatkuu Rautkallionkadun siltaa pitkin samassa tasossa päivittäistavarakaupan yli, mikä tekee yhteydestä sujuvamman nykytilaan verrattuna. Esteettömät reitit ylikulkusillalle tulee suunnitella tarkasti.

Versiossa 1.2 ajo pysäköintiin tapahtuu Kytötieltä ramppia pitkin (voi käyttää nykyistä tonttiliittymää). Ajo P-taloon Hakokujalta. Huoltoliikenne kulkee Hakokujan kautta P-talon länsipuolta. Kävely-yhteys säilyy nykyisenlaisena: Rautkallion sillan kävely-yhteys kulkee Koivutorin poikki kahdessa eri tasossa. Tässä vaihtoehdossa kävely-yhteyttä on kuitenkin mahdollista kehittää saman kaltaisena kuin versiossa a.





Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B

Sijainti A

Skenaario 2: hypermarket sovitetaan ostarin tontille

- Hypermarket kahteen tasoon yhteensä noin 10 000 k-m2 (7 000 my-m²)
- Etumyymälät noin 1 000 – 3 000 m²
- Julkiset palvelut samaan kokonaisuuteen 2. ja/tai 3. kerrokseen
- Asuntoja omille tonteilleen
- Vaatii ostarin purkamista

Skenaario 2b – yksitasoinen hypermarket: Hypermarket yhteen tasoon. Ratkaisu tutkittiin selvityksen yhteydessä ja todettiin tontti liian ahtaaksi.

Ostarin kehittämisen vaihtoehdot:
- Ostari puretaan kokonaan

Sijainti B

Skenaario 2: hypermarket ostarille, HOK-Elannon nykyiselle tontille kehitetään asuntoja

- Asuntoja, joiden kivijalassa Asolanväylälle ja Koivukylän puistotielle avautuu pieni määrä kivijalkamyymälöitä (ei päivittäistavarakauppaa)
- Päiväkoti voi jäädä nykyiselle paikalleen



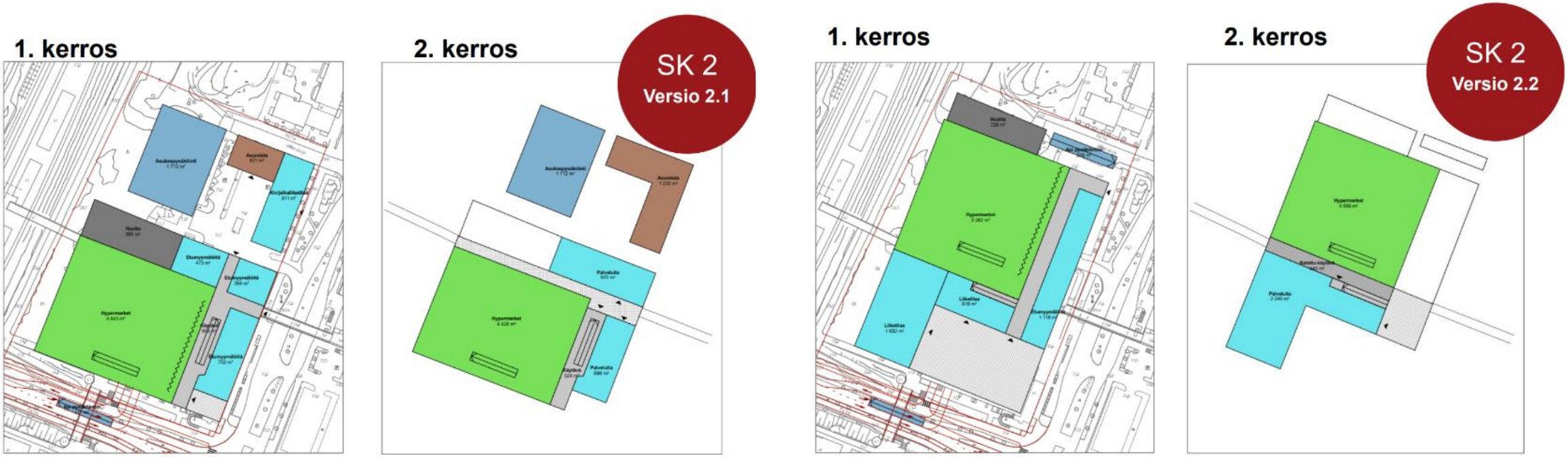
REALIDEA

Skenaario 2

Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
Toiminnalliset tarkastelut (WSP)



- Skenaarion 2 osalta raporttiin sisällytettiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua ostarin sijainnin A kehittämiseksi. Sijaintia B ei tutkittu, koska sinne sijoittuu asuntoja.
- Versiossa 2.1 ostoskeskus puretaan kokonaan ja 2-kerroksinen hypermarket sijoittuu Koivukylän puistotien varteen versiossa 2.2 ostoskeskus puretaan kokonaan ja 2-kerroksinen hypermarket sijoittuu tontin pohjoiskulmaan.



Skenaario 2

Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
Toiminnalliset tarkastelut (WSP)

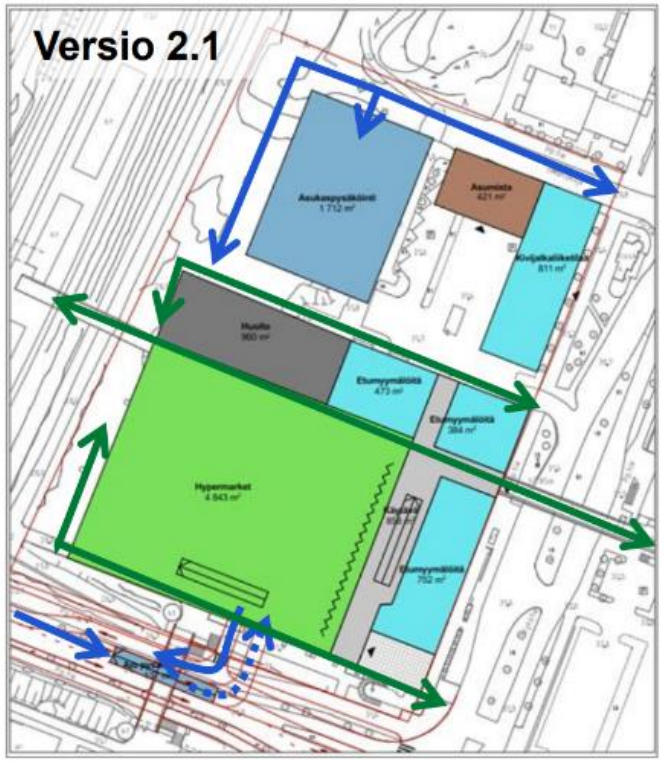


Liikenneyhteydet

Palvelukeskus (sijainti A)

Versiossa 2.1 Ajo palveluiden pysäköintiin tapahtuu Koivukylän puistotien uutta ramppia pitkin. Sisään- ja ulosajot tapahtuvat eri rampeilta. Sisään pysäköintihalliin ajetaan länsisuunnasta ja ulos lännen suuntaan. Ajo erilliseen pysäköintitaloon tapahtuu Hakokujalta. Huoltoliikenne kulkee Hakokujan kautta P-talon länsipuolta. Kävely-yhteydet jatkuvat Rautkallionsillan ja Aseman sillan välillä samassa tasossa. Tässä versiossa on paremmat mahdollisuudet järjestää monipuolisemmin kävely-yhteyksiä juna-aseman rampille.

Versiossa 2.2 Ajo palveluiden pysäköintiin tapahtuu Koivukylän puistotien uutta ramppia ja Hakokujan ramppia pitkin. Koivukylän puistotien ramppi toimii vain sisäänajona. Huolto tapahtuu Hakokujan päässä. Kävely-yhteys sama kuin versiossa a, mutta tilaohjelma muodostaa laajemman estevaikutuksen maan tasosta juna-asemalle. Aukio on tässä versiossa oleskelun kannalta otollisemmassa paikassa, auringossa ja avautuu kadulle, jolloin se muodostuu selkeämmin osaksi alueen kaupunkiympäristöä.





Skenaario 3: Kauppakeskus sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B

Sijainti A

Skenaario 3: kauppa- ja palvelukeskus ostarin paikalle

- Hypermarket esim. 4 000 + 4 000 m² (kaksitasoinen)
- Supermarket-halpatavaratalo 2 000 + 3 000 m² (supermarket katutasoon, halpatavaratalo 2. kerrokseen)
- Kaupungin palvelut ml. kirjasto esim. 2 000 m² toiseen kerrokseen
- Ravintolat, erikoisliikkeet, kaupalliset palvelut esim. 5 000 m² katutasoon ja 2000 m² toiseen kerrokseen
- Pysäköinti kellariin koko tason alle – paikkoja tarvitaan suuruusluokaltaan 600-700*
- Ei asuntoja/hybridiratkaisuja
- Yhteensä noin 20 000 - 25 000 m²
- Tämän toteuttamisessa on monia haasteita, mutta mahdollistaisi parhaan kaupallisen tarjonnan Koivukylään

Ostarin kehittämisen vaihtoehdot:
- Ostari puretaan kokonaan

Sijainti B

Skenaario 3: hypermarket ostarille, HOK-Elannon nykyiselle tontille kehitetään asuntoja

- Asuntoja, joiden kivijalassa Asolanväylälle ja Koivukylän puistotielle avautuu pieni määrä kivijalkamyymälöitä (ei päivittäistavarakauppaa)
- Päiväkoti jää nykyiselle paikalleen



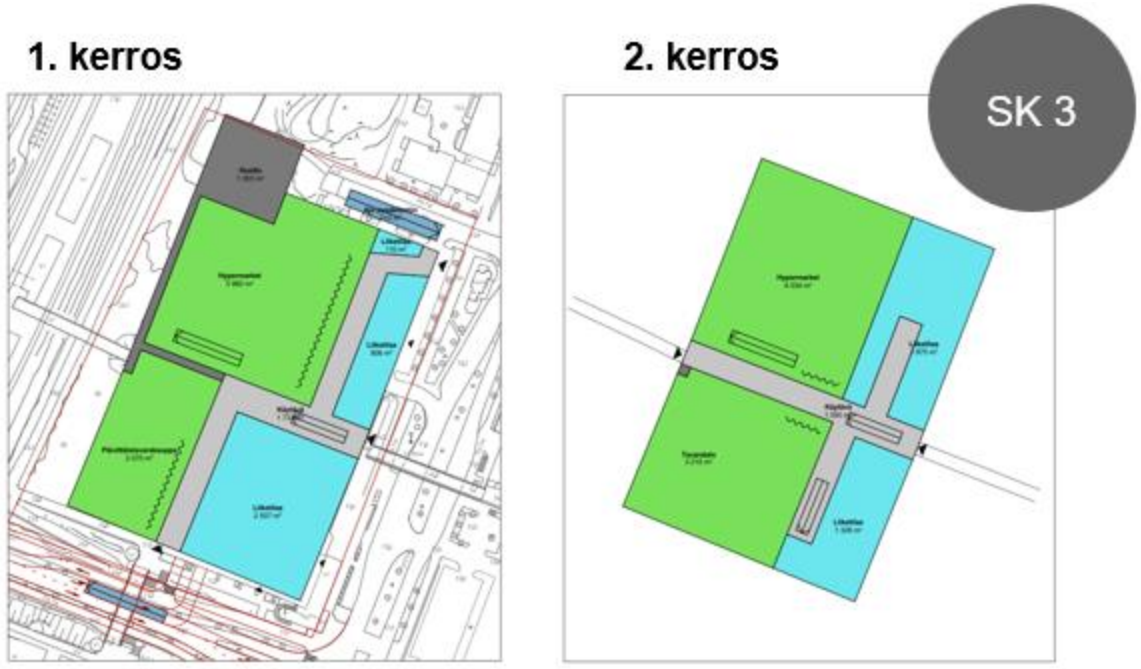
REALIDEA

Skenaario 3

Kauppakeskus sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
Toiminnalliset tarkastelut (WSP)



- Skenaarion 3 osalta raporttiin sisällytettiin yksi vaihtoehto ostarin A sijainnin kehittämiseksi. Sijaintia B ei tutkittu, koska sinne sijoittuu asuntoja.
- Skenaario 3 ostoskeskus puretaan ja sen tilalle rakennetaan kauppakeskus, jossa on hypermarket, pienempi päivittäistavarakauppa ja tavaratalo sekä erikoiskauppaa. Ylimmässä kerroksessa on palveluita.



Koivukylän puistotien ramppiratkaisun luonnos (WSP)



Skenaariot 2&3

Kytötien ja Koivukylän puistotien luonnokset (WSP)





Skenaario 2

Vaikutusten arvioinnit

Vaikutusten arvioinnit

- Koivukylän kaavarungon valmistelun yhteydessä on arvioitu eri kaupallisten ratkaisujen ja muuttuvan maankäytön vaikutuksia erityisesti **kaupan toimintaedellytyksiin, nykyisiin yrityksiin, ostovoiman riittävyyteen ja palveluiden savutettavuuteen, yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan, keskustan elinvoimaisuuteen, rakennettuun kulttuuriympäristöön, liikenteeseen, segregaatioon sekä viheralueisiin**.

VAIKUTUKSET
Kaupan toimintaedellytykset

Vaikutukset	**Skenaario 1:** Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	**Skenaario 2:** Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	**Skenaario 3:** Kauppakeskus sis. hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
Kaupan toiminta-edellytyksiin ja kehitykseen: **Tonteilla A ja B sekä niiden vieressä**	• Skenaario tarjoaa hyviä mahdollisuuksia lisätä kaupan toimintaedellytyksiä molemmin puolin junarataa uusille ja vanhoille liiketiloille. • Erityisesti päivittäistavarakaupan tarjonta kasvaa huomattavasti molemmissa sijainneissa, mikä luo nykyistä selvästi paremmat toimintaedellytykset viereisille ravintoloille, kaupallisille palveluille ja osittain myös erikoisliikkeille. • Myös sijaintien A ja B viereisten tonttien liiketilojen kysyntä kasvaa lisääntyneiden asiakasmäärien avulla, ja mahdollistaa siten alueen nykyisten tai uusien toimijoiden siirtymisen lähelle tontteja A ja B, jos niissä on tarjolla liiketilaa.	• Hypermarketkaupan tarjonta kasvaa Koivukylässä, ja sijaintiin A muodostuu hyviä liiketiloja myös etumyymälöille ja ravintoloille. • Myös A-tontin vieressä lisääntyvät asiakasmäärät mahdollistavat uusia vuokralaisia nykyisin tyhjillään oleviin tiloihin – osa näistä voi siirtyä puretun ostarin tiloista. • Päivittäistavarakaupan tarjonta kasvaa tässä skenaariossa vähiten ja vain sijainnissa A. Radan länsipuolen päivittäistavarakaupan tarjonta vähenee S-marketin loppumisen myötä. • Sijainnin B ympärillä jo nykyisin tyhjille kivijalkatiloille ei ole odotettavissa lisäkysyntää.	• Skenaario mahdollistaa Koivukylän keskustaan muita skenaarioita monipuolisemman kaupallisen tarjonnan, joka keskittyy sijaintiin A. Radan länsipuolen päivittäistavarakaupan tarjonta vähenee S-marketin loppumisen myötä. • Ainoa skenaario, joka mahdollistaisi kohtalaisen määrän myös erikoisliikkeitä Koivukylän keskustaan osaksi kauppakeskusta. • Myös A-tontin vieressä lisääntyvät asiakasmäärät mahdollistavat uusia vuokralaisia nykyisin tyhjillään oleviin tiloihin – osa näistä voi siirtyä puretun ostarin tiloista. • Tarjonnan suuri lisäys ja sen myötä lisääntyvät asiakasvirrat Koivukylään voivat säteillä osittain myös radan länsipuolelle.
Kaupan toiminta-edellytyksiin ja kehitykseen: **Koivukylän keskustassa ja koko vaikutus-alueella**	• Koivukylän Kaupallinen asema paranee selvästi, mikä vahvistaa Koivukylän keskustaa kokonaisuudessaan molemmin puolin junarataa. • Yleisesti ottaen koko Koivukylän keskustan kaupan toimintaedellytykset paranevat. • Asioinnit vaikutusalueelta Koivukylään lisääntyvät selvästi, ja Koivukylän kaupallinen vaikutusalue laajenee jonkin verran.	• Koivukylän kaupallinen asema paranee jonkin verran, mutta vähemmän kuin muissa skenaarioissa. • Asioinnit vaikutusalueelta Koivukylään lisääntyvät, ja Koivukylän kaupallinen vaikutusalue laajenee jonkin verran.	• Koivukylän kaupallinen asema paranee huomattavasti, mikä vahvistaa Koivukylän keskustaa kokonaisuudessaan molemmin puolin junarataa. • Yleisesti ottaen koko Koivukylän keskustan kaupan toimintaedellytykset paranevat. • Asioinnit vaikutusalueelta Koivukylään lisääntyvät selvästi, ja Koivukylän kaupallinen vaikutusalue laajenee jonkin verran.

Johtopäätös: Koivukylän kaupallinen asema paranee eniten vaihtoehdoissa 1 ja 3. Vaihtoehdossa 1 radan molemmat puolet kehittyvät kaupallisesti, ja vaihtoehdoissa 2-3 vaikutus rajoittuu enemmän ostarin puolelle. Asioinnit vaikutusalueelta Koivukylään lisääntyvät selvästi, ja Koivukylän kaupallinen vaikutusalue laajenee.

VAIKUTUKSET
Nykyiset yritykset

Vaikutukset	**Skenaario 1:** Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	**Skenaario 2:** Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	**Skenaario 3:** Kauppakeskus sis. hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
Alueen nykyisiin yrityksiin (mm. ostarin nykyiset toimijat)	• Nykyinen S-market lopettaa kaikissa skenaarioissa. • Kilpailun kiristyminen pienentää nykyisen K-citymarketin myyntiä ainakin väliaikaisesti, mutta ei vaikuta olennaisesti myymälän toimintaedellytyksiin. • Vaikka ostari osittain säilyykin, tulee sen liiketilojen vuokrataso nousemaan huomattavasti johtuen mittavista saneerauskustannuksista. • Vain osalla nykyisistä yrityksistä on mahdollisuus jäädä ostarille ja niillekin yrityksille toimintaan tulee pitkä tauko uudistuksen ajaksi. • Koivukylässä on tyhjänä jonkin verran liiketiloja, jonne osa ostarin nykyisistä yrityksistä voi siirtyä. • Kaikille ostarin nykyisille yrityksille ei todennäköisesti löydy korvaavaa tilaa Koivukylän keskustasta, vaan niiden pitää lopettaa liiketoiminta tai etsiä uudet liiketilat muualta.	• Nykyinen S-market lopettaa kaikissa skenaarioissa. • Kilpailun kiristyminen pienentää nykyisen K-citymarketin myyntiä ainakin väliaikaisesti, mutta ei vaikuta olennaisesti myymälän toimintaedellytyksiin. • Ostari puretaan, joten kaikki sen nykyiset toimijat joutuvat lopettamaan toimintansa tai siirtymään muihin tiloihin. • Osa nykyisistä yrityksistä voi siirtyä muualle Koivukylän alueelle vanhoihin edullisiin tiloihin, joita keskustassa on kohtalaisesti tarjolla. • Pieni osa nykyisistä yrityksistä voi myöhemmin siirtyä sijainnin A tai B uusiin liiketiloihin. • Kaikille ostarin nykyisille yrityksille ei todennäköisesti löydy korvaavaa tilaa Koivukylän keskustasta, vaan niiden pitää lopettaa liiketoiminta tai etsiä uudet liiketilat muualta.	• Nykyinen S-market lopettaa kaikissa skenaarioissa. • Kilpailun kiristyminen pienentää nykyisen K-citymarketin myyntiä ainakin väliaikaisesti, mutta ei vaikuta olennaisesti myymälän toimintaedellytyksiin. • Ostari puretaan, joten kaikki sen nykyiset toimijat joutuvat lopettamaan toimintansa tai siirtymään muihin tiloihin. • Osa nykyisistä yrityksistä voi siirtyä muualle Koivukylän alueelle vanhoihin edullisiin tiloihin, joita keskustassa on kohtalaisesti tarjolla. • Pieni osa nykyisistä yrityksistä voi myöhemmin siirtyä sijainnin A tai B uusiin liiketiloihin. • Kaikille ostarin nykyisille yrityksille ei todennäköisesti löydy korvaavaa tilaa Koivukylän keskustasta, vaan niiden pitää lopettaa liiketoiminta tai etsiä uudet liiketilat muualta.

Johtopäätös: Skenaarioilla ei ole olennaisia eroja nykyisiin yrityksiin, sillä ostarin tilat joko poistuvat tai kallistuvat huomattavasti kaikissa skenaarioissa. Uusia tiloja keskustaan tulee paljon etenkin skenaarioissa 1 ja 3, mikä mahdollistaa monipuolisen tarjonnan tulevaisuudessa. Kaikille ostarin nykyisille yrityksille ei todennäköisesti löydy korvaavaa tilaa Koivukylän keskustasta, vaan niiden pitää lopettaa liiketoiminta tai etsiä uudet liiketilat muualta.

VAIKUTUKSET
ostovoiman riittävyys, palveluiden saavutettavuus

Vaikutukset	**Skenaario 1:** Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	**Skenaario 2:** Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	**Skenaario 3:** Kauppakeskus sis. hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
Liiketilan määrän kasvu suhteessa ostovoimaan ja sen kasvuun	• Päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvu suhteessa ostovoimaan on lyhyellä aikavälillä melko suuri, mutta pidemmällä aikavälillä alueella on hyvin markkinoita kaikille toimijoille. • Erikoiskauppaa alueen ostovoima ja sen kasvu mahdollistaisivat jopa enemmänkin, mutta tämän skenaarion mukaiset suunnitelmat ja kaupan nykyinen markkinatilanne eivät sitä mahdollista. • Alueen ostovoima ja sen kasvu mahdollistavat ravintoloiden, kahviloiden ja muiden kaupallisten palveluiden lisäämisen skenaarion mukaisesti.	• Päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvu suhteessa ostovoimaan on kohtalainen suhteessa ostovoimaan ja sen kasvuun. • Erikoiskauppaa alueen ostovoima ja sen kasvu mahdollistaisivat jopa enemmänkin, mutta tämän skenaarion mukaiset suunnitelmat ja kaupan nykyinen markkinatilanne eivät sitä mahdollista. • Alueen ostovoima ja sen kasvu mahdollistavat ravintoloiden, kahviloiden ja muiden kaupallisten palveluiden lisäämisen skenaarion mukaisesti.	• Päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvu suhteessa ostovoimaan on lyhyellä aikavälillä melko suuri, mutta pidemmällä aikavälillä alueella on hyvin markkinoita kaikille toimijoille. • Tämä skenaario lisää alueen erikoiskauppaa eniten, ja lisäyksen mahdollistavat riittävä ostovoima ja kauppakeskuksen muodostama vetovoima. • Alueen ostovoima ja sen kasvu mahdollistavat ravintoloiden, kahviloiden ja muiden kaupallisten palveluiden lisäämisen skenaarion mukaisesti.
Kaupallisten palveluiden saavutetta-vuuteen	• Koivukylän keskustan kaupallinen tarjonta lisääntyy huomattavasti sekä päivittäistavarakaupassa, erikoistavarakaupassa että ravintoloissa ja muissa kaupallisissa palveluissa. • Tässä skenaariossa radan molempien puolien kaupan tarjonta kasvaa, mikä takaa lähiasukkaille erinomaiset päivittäistavarakaupan lähipalvelut tasapuolisesti Koivukylän keskustan alueella. • Ostarin vuokratason nousun myötä pois siirtyville yrityksille löytyy osalla korvaava liikepaikka muualta Koivukylän keskustan alueelta. Osa toimijoista joutunee kuitenkin lopettamaan. • Kaupan palveluiden saavutettavuus paranee Koivukylän keskustassa selvästi, ja ostosmatkat kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin vähenevät selvästi.	• Koivukylän keskustan kaupallinen tarjonta lisääntyy sekä päivittäistavarakaupassa, erikoistavarakaupassa että ravintoloissa ja muissa kaupallisissa palveluissa. • S-marketin poistumisen myötä radan länsipuolen asukkaiden lähipalveluiden tarjonta siirtyy hieman kauemmas. Tarjonnan merkittävä paraneminen radan toisella puolella kuitenkin kompensoi. • Ostarin purkamisen myötä pois siirtyville yrityksille löytyy osalle korvaava liikepaikka muualta Koivukylän keskustan alueelta. Osa toimijoista joutunee kuitenkin lopettamaan. • Kaupan palveluiden saavutettavuus paranee kokonaisuudessaan Koivukylän keskustassa, vaikka tarjonnan lisäys keskittyy itäpuolelle. Ostosmatkat kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin vähenevät.	• Koivukylän keskustan kaupallinen tarjonta lisääntyy huomattavasti sekä päivittäistavarakaupassa, erikoistavarakaupassa että ravintoloissa ja muissa kaupallisissa palveluissa. • S-marketin poistumisen myötä radan länsipuolen asukkaiden lähipalveluiden tarjonta siirtyy hieman kauemmas. Tarjonnan merkittävä paraneminen radan toisella puolella kuitenkin kompensoi. • Ostarin purkamisen myötä pois siirtyville yrityksille löytyy osalle korvaava liikepaikka muualta Koivukylän keskustan alueelta. Osa toimijoista joutunee kuitenkin lopettamaan. • Kaupan palveluiden saavutettavuus paranee Koivukylän keskustassa selvästi, vaikka tarjonnan lisäys keskittyy itäpuolelle. Ostosmatkat kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin vähenevät selvästi.

Johtopäätös: Ostovoima ja sen kasvu riittää kaikissa skenaarioissa kattamaan lisäpinta-alan kasvun. Erikoiskauppa lisääntyy merkittävästi vain vaihtoehdossa 3, mutta kaikissa skenaarioissa kaupan tarjonta monipuolistuu. Kaupan palveluiden saavutettavuus paranee Koivukylän keskustassa vaikka osa myymälöistä joutuneekin lopettamaan. Ostosmatkat kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin vähenevät.

VAIKUTUKSET
Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Vaikutukset	**Skenaario 1:** Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	**Skenaario 2:** Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	**Skenaario 3:** Kauppakeskus sis. hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
Yhdyskunta-rakenteeseen ja kaupunki-kuvaan	• Koivukylän keskustan kaupallinen asema tiiviinä kaupan keskuksena vahvistuu ja junaradan molempien puolien kaupallinen tarjonta paranee selvästi. • Kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Autoilevan asiakkaan kannalta skenaario 1 on muita skenaarioita hieman parempi vaihtoehto. • Asioinnit kauempana sijaitseviin kaupan keskuksiin vähenevät selvästi. • Sijaintiin B muodostuu vastinparin pohjoispuolella sijaitsevalle K-citymarketille, mikä luo kaupan keskusliikkeille tasapuolisen kilpailutilanteen. Nykytilanteeseen verrattuna sijaintiin B on mahdollista muodostaa paremmin katutilaan aukeava kaupan suuryksikkö, joka on kuitenkin nykyistä massiivisempi. Riskinä on myös Citymarketin kaltainen umpinainen ratkaisu. • Sijaintiin A toteutuu monipuolisesti erilaisia keskustatoimintoja: kauppaa, kaupallisia ja julkisia palveluita sekä asumista. Alueesta muodostuu entistä kaupunkimaisempi. Nykyiset kävely-yhteydet on todennäköisesti mahdollista säilyttää ympäröiviltä asuinalueilta tontille A ja edelleen juna-asemalle.	• Koivukylän keskustan kaupallinen asema tiiviinä kaupan keskuksena vahvistuu. Ostarin paikalle toteutuva hypermarket etumyymälöineen muodostaa nykyiselle K-citymarketkeskukselle vastinparin radan toiselle puolelle. Nykyisen ostarin ympäristön liikennemäärät kasvavat. • Kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, vaikka autoilijan kannalta sijainti A ei ole yhtä hyvä kuin sijainti B hypermarketin sijaintipaikkana, vaikka ramppiratkaisu Koivukylän Puistotieltä parantaisikin sijainnin A autosaavutettavuutta. • Asioinnit kauempana sijaitseviin kaupan keskuksiin vähenevät jonkin verran. • Sijaintiin A toteutuu monipuolisesti erilaisia keskustatoimintoja: kauppaa, kaupallisia ja julkisia palveluita sekä asumista. Alueesta muodostuu entistä kaupunkimaisempi. Osa nykyisistä kävely-yhteyksistä on todennäköisesti mahdollista säilyttää ympäröiviltä asuinalueilta tontille A ja edelleen juna-asemalle. • Sijaintiin B on mahdollista toteuttaa kaupunkimaista asumista kivijalkaliiketiloineen samaan tapaan kuin nykyisin jo on Asolanväylän varrella.	• Koivukylän keskustan kaupallinen asema tiiviinä kaupan keskuksena vahvistuu. Radan itäpuolesta muodostuu Koivukylän kaupallinen ydinpiste. Nykyisen ostarin ympäristön liikennemäärät kasvavat selvästi. • Kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, vaikka autoilijan kannalta sijainti A ei ole yhtä hyvä kuin sijainti B hypermarketin sijaintipaikkana, vaikka ramppiratkaisu Koivukylän Puistotieltä parantaisikin sijainnin A autosaavutettavuutta. • Asioinnit kauempana sijaitseviin kaupan keskuksiin vähenevät selvästi. • Sijaintiin A toteutuu pääosin sisäänpäin aukeava kauppakeskus, jossa monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut ovat saman katon alla. Katutilaa on kuitenkin mahdollista elävöittää avaamalla osaa myymälöitä myös Kytötien suuntaan. Nykyiset kävely-yhteydet ympäröiviltä asuinalueilta tontille A ja edelleen juna-asemalle tulevat todennäköisesti muuttumaan selvästi. • Sijaintiin B on mahdollista toteuttaa kaupunkimaista asumista samaan tapaan kuin nykyisin jo on Asolanväylän varrella.

Johtopäätös: Koivukylän keskustan kaupallinen asema tiiviinä kaupan keskuksena vahvistuu kaikissa skenaarioissa. Kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla - autoilevan asiakkaan kannalta skenaario 1 on muita skenaarioita hieman parempi vaihtoehto. Skenaariossa 1 uutta kauppaa syntyy molemmin puolin rataa. Skenaarioissa 2-3 kaupan lisäys keskittyy ostarin paikalle, ja Asolanväylän varteen syntyy kaupunkimaista asumista.

VAIKUTUKSET
Koivukylän keskustan elinvoimaisuus

Vaikutukset	**Skenaario 1:** Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	**Skenaario 2:** Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	**Skenaario 3:** Kauppakeskus sis. hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
Uusien kaupallisten palveluiden toiminta-edellytykset sijainneissa A ja B	• Skenaario tarjoaa hyvän sijaintipaikan B uudelle hypermarketille, jonka yhteyteen on hyvät toimintaedellytykset joukolle etumyymälöitä. Tontti on kuitenkin pienehkö ja sille on haastavaa saada riittävä määrä liiketilaa ja erityisesti pysäköinti-paikkoja toteutetuksi kohtuullisin kustannuksin. • Myös sijaintiin A on mahdollista toteuttaa päivittäis-tavarakauppaa, halpatavaratalokauppaa, ravinto-loita sekä kaupallisia ja julkisia palveluita, jotka yhdessä muodostavat elinvoimaisen kokonaisuu-den. Päivittäistavarakaupan ja halpatavaratalo-kaupan sijoittamiseen tontille liittyy kuitenkin epävarmuuksia, ja ilman niitä etumyymälä-tyyppisten liiketilojen määrä jäisi pienemmäksi. • Ilman päivittäistavarakauppaa ja/tai halpatavara-taloa sijainnin A suhteellinen kaupallinen asema heikkenisi, vaikka liiketilan määrä tässä sijainnissa ei tällöin välttämättä vähenisikään.	• Sijainti A ei välttämättä mahdollista hypermarketille riittävän hyvää ja helposti saavutettavaa sijaintipaikkaa, jolloin koko ostarin tontin kehittäminen voi viivästyä. • Jos hypermarket kuitenkin toteutuisi sijaintiin A, muodostaisi se yhdessä julkisten palveluiden kanssa vetovoimaisen sijaintipaikan myös monille muille myymälöille ja palveluille. • Skenaario tarjoaa hyvän sijaintipaikan kerrostaloasunnoille sijaintiin B. Vähäinen määrä kivijalkaliiketiloja on myös mahdollista tällä paikalla. • Jos hypermarkettoimija ei ole kiinnostunut sijoittumaan sijaintiin A, Koivukylän kaupallinen tarjonta ei olennaisesti paranisi nykytilanteeseen verrattuna.	• Sijainnin A kehittäminen monipuoliseksi kauppakeskukseksi on mahdollista, mutta haastavaa ja vaatii onnistuneen monivaiheisen prosessin. • Jos kauppakeskus kuitenkin toteutuisi sijaintiin A, muodostaisi se erittäin vetovoimaisen sijaintipaikan monille toiminnoille. • Skenaario tarjoaa hyvän sijaintipaikan kerrostaloasunnoille sijaintiin B. Vähäinen määrä kivijalkaliiketiloja on myös mahdollista tällä paikalla. • Jos kauppakeskusta ei saataisi toteutettua sijaintiin A, Koivukylän kaupallinen tarjonta ei olennaisesti paranisi nykytilanteeseen verrattuna.
Muut vaikutukset Koivukylän elinvoimaan	• Skenaario lisää Koivukylän kaupallisten palveluiden vetovoimaa ja luo palvelutyöpaikkoja. • Parantunut palvelutarjonta nostaa myös alueen imagoa ja voi edesauttaa myös muiden hankkeiden, kuten uusien asuntojen, toteuttamisen Koivukylän keskustaan.	• Skenaario lisää Koivukylän kaupallisten palveluiden vetovoimaa ja luo palvelutyöpaikkoja hieman vähemmän kuin muut skenaariot. • Parantunut palvelutarjonta nostaa myös alueen imagoa ja voi edesauttaa myös muiden hankkeiden, kuten uusien asuntojen, toteuttamisen Koivukylän keskustaan.	• Skenaario lisää skenaarioista eniten Koivukylän kaupallisten palveluiden vetovoimaa ja luo palvelutyöpaikkoja. • Parantunut palvelutarjonta nostaa myös alueen imagoa ja voi edesauttaa myös muiden hankkeiden, kuten uusien asuntojen, toteuttamisen Koivukylän keskustaan.

Johtopäätös: Kaikkiin skenaarioihin liittyy epävarmuustekijöitä liittyen mm. rakennuskustannuksiin, pysäköinnin riittävyyteen ja toteutettavuuteen, saavutettavuuteen sekä sopivien sijoittajien ja vuokralaisten löytymiseen. Toteutuessaan skenaariot lisäävät Koivukylän kaupallisten palveluiden vetovoimaa ja luovat palvelutyöpaikkoja. Parantunut palvelutarjonta nostaa myös alueen imagoa ja voi edesauttaa myös muiden hankkeiden, kuten uusien asuntojen, toteuttamisen Koivukylän keskustaan.

VAIKUTUKSET
Rakennettu kulttuuriympäristö

Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A	**Skenaariot 2 & 3:** Hypermarket tai kauppakeskus sis. Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B	**Hypermarket sijaintiin C**
• Hypermarketin rakentaminen sijaintiin B edellyttää Seljapolun päiväkodin purkamista, jolloin siihen liittyvät arvot menetetään. Päiväkodilla on todettu olevan mm. seuraavia rakennusperintölain mukaisia arvoja: • Kohde on kokonaisvaltaisen suunnitteluotteen sekä viimeisteltyjen yksityiskohtiensa vuoksi harvinainen aikansa päiväkotirakennus. Veistoksellinen (postmoderni) ulkoasu on ensimmäisiä Vantaan päiväkodeissa. Kohteen yksikerroksisuus sekä tapa jäsentää leikkipihaa siivin, katoksin ja ulkovajoin on 1980-luvun päiväkotirakennuksille tyypillinen piirre. Rakennuksessa on käytetty 1980-luvun alun arkkitehtuurille tyypillisiä materiaaleja, joskin keskimääräistä laadukkaammin. Kohde on edustava esimerkki 1980-luvun päiväkotiarkkitehtuurista. Rakennuksen alkuperäinen ulkoasu ja käyttötarkoitus ovat säilyneet hyvin. Kohde kertoo sosiaalihallituksen päiväkotiohjeiden uudistuksesta ja niiden aikaansaamista muutoksista päiväkotiarkkitehtuurissa. Seljapolulla yhteisöllisten ja kasvatuksellisten tavoitteiden muutos näkyy ennen kaikkea tilojen ryhmittelyssä ja muodossa sekä valaistuksessa. • Purkamisluvan saaminen on epävarmaa, rakennuksella runsaasti arvoja.	• Molemmat skenaariot edellyttävät Koivukyän ostarin ja Koivutorin purkamista, jolloin niihin liittyvät arvot menetetään. Koivukylän ostarilla on todettu mm. seuraavia rakennusperintölain mukaisia arvoja: • Rakennus on harvinaisen huolellisesti paikkaansa suunniteltu ja toteutettu ostoskeskus. Ostoskeskus sekä siihen liittyvät Koivutorin aukio ja kevyenliikenteen kulkuväylät on suunniteltu kokonaisuutena, joissa kaikissa näkyy kävelijän mittakaavan huomioiminen. Rakennus on liiketoimintaa ja yhteisön kokoontumistarpeita palvelevan käyttötarkoituksen sekä rakennustekniikan osalta rakennusajalleen hyvin tyypillinen. Kohde on rakennustyyppiin, muotokieleen ja kaupunkikuvaan liittyvien suunnitteluideologioiden näkökulmasta laadukas rakennusaikansa edustaja. Sen alkuperäinen ulkoasu on säilynyt hyvin eivätkä myöhemmät korjaukset ole merkittävästi heikentäneet lähtöarkkitehtuurin luettavuutta. Rakennus on säilynyt alkuperäistä vastaavassa käytössä. Rakennus ja siihen liittyvä esikaupunkiympäristö kuvaavat kirkkaalla tavalla 1970- ja 1980-lukujen taitteen ideologista murroskohtaa, modernismin liukumista postmodernismiksi. • Purkamisluvan saaminen on epävarmaa, rakennuksella runsaasti arvoja.	• Sijainnissa C on muinaisjäännös (kivikautinen asuinpaikka). Mikäli alueelle sijoitetaan rakentamista, siihen arvot menetetään. • Kivikautinen asuinpaikka Koivukylän risteys (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000032828) sijaitsee Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksen koillispuolella. Paikka sijaitsee n. 30 m mpy korkeudella, minkä vuoksi se on todennäköisesti ollut asuttuna vanhemman kivikauden aikana. Asuinpaikalta on löytynyt arkeologisen inventoinnin aikana niin kutsuttuja kvartsi-iskoksia, jotka ovat yksi selkeimpiä indikaattoreita kivikautisesta asutuksesta Suomessa. Kivikautisen asuinpaikan laajuutta ei ole tutkittu tarkemmin. Rajaus on tehty maastomuotojen perusteella. • Asuinpaikka on yksi harvoista säilyneistä Koivukylän alueen esihistoriallisista asuinpaikoista. Asuinpaikalla on suuri potentiaali kertoa tarinaa alueen varhaisista historiallisista vaiheista. Asuinpaikan ympärille olisi mahdollista rakentaa alueen menneisyydestä kertova puisto. Paikka on jo koululaisten ja päiväkotien aktiivisessa käytössä. Tuomalla esiin paikan menneisyyttä konkreettisella tavalla, on mahdollista kertoa paikallisille ihmisille heidän kotiseudustaan ja auttaa heitä juurtumaan. • Muinaisjäännösalueelle rakentaminen edellyttää Museoviranomaisen kajoamislupaa.

Johtopäätös: Kaikissa skenaarioissa/sijaintivaihtoehdoissa on useita rakennettuun ympäristöön liittyviä, selkeitä arvoja, jotka menetetään, mikäli hypermarket toteutetaan. Sekä rakennusten purkaminen että muinaisjäännösalueelle rakentaminen edellyttää viranomaisen lupaa, mihin liittyy epävarmuuksia.

VAIKUTUKSET
Liikenne

Skenaario 1

Yhteydet nykyisen kaltaiset. Toisen hypermarketin tuleminen Asolanväylän yhteyteen autoliikenne lisääntyy merkittävästi Asolanväylällä, ja lisäliikenne aiheuttaa toimivuusongelmia jo nykyisin melko ruuhkaiselle kadulle. Marketin liittymään tarvitaan lisäkaistoja ja levennystä.

Skenaario 2

Liikenneverkko sama kuin skenaariossa 3, mutta autoliikenteen volyymit ovat maltillisemman maankäytön kehittymisen vuoksi pienemmät.

Skenaario 3

Autoliikenne lisääntyy Kytötiellä ja Koivukylän puistotiellä eniten kaikista skenaarioista. Lähtötilanne näillä kaduilla on rauhallinen, joten muutos on merkittävä. Toisaalta alueellisesti katsottuna autoliikenne jakautuu tässä vaihtoehdossa tasaisemmin Kytötien, Asolanväylän, Peijaksentien ja Koivukylänväylän muodostaman alueen välillä, mikä tuo varmuutta autoliikenteen sujuvuuteen ja saavutettavuuteen.

Johtopäätökset:
Skenaario 1 on liikenteellisesti haastavin Asolanväylän lisääntyvän kuormituksen vuoksi, kun taas Skenaarioissa 2 ja 3 kuormitus jakautuu enemmän ja painottuu itäpuolen katuverkkoon.

Liikenteestä on tehty myös toimivuustarkasteluja, joille on tässä tiivistelmässä oma osionsa.

Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B
- Hypermarket S-Marketin tilalle Asolanväylän varteen
- Monipuolinen palvelukeskus (sijainti A)

Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A
- Hypermarket ostarin tontille radan itäpuolelle
- S-Marketin tontti kehittyy asumispainotteisesti

Skenaario 3: Kauppakeskus sijaintiin A
- Laaja kauppakeskus (hypermarket + erikoisliikkeet + ravintolat + julkiset palvelut) ostarin tontille
- S-Marketin tontti kehittyy asumispainotteisesti

VAIKUTUKSET
Segregaatio

Kokonaisarvio:					
	Skenaario 1	Skenaario 1b, ostari ei kehity	Skenaario 2	Skenaario 3	Hypermarket sijaintiin C
1. Saavutettavuuden tasa-arvo	0,21	-0,69	1,06	1,20	-1,94
2. Palveluverkon alueellinen oikeudenmukaisuus	-0,38	-1,34	0,87	1,05	-1,55
3. Väestödynamiikan eriytymispotentiaali	-0,90	-1,51	0,79	1,21	-1,92
4. Arjen resurssien ja alueellisen sekoittumisen vaikutukset	0,31	-1,17	0,71	0,70	-1,77
5. Julkiset ulkotilat: turvallisuus, viihtyisyys ja yhteisöllisyys	0,26	-1,25	0,81	0,27	-1,81
Kokonaistulos	**-0,10**	**-1,19**	**0,85**	**0,89**	**-1,80**

-2,00 = heikentää merkittävästi
-1,00 = heikentää
0,00 = neutraali
1,00 = parantaa
2,00 = parantaa merkittävästi

Skenaariot 2 ja 3 ovat segregaationäkökulmasta vahvimpia, sillä ne uudistaisivat Koivutorin ympäristöä ja toisivat alueelle uusia palveluita, jotka olisivat saavutettavia Havukosken asukkaille.

Yhteenveto: Selvityksessä tutkimatta jätetty sijainti C olisi segregaationäkökulmasta vaihtoehtona erittäin heikko, koska hypermarket siellä ei edistä muun Koivukylän keskusta-alueen kehittämistä. Asiointiliikenne ohjautuisi lisäksi entistä kauemmaksi keskustasta, mikä vähentäisi sosiaalista sekoittumista ja heikentäisi Havukosken asukkaiden lähipalveluita.
Skenaariolla 1 on segregaationäkökulmasta vastaavia, mutta lievempiä kielteisiä vaikutuksia. Tämä koskee etenkin alaskenaariota 1b, jossa ostarille ei tule uusia kaupallisia toimintoja. Ostarin säilymisellä on positiivisia segregaatiovaikutuksia, jos
laadukas asukastila voidaan säilyttää ja pienyritysten toimintaedellytykset turvata. Haasteena on kuitenkin tilojen kustannusten nousu peruskorjauksen myötä.
Skenaariot 2 ja 3 ovat segregaationäkökulmasta vahvimpia, sillä ne uudistaisivat Koivutorin ympäristöä ja toisivat alueelle uusia palveluita, jotka olisivat saavutettavia Havukosken asukkaille.

Segregaatiovaikutukset on arvioitu Vantaan kaupungin asiantuntijoiden toimesta.

VAIKUTUKSET
Viheralueet

-2,00 = heikentää merkittävästi
-1,00 = heikentää
0,00 = neutraali
1,00 = parantaa
2,00 = parantaa merkittävästi

1. Viheralueiden saavutettavuus				
Kysymys	**Skenaario 1**	**Skenaario 2**	**Skenaario 3**	**Hypermarket sijaintiin C**
1. Täyttääkö viheralueiden määrä SAAVU-kriteerit?	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
2. Täyttyvätkö VIVA-työn suositukset?	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
3. Vaikuttaako pääsyyn viheralueille?	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
Yhteisarvio saavutettavuuden tasa-arvosta	-1,00	0,00	-0,50	-2,00

Perustelut: Skenaario 1 - Hakopuiston menettäminen uuden päiväkodin tarpeisin heikentää jonkin verran lähivirkistysalueita. Skenaariot 2&3 - Hypermarketin reunavaikutukset heikentävät Ojalehdon puiston virkistysarvoja. Koivutorilla on virkistysarvoja, jotka menetetään kokonaan skenaariossa 3 ja joiden kehittämismahdollisuudet menetetään osin myös skenaariossa 2. Sijainti C on laajempi lähimetsä, jolla arvoa asukkaille.

2. Viheralueiden laatu				
Kysymys	**Skenaario 1**	**Skenaario 2**	**Skenaario 3**	**Hypermarket sijaintiin C**
1. Vaikutukset kaupunkikuvan vehreyteen	-2,00	-1,00	-1,00	-2,00
2. Viheralueidein monipuolisuus	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
3. Viheralueiden palvelutarjonta	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
4. Vaikuttaako viheralueiden houkuttelevuuteen?	-1,00	0,00	-0,50	-2,00
Yhteisarvio viheralueiden laadusta	-1,25	-0,25	-0,63	-2,00

Perustelut: Skenaario 1 - Hypermarket näkyvässä kadunkulmassa vähentää vehreyttä kaikilla sivuillaan ja peittää näkymiä. Katupuita poistuu. Ojalehdon puiston ja leikkipuiston laatu laskee ja houkuttelevuus oleskelupaikkana vähenee. Hakopuisto poistuu, mikä vähentää monipuolisuutta ja käyttömahdollisuuksia.
Skenaariot 2&3 - Hypermarket sijainnissa A vähentää vehreyttä Koivutorin ympäristössä. Vaikutus kokonaisuuteen on silti maltillinen.
Sijainti C: Maisemallisesti näkyvä, vehreä kukkula, joka blokkaa myös melua. Vastaavia lähimetsiä ei ole lähellä.

Viheraluevaikutukset on arvioitu Vantaan kaupungin asiantuntijoiden toimesta.

Liikenteellinen toimivuustarkastelu

Yhteenveto liikenteen toimivuustarkasteluista

Lähtötiedot

- Tarkastelussa vuoden 2050 iltahuipputunnin liikenteellinen toimivuus uudella maankäytöllä
  - Vertailu kauppakeskuksen sijaintivaihtoehdoille A ja B
  - Pääosa uuden maankäytön lisäliikennetuotoksesta on skenaariossa 1 Asolanväylän varressa (sijainti B), skenaariossa 3 Kytötien varressa (sijainti A)
- Skenaario 1
  - Lisäliikennetuotos sijainnissa B: 304 sisään, 296 ulos Niinikujan kautta
- Skenaario 3
  - Lisäliikennetuotos sijainnissa A: 508 sisään, 540 ulos Koivukylän puistotien länsisuuntaisen rampin ja Hakokujan kautta
  - Koivukylän puistotiellä noin 300 ajoneuvoa / tulosuunta
- Asolanväylän ja Koivukylänväylän liittymässä lisäkapasiteettia Koivukylänväylällä
  - Lännestä vasemmalle kääntyvien ryhmittymiskaistaa on pidennetty ja idästä oikealle kääntyvillä on oma ryhmittymiskaistansa; valo-ohjelmassa Koivukylänväylää suoraan kulkevien vihreän aikaa on pidennetty



- Simuloitu Vissim-mikrosimulointiohjelmalla
  - Mallinnettu nykyiset joukkoliikennevuorot sekä kävely- ja pyöräilyliikenteen vaikutus
  - Tuloksissa kymmenen simulointiajon keskiarvo

Yhteenveto liikenteen toimivuustarkasteluista

Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B
- Hypermarket S-Marketin tilalle Asolanväylän varteen
- Monipuolinen palvelukeskus (sijainti A)

Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A
- Hypermarket ostarin tontille radan itäpuolelle
- S-Marketin tontti kehittyy asumispainotteisesti

Skenaario 3: Kauppakeskus sijaintiin A
- Laaja kauppakeskus (hypermarket + erikoisliikkeet + ravintolat + julkiset palvelut) ostarin tontille
- S-Marketin tontti kehittyy asumispainotteisesti

Johtopäätökset:

- Liikennevirtojen toimivuuden kannalta kriittisimmät kohteet ovat Asolanväylän ja Koivukylänväylän liittymä sekä Asolanväylän pohjoisosan liittymäjärjestelyt. Asolanväylän ja Koivukylänväylän liittymä ei ole nykyisin järjestelyin toimiva vaan vaatii parannuksia.
- Skenaariossa 1 Hypermarketin liikennevirtojen sijoittuminen Asolanväylän varteen lisää sivusuunnan liikennettä sekä katkaisee nykyiset yhteenkytketyt valoliittymäjärjestelyt, mikä aiheuttaa entistä säännöllisempiä jonoja Asolanväylälle Koivukylän puistotien kohdalle
  - Niinikujan tulosuunnan välityskykyä on lisättävä nykyisestä, jotta pysäköinnistä poistuva liikenne pääsee verkolle; Niinikujan liikenteen parantamistoimenpiteet lisäävät tällöin Asolanväylän ruuhkaisuutta simuloidusta tilanteesta
- Kytötien sijaintivaihtoehto (skenaario 3) kahdella sisään- ja ulosajovaihtoehdolla suuntaisrampin ja Hakokujan kautta jakaa kauppakeskuksen lisäliikenteen tasaisemmin verkolle
  - Hakokujan pysäköinti tarjoaa pohjoisen liikenteelle Asolanväylän ruuhkat kiertävän reitin Peijaksentien kautta

Yhteenveto liikenteen toimivuustarkasteluista

- Kytötien kuormitus on molemmissa skenaarioissa vähäistä ja liikenteellinen toimivuus on pääosin hyvä
  - Ruuhkia voi ensisijaisesti muodostua Kytötien eteläosaan Koivukylänväylän valoliittymään, joka toimii mahdollisena kiertoreittinä; toisaalta Asolanväylää pienempi kapasiteetti ja Koivukylänväylän pääsuunnan suuri liikennevirta rajoittavat Kytötieltä pohjoisesta valoihin saapuvien vihreän aikaa ja reitin hyödyntämistä
- Skenaarion 3 Koivukylän puistotien suuntaisramppijärjestelyllä hypermarketin liikennevirrat ohjautuvat länteen Asolanväylälle
  - Kytötien hypermarket ruuhkauttaa Koivukylän puistotien liikennettä idästä länteen ja erityisesti idästä vasemmalle kääntyvää liikennevirtaa; vaikka idästä Asolanväylälle käännyttäessä viivytykset ovat pitkiä, sivusuunnan liikenteen välityskyky on riittävällä tasolla. Koivukylän puistotien lisääntyvä liikenne ja toimivuushaasteet heikentävät jonkin verran joukkoliikenteen sujuvuutta.
- Kauppakeskuksen toimintojen sijoittuminen Kytötien varteen (sijainti A, skenaario 3) on liikenteellisesti toimivin ratkaisu. Hypermarketin sijoittuminen Asolanväylän varteen(sijainti B, skenaario 1) huonontaa merkittävästi Asolanväylän liikenteellistä toimivuutta.
  - Jos Kytötien varteen sijoittuisi kauppakeskuksen sijaan hypermarket ja jotain erillistä kauppaa vähentää se hankkeen liikennetuotosta ja liikenteen haitat jäävät skenaariota 3 pienemmiksi.

Selvityksen tulokset

Yhteenveto ja johtopäätökset

Koivukylän keskustassa on nykyisin noin 29.000 k-m2 kauppaa ja kaupallisia palveluita, ja vetovoimaisin ja monipuolisin kaupan tarjonta sijaitsee K-citymarketin yhteydessä (13.000 k-m²). Ostoskeskuksen liiketilojen määrä on vain noin 2 400 m2 keskittyen anniskelupainotteisiin ravintoloihin, etnisiin ruokakauppoihin ja parturi-kampaamoihin. Muu Koivukylän keskustan tarjonta koostuu S-marketista, Lidlistä sekä kivijalkaliiketiloista.

Molemmat tontit A ja B ovat Koivukylän keskustan kehittämisen kannalta tärkeitä ja erittäin keskeisesti sijoittuneita. Sen sijaan aiemmissa vaiheissa esillä ollut tontti C on selvästi erillään keskustarakenteesta, eikä sitä tässä selvityksessä tutkita hypermarketin paikkana. Vaikka hieman suurempi määrä kävelyetäisyydellä sijoittuvia asukkaita asuu radan itäpuolella lähempänä sijaintia A, ovat molemmat sijainnit helposti saavutettavissa vaikutusalueen asukkaiden kannalta myös kävellen, polkupyörällä ja joukkoliikenteellä. Sijainti B on suhteessa nykyisiin liikennevirtoihin ja pääväyliin keskeisempi, ja siten autoilevan asiakkaan kannalta parempi.

Molemmilla sijainneilla on mahdollisuuksia kehittyä myös kaupan paikkana. Hypermarketin kannalta sijainti B olisi saavutettavuudeltaan ja kaupalliselta mikro-sijainniltaan toteutuskelpoisempi. Sijainti A puolestaan soveltuisi paremmin supermarketkokoluokan tai pienempien kaupan yksiköiden kohteeksi.

Kaupallisesti vaikeamman sijainnin A kehittäminen vaatii kaupungin taloudellisia panoksia ainakin ajo- ja kulkuyhteyksien osalta. Kaupungin toiminnot eli kirjasto ja asukastila kannattaa joka tapauksessa sijoittaa sijaintiin A tukemaan muuta ko. tontille sijoittuvaa konseptia. Sijainnin B kehittäminen skenaarion 1 mukaisesti puolestaan vaatisi kaupungilta toimivasta päiväkodista luopumisen ja uuteen päiväkotiin investoimisen.



Yhteenveto ja johtopäätökset



Seuraavassa on esitetty skenaarioiden **mahdollisuudet ja uhat** tiivistetysti:

Skenaario 1: Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A

- Mahdollistaa mittavan kaupan ja kaupallisten palveluiden lisäämisen Koivukylän keskustassa. Erityisesti päivittäistavarakaupan tarjonta kasvaa selvästi.
- Parhaassa tapauksessa radan molemmat puolet kehittyvät tasapainoisesti.
- Uhkana on, että skenaario 1a:n mukaista supermarket-tavaratalo -kokonaisuutta ei saada ostarin tontille, jolloin sijainnin A kaupallinen kehittäminen vaikeutuu merkittävästi. Tällöin ostarin kaupallinen vetovoima suhteessa sijaintiin B ja yleisesti radan länsipuoleen heikkenee.
- Kaupungin on luovuttava toimivasta päiväkodista ja investoitava uuteen

Skenaario 2: Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B

- Ostarin puoleinen alue saa vetovoimaisen kaupallisen ankkurin vastapariksi K-Citymarketille.
- Hypermarketin toteutuessa ostarille Koivukylän keskustassa ei ole enää tilaa kilpaileville päivittäistavarakaupan yksiköille, ja Koivukylän kokonaistarjonnan lisäys on skenaarioista heikoin.
- Uhkana on, että hypermarkettoimija ei onnistu kehittämään hypermarkettia ostarin tontille, ja siten Koivukylän kaupallinen tarjonta ei juurikaan kasva.

Skenaario 3: Kauppakeskus (ml. hypermarket) sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B

- Ostarin paikalle saadaan kauppa- ja palvelukeskus, joka mahdollistaa vertailtavista skenaarioista kaikkein monipuolisimman tarjontakokonaisuuden.
- Uhkana on, että taloudellista yhtälöä ei saada toimimaan, ja kauppakeskushanke peruuntuu (kuten aiempien kauppakeskussuunnitelmien kohdallakin on tapahtunut).

Yhteenveto ja johtopäätökset

Molempiin sijainteihin ja kaikkiin tutkittuihin skenaarioihin liittyy myös monia epävarmuuksia, jotka liittyvät mm.

- ajo- ja huoltoyhteyksien toteuttamiseen,
- pysäköinnin riittävyyteen, saavutettavuuteen ja kustannuksiin,
- tontin pinta-alan riittävyyteen
- hankkeiden toteutumisen yleiseen epävarmuuteen, molemmissa sijainnissa esim. nykyisten rakennusten purku ja suojelukysymykset

Tutkituissa skenaarioissa 1-3 kaupan pinta-ala Koivukylän keskustassa kasvaa nykytilanteeseen verrattuna vähiten skenaariossa 2 (noin 8 000 m2) ja eniten skenaarioissa 1 ja 3 (noin 14 000 – 19 000 m2). Skenaario 1 voi kuitenkin toteutua selvästi pienempänä, jos ostarin paikalle ei saada kehitettyä supermarket-tavaratalo -yhdistelmää. Siltikään ostarin kaupallinen tarjonta ei todennäköisesti vähene. Skenaarioissa 2 ja 3 on myös suuri riski, että hypermarkettia tai kauppakeskusta ei saada ostarin paikalle kehitettyä.

Uusia liiketiloja tulee paljon etenkin skenaarioissa 1 ja 3, mikä mahdollistaa monipuolisen tarjonnan tulevaisuudessa. Skenaariossa 2 puolestaan kaupan tarjonnan lisäys on pienin, mutta keskustaan on mahdollista toteuttaa eniten asumista. Kaikissa skenaarioissa Koivukylään saadaan uusi hypermarket etumyymälöineen, mikä monipuolistaa alueen tarjontaa ja lisää Koivukylän nykyisen vaikutusalueen asukkaiden asiointeja Koivukylän keskustassa. Skenaarioissa 1 ja 3 Koivukylän kaupallinen status vahvistuu eniten, ja vaikutusalue voi jopa laajentua etenkin Korson suuntaan ja myös Tikkurilan suuralueen pohjoisosiin. Mikäli Koivukylän keskustaan toteutuu uusi hypermarket-tasoinen myymälä kumpaan tahansa sijaintiin, asioinnit ja ajoneuvoliikenne kauempana sijaitseviin kaupan keskuksiin vähenevät selvästi.

Koivukylän vaikutusalueen kasvava väkimäärä ja ostovoima mahdollistavat hyvin kaikkien skenaarioiden mukaisen kaupan ja kaupallisten pinta-alojen kasvun. Kilpailutilanne nykyisten myymälöiden, erityisesti K-citymarketin, kanssa kuitenkin kiristyy. Päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvu skenaarioissa 1 ja 3 suhteessa ostovoimaan on lyhyellä aikavälillä melko suuri, mutta pidemmällä aikavälillä alueella on hyvin markkinoita kaikille toimijoille, eivätkä K-citymarketin toimintaedellytykset vaarannu. Päivittäistavarakaupat tuovat paljon asiakasvirtoja, jotka mahdollistavat myös samaan kokonaisuuteen pienempien myymälöiden ja palveluiden toteuttamisen etumyymälöinä. Lisäksi uusien päivittäistavarakauppa-vetoisten hankkeiden myötä myös viereisten kiinteistöjen liiketilojen kysyntä voi kasvaa ja siten nykyiset tyhjät kadunvarren liiketilat täyttyä.

Vain skenaario 1:ssa Koivukylän ostoskeskus tai sen osia voidaan säilyttää. Vaikka ostari säilyisikin, tulisi sen liiketilojen vuokrataso nousemaan huomattavasti johtuen mittavista saneerauskustannuksista. Siten ostarin tilat ovat todennäköisesti vuokrahinnaltaan uutta tilaa vastaavalla tasolla. Ostarin säilyttäminen voi myös vaikeuttaa sijainnin A uudisosien ja liiketilojen toteuttamista, mutta hyvällä suunnittelulla ostarin alueesta voi saada myös skenaariossa 1 kaupallisesti toimivan kokonaisuuden. Skenaarioissa 2 ja 3 oletetaan, että ostari puretaan kokonaan, mikä voisi mahdollistaa helpommin toimivan kokonaisuuden suunnittelun. Skenaarioiden 2 ja 3 mukainen sijainnin A kehittäminen moni-puoliseksi hypermarket- tai kauppakeskukseksi on mahdollista, mutta haastavaa ja vaatii onnistuneen, monivaiheisen ja aikaa vievän prosessin.



Yhteenveto ja johtopäätökset

Skenaarioilla ei ole olennaisia eroja vaikutuksiin Koivukylän ostoskeskuksen nykyisiin yrityksiin, sillä ostarin tilat joko poistuvat tai kallistuvat huomattavasti kaikissa skenaarioissa. Ostarin säilyttävässä skenaariossa 1 vain osalla nykyisistä yrityksistä on mahdollisuus jäädä ostarille ja niillekin yrityksille toimintaan tulee pitkä tauko uudistuksen ajaksi. Koivukylässä on tyhjänä jonkin verran liiketiloja, jonne osa ostarin nykyisistä yrityksistä voi siirtyä.

Kaikki skenaariot lisäävät Koivukylän kaupallisten palveluiden vetovoimaa ja luovat uusia palvelutyöpaikkoja alueelle. Parantunut palvelutarjonta nostaa myös alueen imagoa ja voi edesauttaa myös muiden hankkeiden, kuten uusien asuntojen, toteuttamisen Koivukylän keskustaan.

Kaupungin talouden näkökulmasta skenaarioissa 2 ja 3 tuottopotentiaali voi kasvaa skenaariota 1 suuremmaksi ennen kaikkea molempien sijaintien suuremman kokonaisvolyymin ja luovutettavan rakennusoikeuden määrän vuoksi. Kaupungille koituvia kustannusvaikutuksia ja niistä johtuvia eroja skenaarioiden välillä syntyy ennen kaikkea infrarakentamistarpeista ja olemassa olevien toimintojen korvaamisesta (päiväkoti). Mahdollisille hankkeille kuuluvat tavanomaisesta poikkeavat kustannukset heijastuvat myös rakennusoikeudesta saataviin tuottoihin.

Asiantuntija-arvioiden mukaan kaikissa skenaarioissa ja sijaintivaihtoehdoissa on rakennettuun ympäristöön liittyviä, selkeitä arvoja, jotka menetetään, mikäli hypermarket toteutetaan. Rakennusten purkaminen edellyttää viranomaisen lupaa, mihin liittyy epävarmuuksia.

Skenaariot 2 ja 3 ovat segregaationäkökulmasta vahvimpia, sillä ne uudistaisivat Koivutorin ympäristöä ja toisivat alueelle uusia palveluita, jotka olisivat saavutettavia Havukosken asukkaille. Skenaariolla 1 voi kaupungin arvion mukaan olla segregaationäkökulmasta kielteisiä vaikutuksia. Tämä koskee etenkin alaskenaariota 1b, jossa ostarille ei tule uusia kaupallisia toimintoja. Ostarin säilymisellä on positiivisia segregaatiovaikutuksia, jos laadukas asukastila voidaan säilyttää ja pienyritysten toimintaedellytykset turvata. Haasteena on kuitenkin tilojen kustannusten nousu peruskorjauksen myötä. Parhaan mahdollisen ratkaisun löytyminen Koivukylän keskustassa edellyttää lisäneuvotteluita sekä suunnittelua kaupallisina ankkureina toimivien päivittäistavarakaupan toimijoiden kanssa, jotta mahdollisimman hyvät kaupalliset konseptit on mahdollista toteuttaa sijainteihin A ja B.

Kaikkien skenaarioiden mukaisissa kehityskuvissa Koivukylän ostoskeskuksen tontin kehittäminen vaatii kaupan toimijoiden kiinnostuksen kartoituksen lisäksi myös ainakin pysäköinnin ratkaisujen sekä ajo- ja kävely-yhteyksien vaatimien investointien tarkempaa tutkimista, päätöksiä kaupungin toimintojen sijoittamisesta ja mitoittamisesta sekä suojelutilanteen ja ostarin purkamisen mahdollisuuksien selvittämistä. Tarkempaa jatkosuunnittelua ja markkinavuoropuheluja kaupan toimijoiden sekä mahdollisten toteuttajien ja sijoittajien kanssa vaaditaan siis joka tapauksessa.

Yleisesti ottaen Koivukylän keskustassa on erinomaiset mahdollisuudet parantaa alueen palvelutarjontaa hypermarketin ja muiden kauppojen ja kaupallisten palveluiden muodossa. Hypermarketin paikkana kumpi tahansa sijainneista A tai B on keskustan kehittymisen kannalta erinomainen vaihtoehto, sillä ne tukevat koko keskustan vetovoimaa ja parantavat alueen asukkaiden kaupan palveluiden saavutettavuutta.

Selvityksen tulokset tiivistelmä

- Sijainnit A ja B ovat molemmat keskeisiä ja hyvin saavutettavia.
- Sijainti B on parempi autoliikenteen kannalta.
- Hypermarketille sijainti B on kaupallisesti toteuttamiskelpoisin, A sopii paremmin pienemmille yksiköille



Skenaarioiden ydinerot:

Skenaario 1: Hypermarket B + palvelukeskus A
- Suurin kasvu kaupallisiin palveluihin (14 000–19 000 m^2).
- Parantaa tasapainoisesti kehitystä molemmin puolin rataa.
- Sisältää riskin A-alueen kehittymättä jäämisestä.

Skenaario 2: Hypermarket A + asuminen B
- Vähiten kaupallista lisäystä (n. 8 000 m^2).
- Suurin asuntopotentiaali, mutta riski ettei hypermarket toteudu.

Skenaario 3: Kauppakeskus A + asuminen B
- Monipuolisin tarjonta, mutta taloudellisesti haastavin ja herkin peruuntumaan.

Selvityksen tulokset tiivistelmä

- Kaikki skenaariot lisäävät Koivukylän vetovoimaa ja palveluita sekä luovat työpaikkoja.
- Skenaariot 1 ja 3 vahvistavat alueen kaupallista statusta eniten ja voivat laajentaa vaikutusaluetta.
- Skenaariot 2 ja 3 tukevat parhaiten segregaation ehkäisyä.
- Hypermarketin sijoittuminen sijaintiin A on liikenteellisesti toimivin ratkaisu, koska siinä liikennevirrat jakautuvat tasaisemmin katuverkolle (vaatii uuden ajorampin rakentamisen Koivukylän puistotieltä maanalaiseen pysäköintilaitokseen). Sijainnissa B hypermarket heikentäisi merkittävästi Asolanväylän liikenteen sujuvuutta.
- Kaikissa skenaarioissa kaupungin palveluita kannattaisi sijoittaa sijaintiin A.
- Kaikissa skenaarioissa menetetään selkeitä rakennetun ympäristön arvoja. Rakennusten purkaminen edellyttää viranomaisen lupaa ja siihen liittyy epävarmuuksia.
- Kokonaisuutena hypermarketin sijoittaminen A- tai B-sijaintiin tukee keskusta-alueen kehitystä.

10 **Asemakaavamuutos 002603 ja tonttijaon muutos, 50 Tammisto / Tammiston kauppatie 6 - Ehdotus nähtäville / SP**

VD/5060/10.02.04.00/2024
SP/JOR/APO/VIK

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.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 50003 sekä katualuetta, kaupunginosassa 50 Tammisto. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 50003 sekä katualuetta, kaupunginosassa 50 Tammisto.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 50003 kaupunginosassa 50, Tammisto.

Alue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Tammistossa, Tammiston kauppatien ja Säätökujan risteyksessä, osoitteessa Tammiston kauppatie 6.

Hakijat
Sant Kapital Oy ja Ömsesidiga Fastighets Ab Gjuterivägen 6.

Maanomistus
Maan omistavat hakemuksen jättäneet yhtiöt.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina arkkitehtisuunnittelun osalta arkkitehtitoimisto L arkkitehdit ja pihasuunnittelun osalta Vireo Oy. Melu- ja ilmanlaatuselvityksen kaava-alueelle teki Promethor Oy, ilmastovaikutusten arvioinnin Sitowise ja alustavan purkukartoituksen Paupek Oy.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asuinaluetta, joka on varattu monipuoliseen asumiseen. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueelle saa sijoittaa soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Alueen itäreuna on katukuvan kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee tärkeä liikenneväylä, ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja kehitettävä voimajohto. Joukkoliikenteen runkoyhteydelle, joka voidaan toteuttaa raitiotienä, on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksella muodostetaan paikalliselle asuinalueelle uusi urbaani asuinrakennusten reunakortteli. Kortteli parantaa alueen kaupunkikuvaa ja tuo uutta asumista hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

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. Rakennusoikeus on AK-korttelialueella yhteensä 8700 k-m^2, josta 8500 k-m^2 on asumista ja 200 k-m^2 liiketilaa. Asuinkerrostalojen kerrosluku on kuusi. AK- ja AH-alueiden yhteenlaskettu tehokkuusluku e_k=0,99. Yksityisen omistamalle maalle osoitetaan 4217 k-m^2 lisää rakennusoikeutta. Hanke on kaupungille kannattava.

Rakennusoikeus mahdollistaa noin 170 uutta asukasta alueelle (50 k-m^2/asukas). Alueelle on tulossa noin 126 asuntoa ja asuntojen keskikoko tulee olemaan suunnitelman mukaan noin 57 m^2. Asuntojakauma tulee olemaan monipuolinen ja sisältämään erikokoisia asuntoja. Alueen asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Pysäköinti on maantasossa ja keskittyy pääosin tontin pohjoispäähän ja länsireunaan. Ajoneuvoliikenne kulkee alueen länsireunassa ja sen eteläpäästä on ajoyhteys Säätökujalle ja pohjoispäästä pohjoispuolisen tontin läpi Tammistontielle. Sisäpihan istutus- ja oleskelu- ja leikkialueet sekä hulevesialueet ovat ajoneuvoliikenteen ja pysäköintialueen sekä rakennusten välissä suojassa katumelulta. Huoltoajoreittejä pitkin pääsee lähelle rakennuksia. Tammiston kauppatien puolella on kerroksellisia istutuksia sekä säännöllisin välein yksittäisiä suureksi kasvavia pylväsmäisiä puita. Koilliskulmassa on muuri- ja porttiaihe, joka erottaa julkisen ja yksityisen tilan pysäköintialueen kohdalla ja rytmittää viereisiä kortteleita yhtenäisemmäksi. Ravintola- ja kahvilakäyttöön soveltuvat liiketilat ovat rakennuksen eteläpäässä ja niiden eteläpuolelle tulee kivetty alue, jota voi käyttää terassina. Alueella on valmis kunnallistekniikka. Katualueen mahdolliset levennykset toteutetaan myöhemmin.

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia monipuolisesta asumisesta hyvien liikenneyhteyksien varrella, sekä strategisia linjauksia vehreydestä, ekologisuudesta ja ilmastoviisaudesta. Alueelle tulee monen kokoisia kerrostaloasuntoja, jotka monipuolistavat alueen asuntojakaumaa. Alueen vieressä sijaitsee useiden bussilinjojen pysäkkejä ja tulevaisuudessa suunniteltu raitioliikenteen pysäkki. Alueelle tulee runsaasti suureksi kasvavia puita sekä monikerroksellisia istutuksia ja maanpäällisiä osin kasvipeitteisiä hulevesien hallintarakenteita. Pysäköintipaikat toteutetaan nurmikivin ja -istutuksin ja autokatokset ovat kasvikattoisia. Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoksi on määritetty 14 kg CO_2e/m^2/a ja lisäksi on annettu useita muita ilmastoviisauteen ohjaavia määräyksiä. Vihertehokkuuskertoimen tavoiteluku 0,9 saavutetaan ja Vantaan viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (SAAVU) tavoitteiden mukaiset etäisyydet viheralueisiin toteutuvat.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.3.2025. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja Vantaan kaupungin verkkosivuilla, sekä kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille, ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 18 kappaletta. Mielipiteen antoivat Telia Finland Oyj, Caruna, Lidl, Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Tammiston Emil-taloyhtiön hallitus, Vantaan kaupunginmuseo, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ja 11 alueen asukasta. Yhtiöiden mielipiteissä pyydettiin mm. huomioimaan alueen kaapelit ja vesijohto, muuntamolle uusi sijaintitarve, Lidlin logistiikan tarve toimia keskeytymättä ja logistiikan aiheuttama melu. Nämä huomioitiin suunnittelussa. Asukkaiden ja taloyhtiön mielipiteissä toivottiin mm. parannuksia liikennejärjestelyihin alueella, hallittua pysäköintiä, joka ei leviä naapureiden puolelle, näkymien säilymistä eikä liikaa varjostusta, matalampaa rakentamista alueen eteläpäähän ja alueen luonteeseen sopivia ratkaisuja. Mielipiteet huomioitiin suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan. Huolta herätti lisäksi alueen mahdollinen lisääntyvä liikenne ja liikenneratkaisut ylipäätään, joidenkin suosikkikauppojen poistuminen, asuntojen rakentaminen, vaikka entisiäkin on tyhjillään, päiväkoti- ja koulupaikkojen riittävyys uusille asukkaille, saastunut maaperä, sekä joidenkin mielestä rakennusten

liiallinen korkeus. Vantaan kaupungin liikenneselvityksessä vuodelta 2017 katsottiin, että alueen liikenneratkaisut ovat suunnittelualueen osalta riittävät ja ehdotettiin myös toimenpiteitä niiden parantamiseksi. Kaavassa on noudatettu liikennejärjestelyjen osalta ehdotuksia. Keväällä 2026 alkaa Tammiston kaupat -kaavarunkotyö, jossa koko Tammiston alueen, mukaan lukien kaava-alue, liikennettä tarkastellaan vielä uudelleen kokonaisuutena ja tutkitaan, miten sitä voitaisiin sujuvoittaa. Päiväkodin ja koulun palveluverkkoasiantuntijat vahvistivat, että päiväkotien ja koulujen mitoituksen pitäisi riittää kaava-alueen uusillekin lapsille siinä vaiheessa, kun alue lopulta rakentuu. Saastuneeksi merkitty alue määrättiin tarkistettavaksi ja tarvittaessa puhdistettavaksi. Rakennusten kattokorkeus seuraa pohjoispuoleisen kerrostalokorttelin kattolinjaa. Rakennuksista tehtiin varjoanalyysejä ja todettiin että ne eivät kohtuuttomasti varjosta viereisiä kortteleita. Myös myönteisiä mielipiteitä suunnitteluratkaisusta saatiin, erityisesti rakennuksen ulkonäkö ja sitä ympäröivä kasvillisuus miellyttivät ja toteutuva toive että kivijalkaan kaavoitetaan ravintolalle sopivaa liiketilaa. Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 7.10.2025 ja 24.3.2026 asukastilaisuudet suunnittelualueella.

Viranomaisneuvottelu

AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 7.3.2025 järjestetyn suunnittelukokouksen yhteydessä HSY:n ja Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n edustajien kanssa. Kokouksessa sovittiin vesi- ja sähköhuoltoa koskevista asioista. Hanke pyysi ja sai lisäksi HSY:ltä sähköpostitse 5.2.2026 puoltavan lausunnon vesiputken päälle rakennettavasta palkkimaisesta tukimuurista alueen luoteisreunassa.

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

Kaava kohdistuu kokonaan yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (8500 k-m^2, n. 126 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäyttösopimusta, yksi kullekin maanomistajalle.

Muutoskustannukset maksavat hakijat Sant Kapital Oy ja Ömsesidiga Fastighets Ab Gjuterivägen 6 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002603 sekä tonttijaon muutosehdotus, 50 Tammisto / Tammiston kauppatie 6,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Sant Kapital Oy ja Ömsesidiga Fastighets Ab Gjuterivägen 6 maksaa muutoskustannukset (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2026
- Mielipiteet ja vastineet 14.4.2026

Asemakaavamuutokseen liittyvä muu valmistelumateriaali löytyy kaavan verkkosivulta osoitteesta:
https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/tammiston-kauppatien-varteen-asuinkerrostaloja

Suorat linkit kaavan valmistelumateriaalin aineistoihin:
-Ilmanlaatuselvitys: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330636-1409186-002603%20Ilmanlaatuselvitys%20Promethor%2C%205.11.2025.pdf
-Ilmastovaikutusten arviointi: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330637-1409187-002603%20Ilmastovaikutusten%20arviointi%20Sitowise%2C%2028.11.2025.pdf
-Liikennemeluselvitys: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330638-1409188-002603%20Liikennemeluselvitys%20Promethor%2C%2018.11.2025.pdf
-Purkukartoitus: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330639-1409189-002603%20Purkukartoitus%20PAUPEK%2C%2014.8.2025.pdf
-Viitesuunnitelma: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330644-1409195-002603%20Viitesuunnitelma%20L%20arkkitehdit%2C%2023.2.2026.pdf
-Viitesuunnitelma rasteroitu (tulostettavampi versio):
https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330643-1409194-002602%20Viitesuunnitelma%20rasteroitu%20L%20arkkitehdit%2C%2023.2.2026.pdf

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Anne Polvi, p. 040 750 7339
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002603

Päiväys
Datum

14.4.2026

Vantaan kaupunki

TAMMISTON KAUPPATIE 6

Kaupunginosa 50, TAMMISTO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 50003 ja katualue.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 50003.

1:2000

Vanda stad

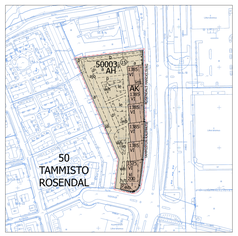
ROSENDALS HANDELSVÄG 6

Stadsdel 50, ROSENDAL

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteren 50003 samt gatuområde.

Ändring av tomtindelning
Del av kvarteren 50003.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

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

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

Asuinrakennuksissa tulee suunnitella ja toteuttaa omatoiminen pelastautuminen.

Turvallinen pääsy rakennusten katolta toiselle tulee mahdollistaa palon sammuttajatietoista varten.

Rakennusoikeus

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

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

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

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa porrashuoneeseen avautuville aina asuinkerroksiin, asuntojen yhteyteen tai ylimpään kerrokseen/ullakolle kerrosluvun estämättä.

IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, vihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Yhtenmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Korttelin 50003 tulee varata tila asuinrakennusten kiinteistönsuunnitteluun.

Kiinteistönsuuntamon saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

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

Kortteli

Tammiston kauppatien puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen jaritar ympäristörakentamisen keinoin.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että katolta.

AK-korttelin jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti AH-alueella.

Korttelin yksityisiä vesihuoltojärjestelmiä, 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.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Bostadshusen ska vara sammankopplade på ett sådant sätt att de skyddar bostadskvarteren inneglård 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 rådning på egen hand.

Säker passage från ett byggnadsstak till ett annat bör möjliggöras för brandsläckningsmanskapet.

Byggrätt

Klubb- och hobbylutrymmen 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, hobbitsuga och torkrum.

Gemensamma utrymmen för de boende, förråd för lös egendom, förråd för tilluftsutrustning 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 yttertaket utan att våningstalet hindrar det.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På marklpansvåningen får 35 m²-ve 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 tillläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

I kvarterer 50003 ska plats reserveras för bostadshusens fastighetstransformator.

Fastighetstransformatorn får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Tamminston kauppatien puolelle, i markplanet, ska sammanlagt minst 200 m²-vy affärslokaler placeras på det ställe som anges i detaljplanen. Minst en av affärslokalerna ska placeras så att den är lämpad för restaurangbruk, vilket ska beaktas i byggnadstekniken. 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

Kvartersfastaden 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 miljöbyggsätt.

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

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

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

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

Byggnader

Fasader

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

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

Som fasadmaterial i byggnaderna ska plastmurat tegel användas, med undantag för balkongernas fondvåggar och ingångar. Fasadtegelns 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 exvidigaste 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 gigantisk tegelvägg och följer samma tegelförband och storlek samt färg som fasaden på respektive motsvarande byggnadsdel på gatusidan. Elementfogarna bör döljas genom hur fogen placeras eller hur fasadens yta strukturerars.

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 stenfotsvåningen vara minst 4 meter hög för delar av byggnaden där den finns affärslokaler.

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

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

På gatans sida ska det finnas minst en ingång i varje byggnadsdel som trappas av. Entréer för framhävas 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 AH-kvartersområdet.

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 Ställgränden eller i hörnen i ändarna som nordligaste ände. Indragna balkonger på högst 1/4 av fasadytan får placeras mot Rosendals handelsväg och Ställgränden samt i byggnadsrandens nordligaste ände. Balkongerna vid Rosendals handelsväg får placeras endast samt byggnadsrandens 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 variantar av sadeltak med symmetriska sam valm- eller sadeltak. Taklutningen ska i sadeltsparterna vara 1/3 eller brantare. Takens ytmaterial ska vara plåt eller takteglet. Takhöjden, takformen och takfärgen på hus som ligger bredvid varandra ska vara samstämmig.

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

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

Gården

Området mellan byggnaden och gatuområdet ska planeras, stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt gatuområde så att det har samma stil som gatan på ett enhetligt sätt.

Trapphusens gårdsgångar 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 ska planeras så som inte använda som nödvändiga färdvägar ska planteras.

Gårdens konstruktioner ska anknyta till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstruktioner får inte minska trivseln och tryggheten 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 ett fördröjningsområde för dagvatten, där träd och buskar också är en del av regnvattenhanteringen.

Buller och luftkvalitet

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

I bygglovsskedet ska man presentera en utredning av ljudsituationen i kliniskala, så att bostäder och uppdaterad trafikbullerutredning och åtgärder för att förhindra olägenheter från buller.

Ljudnivåkällanden (ΔL) mellan byggnadens ut- och insida ska vara minst 30 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 genomförbliga 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 ljudkällor som möjligt och så att luften med filtrering enligt luftkvalitetskraven användningsändamål. Frisk luft får inte tas från Rosendals handelsväg eller Ställgårdens sida.

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

Klimatvisbet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, miljövänlig produktion av förnybar energi på tomten och visa stränvat mot koldioxidsnålhet.

I byggnadsgrundernas betongdelar ska man delvis använda koldioxidsnål betong eller återvunna betongdelar. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Vid iordningställandet av området ska man delvis använda koldioxidsnåla/återvunna material. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet 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 energilösningar i byggnadernas fasader. 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 höglassig del av byggnadens takkandning.

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 affärslokalerna, är det dock tillåtet att placera två bilplatser för affärslokalerna och cykelplatser för affärslokalerna.

För affärslokalerna ska det byggas minst 1 cykelplats/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 läst utrymme som är tillgängligt från gården eller gatan. Av dem ska 50 % vara ramlåsbara. Alla cykelplatser som placeras utomhus ska vara ramlåsbara 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 dagligt användning av cykelplatserna. Resten av platserna som ligger inomhus eller i ett vädersskyddat utrymme med tak ska genomföras så att de lämpar sig bättre för långvarig förvaring av cyklar.

Cykelplatser som placeras utomhus får placeras inom AH-kvartersområdet.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttötilojen korttelialue.

Yleistä

Huoltoajoyhteys AK-korttelialueen tontille 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.

Palvelevat saavat ulottua AH-korttelialueen puolelle.

Länsireunan puiden suoja-alueen päälle saa rakentaa rakenne tulee toteuttaa esim. palkkimaisena tai seinämäisenä kalteva kattoisena korkeintaan siten, että rakenne ei siirrä kuormia vesijohdon päälle ja mahdollistaa alapuolisen puiden esiin kaivamisen ja huoltamisen tarvittaessa.

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

Vastaanottopaikka on ajoneuvolle sopivan kokoinen ja tasainen.

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

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.

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

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

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräämisen integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet saa sijoittaa 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.

Pysäköinti.

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

Liiketiloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 pyöräpaikka/ 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 kaduilta. 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. Lopui sisätilassa tai katetussa ja säältä suojattuun tilassa sijaitsevista paikoista voidaan toteuttaa siten, että ne sovelluvat paremmin pyörien pitkäkestoiseen säilyttämiseen.

Suunnittelussa on huomioitava, että pyöräpaikoissa saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Kvartersområde i sambruk som biltrafikanter tolleläue.

Allmänt

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

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

Avfallshanteringen för AK-kvartersområdet ordnas i AH-kvartersområdet.

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

Balkongerna får strävtas så att de i huvudsak placeras mot innergården.

Konstruktionen som bygga ovanpå skyddsområdet för röret i västra kanten ska byggas så att den är bafälkinande eller som en vägglikknande 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.

Om avfallshanteringen ordnas genom underjordsbehållare ska underjordsbehållarna inhägnas med ett staket, en mur eller planteringar så att de bildar en visuellt tilltalande och trivsam gräns mot gatuområdet.

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

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

Katot

Pysäkintiikatokset ja talousrakennukset tulee toteuttaa kevytrakenteita.

Kasvihuoneiden vähintään puolet on oltava tyypiltään niitty-/ketokattoa. Niitty-/ketokatoon osalta kasvikatoon kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu.

Pihat

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

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

Korttelipihan 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 tuleva, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättömiä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tulee hoitoniittyä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Piha-alueella tulee istuttaa ensisijaisesti suuria kasvuja ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävällä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisella kasvualustoilla.

AH-korttelin piha-alueelle tulee istuttaa vähintään 14 suurikasvuista 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 ruigonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.

Pihan kalvelyreitellä tulee käyttää läpäisevä pinnoitetta.

Autojen pysäköintipaikoista vähintään 35 % tulee sijoittaa katosten alle. Kattamattomat pysäköintipaikat tulee toteuttaa hulevesien hyödyntämiseen ja vuohu-hiukkosiin ja nuoho-viemäri istutuksin.

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

Pysäkintiön varatut alueet on eroteteava muista piha-alueista rakenteiden ja istutuksin.

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

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

Piha-alueen pohjoisosaa on rajattava kaduista arkkitehtuuriltaan kaunilla ja korkeatasoisella muuri- ja portitteihella 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 valkoista. Portissa ja muurissa saa käyttää pieninä määrinä muitakin materiaaleja.

Gårdsområdets 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-kvartersområdet. Muren och porten får inte ha helt vita tiilar. I porten och muren får också andra material användas i liten mån.

Dagvatten

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

Dagvattenanordningar ska delvis anläggas med vegetationstäcke.

Buller och luftkvalitet

Genom tekniska lösningar ska man se till att den beräknade bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids på gårdsområden avsedda för vistelse i anslutning till AK-korttelialueen kerrostumoisen vaiheissa. Mahdolliset piharakennukset ja melueisteet tulee toteutaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Ilmastoviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyyteen.

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

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

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräämisen integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet saa sijoittaa 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.

Pysäköinti.

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

Liiketiloja 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.

Asumista varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka/ 120 k-m², sekä 1 pyöräpaikka/50 k-m².

Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa säältä suojattuun ja lukittuun tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa pihalta tai kaduilta. 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. Lopui sisätilassa tai katetussa ja säältä suojattuun tilassa sijaitsevista paikoista voidaan toteuttaa siten, että ne sovelluvat paremmin pyörien pitkäkestoiseen säilyttämiseen.

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

Vastaanottopaikka on ajoneuvolle sopivan kokoinen ja tasainen.

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

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.

Hulevedet

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

Hulevesipainanteet tulee toteuttaa osin kasvillisuuspeitteisenä.

Melu ja ilmanlaatu

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ylitä missään korttelialueen rakentumisen vaiheissa. Mahdolliset piharakennukset ja melueisteet tulee toteutaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Ilmastoviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyyteen.

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

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 affärslokalerna, är det dock tillåtet att placera två bilplatser för affärslokalerna och cykelplatser för affärslokalerna.

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

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/80 m²-vy, samt 1 cykelplats/50 m²-vy.

Minst 1 bilplats/1500 m²-vy ska dessutom avsättas för gästparkering. Dessutom ska minst 1 parkeringsplats/5 000 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 bil/varje påbörjad 2500 m²-vy, eller vilket 1 bil/varje påbörjad 2500–5000 m²-vy. Platserna placeras på kort avstånd till trapphusen 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 antalet platser enligt antalet enligt grundnormen utifrån en separat utredning om hur mycket den växelvisa parkeringen effektiverar användningen av platser.

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

Minst 50 % av de cykelplatser som placeras inomhus eller i ett vädersskyddat utrymme med tak ska genomföras så att de möjliggör smidig dagligt användning av cykelplatserna. Resten av platserna som ligger inomhus eller i ett vädersskyddat 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.

Gatuparkeringen ska placeras utomhus för placeras inom AH-kvartersområdet.

Korttelin, korttelaosien ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

50 — **Kaupunginosan numero.**

TAMM — **Kaupunginosan nimi.**

50003 — **Korttelin numero.**

TAMMISTON — **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

1385 — **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

VI — **Suurin sallittu kerrosluku.**

Rakennuksen katonmuoto osoittaa viiva.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Ne ohjeellisen leikki- ja oleskelualueeksi osat, jotka ei varata leikkimiseen, oleskelun, viljelyyn tai kulkureitiksi on istutettava.

Istutettava alueen osa.

AK-korttelin Tammiston kauppatien puoleiselle sivulle on istutettava puiden lisäksi pensaita ja monipuolisia kerroskselisia rehevä istutuksia.

AK-korttelin sisäpihalle on istutettava suurelsi kasvaisia kestävä puulajeja ja muita puita ja pensaita sekä monipuolisia kerroksellisia rehevä istutuksia.

Katu.

Ajoyhteys.

Ajoyhteyden linjausta tai rajaa voi tarvittaessa muuttaa, kunhan ajoyhteys toteutuu.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Rätsä ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Johanna Rajala, Aluearkkitehti, 23.3.2026 14.15

(Allekirjoitus kaupungingeodeetti)

Allekirjoitettu, sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___.___.20__

Godkänd av stadsfullmäktige ___.___.20__

Rakennukset

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvallisen korkealuokkaisia.

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

Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä parvekkeiden lasutaseiniä ja sisäänkäyntejä lukuun ottamatta paikalla muurattua tiiltä. Julkisivun tiilien värin tulee vaihdella vaihtelevasti vähintään 24-27 metrin välein. Tiilien värin tulee olla sävyltään lämmin ja se voi vaihdella keltaisesta oranssin ja punaruskeista kautta tumman punertavan ruskeaan. Pohjoisin rakennuosa voi olla vaihtelun lämmin valkoinen.

Rakennuksen sisäpihan puolella saa käyttää julkisivumateriaalina muuratun tiilen sijasta tiililaattaa siten, että myös sisäpihan julkisivu näyttää paikalla muuratulta tiiliseinältä ja noudattaa samaa tiilen ladontaa ja kokoa sekä värityksä kuin kurkin vastaavan rakennuosan kadun puoleinen julkisivu. Elementt

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).

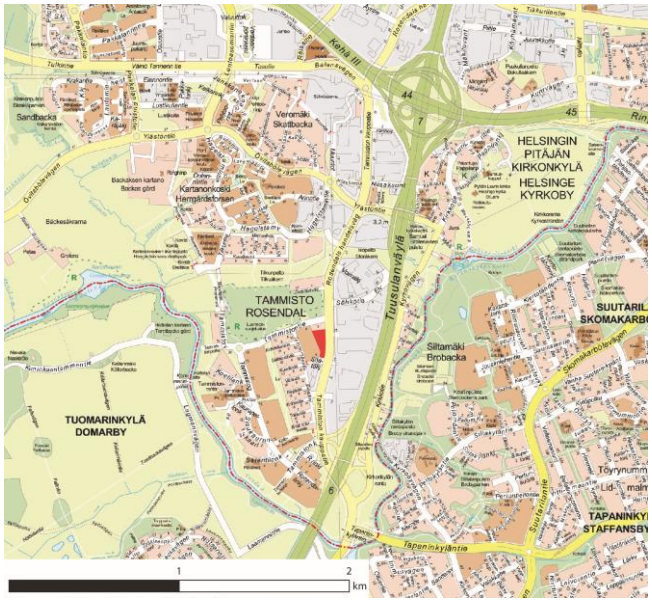
Tonttijaon muutos: Osa korttelista 50003 kaupunginosassa 50, Tammisto.

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 SIJAINTI



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

Kaavamuutosalue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Tammistossa, Tammiston kauppatien ja Säätökujan risteyksessä, osoitteessa Tammiston kauppatie 6. Alue rajautuu idässä Tammiston kauppatiehen ja pohjoisessa ja lännessä asuinkerrostaloalueeseen. Tammiston kauppatien 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 purkuselvitys.

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 LÄHDEMATERIAALISTA

- 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.
- Liikennemeluselvitys 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-paatoksenteko/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-m^2 asumista ja 200 k-m^2 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 maantasossa piha-alueella. Asuinkerrostalojen pohjakerroksessa, rakennusrivistön eteläpäässä on 200 k-m^2 kadulle avautuvaa liiketilaa. Nykyiset ajoyhteydet Tammiston kauppatielle poistuvat raitiotievarauksen tulevien liikennejärjestelyjen takia sekä lisäksi tarpeesta suojata piha-alue Tammiston kauppatien suuntaan aukottomasti melulta rakennusrivistöllä. Säätökujan liittymä alueen eteläpäässä säilyy, mutta kapenee. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne kulkee jatkossa osin Säätökujan 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 ajoneuvoliittymän mahdollisuutta Tammiston kauppatielle. Suunnittelun aikana tarkasteltiin myös pysäköintitalon ja kaksikerroksisen pysäköinnin mahdollisuuksia tontilla. Koska Tammiston kauppatien 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 meluanalyysien perusteella päädyttiin ratkaisuun, jossa asuinrakennusten yhtenäinen rivistö asettuu Tammiston kauppatien varteen suojaten oleskelupihaa melulta. Tontin kapeuden 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 kauppatien ja Säätökujan 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 kauppatien 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 lastaus-/pysäköintialuetta. Kaava-alueen itäreunan keskivaiheilla on muutamia isokokoisia pylväshaapoja ja länsireunassa, tonttien hoitamattomalla välialueella joitain nuoria puita. Kaavamuutosalueen länsipuolella on 2–3-kerroksinen pienkerrostaloalue, jonka yksikerroksisten autokatosten tiiliset takaseinät muodostavat muurimaisen seinärakenteen miltei koko suunnittelualueen länsireunaa vasten. Pienkerrostaloalueen takana on omakotitaloalue. Suunnittelualueen pohjoispuolella on 4–5-kerroksisen asuinkerrostalon tontti, jonka ylempänä olevan pihan tukimuuri ja autokatos muodostavat muurimaisen seinärakenteen suunnittelualueen pohjoisreunaa vasten. Asuinkerrostalotontin takana on Tammiston luonnonsuojelualue. Idässä alue rajautuu Tammiston kauppatiehen ja etelässä Säätökujaan. 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).

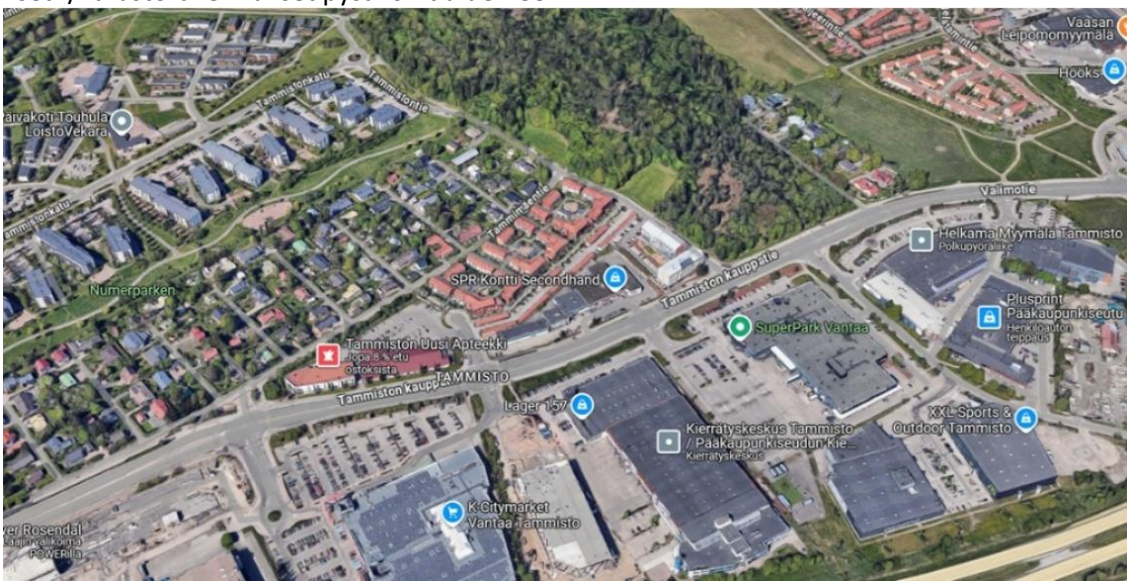


Kuva 10. Valokuva tontin itäreunan pylväshaavoista (6/2024).

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Maisemakuvaa 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 Säätökujaa (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 kauppatien toisella puolella on vähäistä, suunnittelualueen itäreunassa on muutamia suuria puita ja länsireunassa jonkin verran raja-alueelle kasvaneita nuoria puita. Tammiston kauppatien toisella puolella kasvaa nurmikkoa ja jonkin verran puita ja pensaita. Takana olevan pienkerrostaloalueen pihoissa 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 pihoissa on nurmikkoa, pensaita, puita ja muuta kasvillisuutta.

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



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



Kuva 15. Valokuva Tammiston luonnonsuojelualueesta Tammiston kauppatien 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).

*M*aisemarakenteeltaan 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.

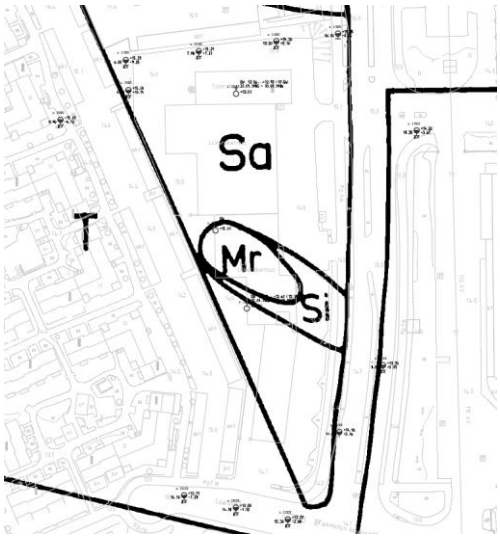
Suunnittelualue oli vanhojen karttojen mukaan pitkään peltoa ja niittyä. Vuoden 1749 Pitäjänkartassa samoin kuin Kuninkaan kartastossa vuosilta 1776–1805 kaava-alue oli peltoa ja niittyä. Senaatin kartassa vuodelta 1872 alueen pohjoisosa on ollut peltoa ja eteläosa niittyä. Vuoden 1933 pitäjänkartassa 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 vaiheittain 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 kerrostaloasuntoja.

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 kauppatien 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 kauppatien ja Tuusulanväylän välissä, asuminen, päiväkodit ja virkistysalueet taas pääosin Tammiston kauppatien länsipuolella. Suunnittelualue on tällä hetkellä vielä osa Tammiston kaupunginosan vilkkaan kauppakeskittymän läntistä reuna-aluetta, vaikka yleiskaavan

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

Kaupunkikuva

Vilkasliikenteistä nelikaistaista Tammiston kauppatietä reunustava vilkas kauppakeskittymäalue 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, millaista asuinalueen reunavyöhykettä ja kaupunkikuvallista muutosta suunnittelualueelle haetaan kaavamuutoksen 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 Keravajoen 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 sisäaktiviteettipuisto.



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



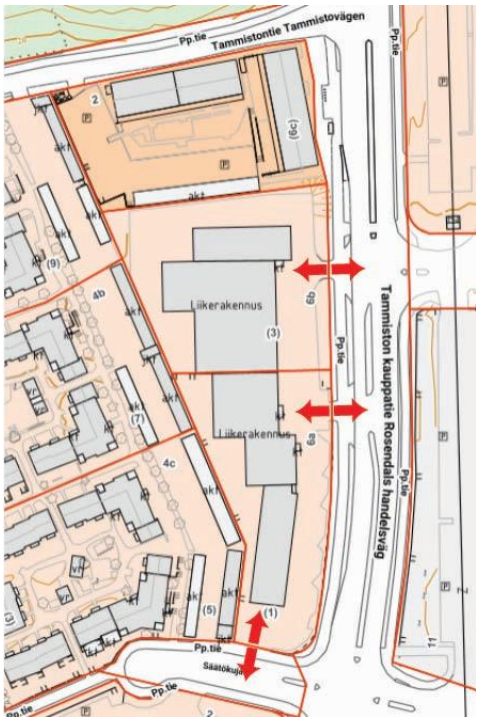
Kuva 20. Numeropuiston lasten leikkipaikka (7/2025).



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

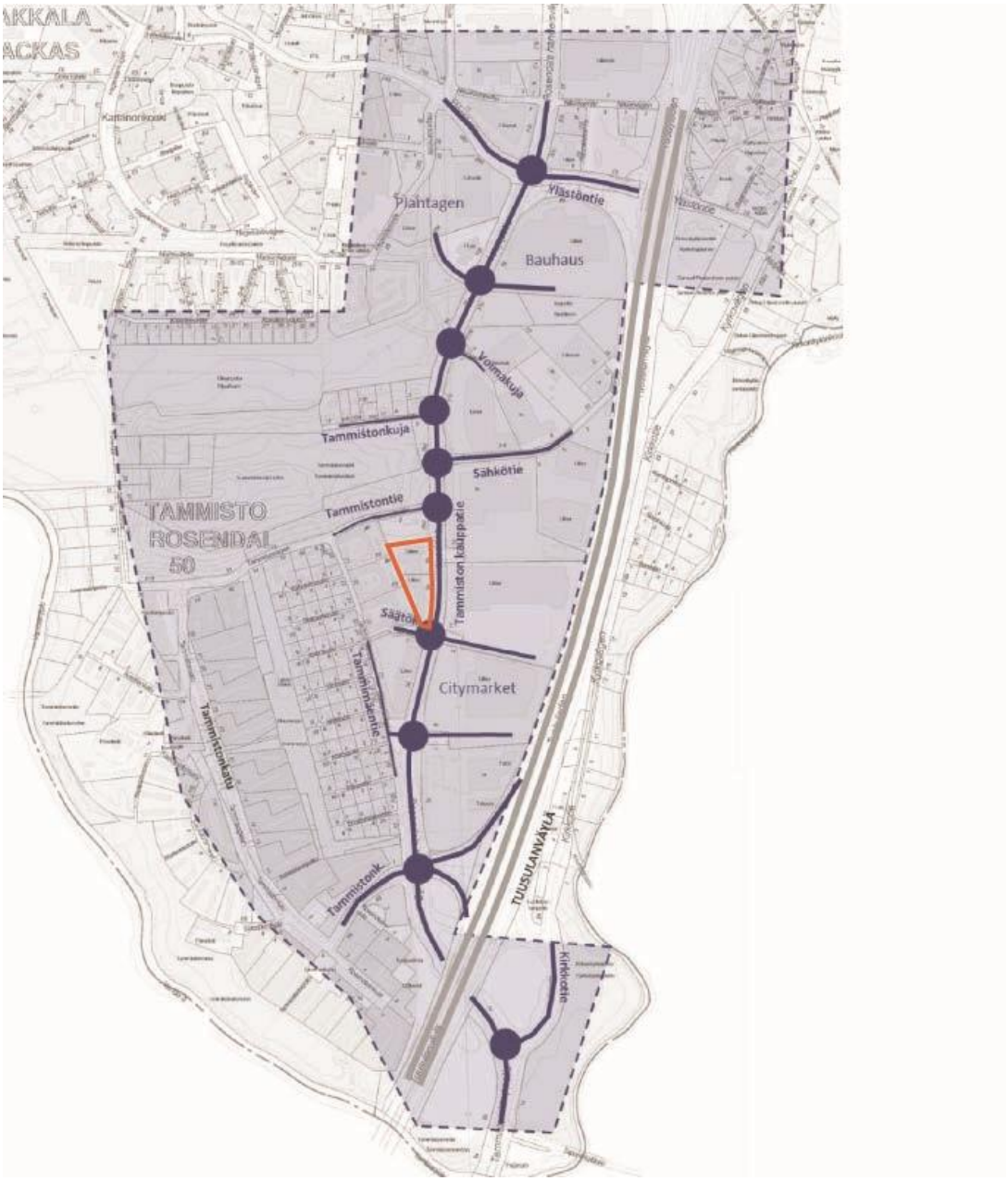
Liikenne

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



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

Vantaan kaupungin tilaamassa Tammiston kauppatien liikenneselvityksessä selvitettiin vuonna 2017 Tammiston kauppatien vuoden 2017 aikaiset liikennemäärät, liikenteen toimivuusongelmat 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.

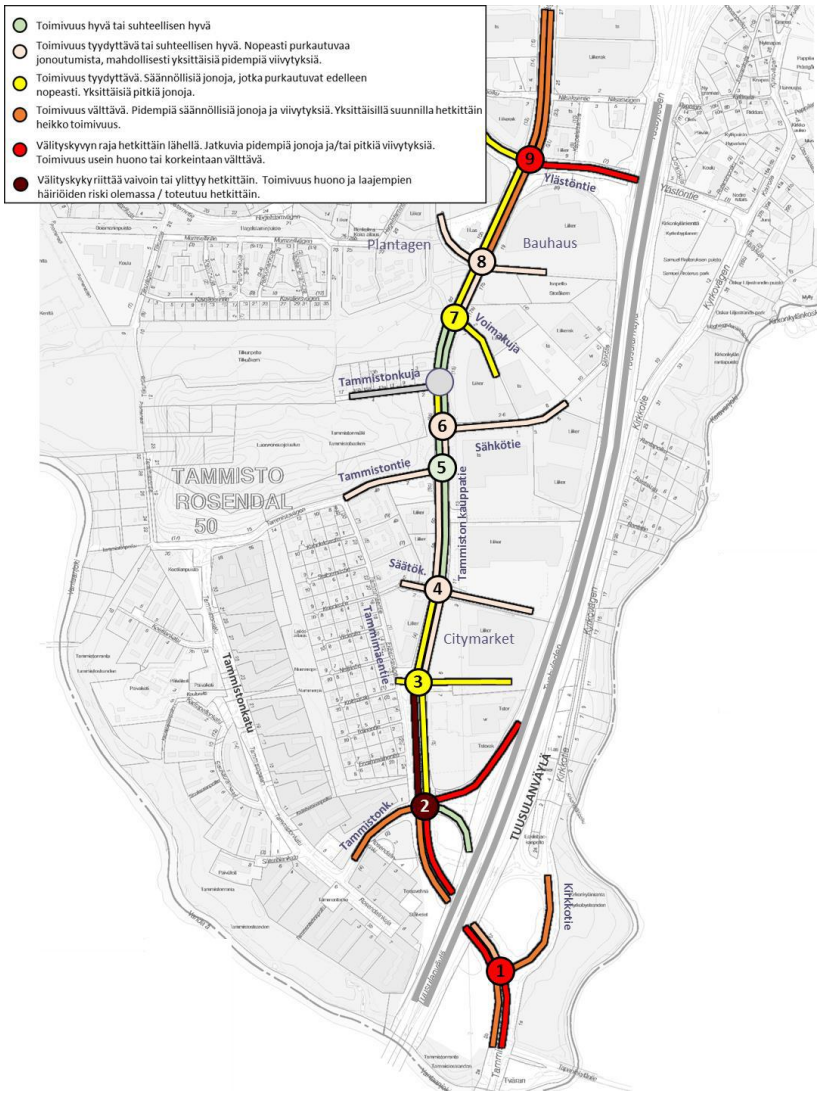


Kuva 23. Liikenneselvityksen 2017 määrittelemä tarkastelualue ja tarkemmin tarkastellut katuosuudet (Tammiston kauppatie liikenneselvitys ja pikaraitiotievaraus, Trafix 2017, kuva 1). Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella.

Autoliikenne

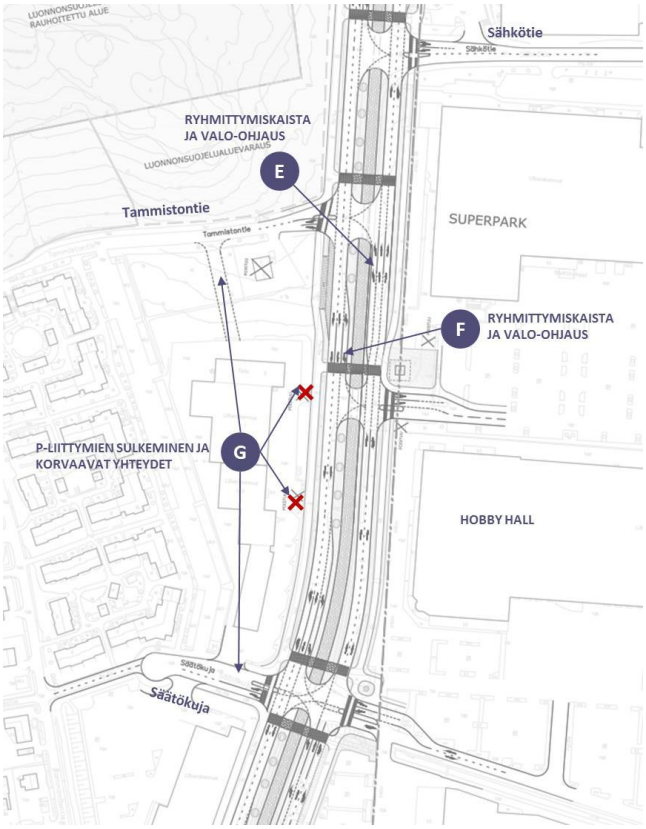
Liikenneselvityksen 2017 mukaan Tammiston kauppatien liikennetilannetta Tammistossa leimaa kauppojen vilkas asiointiliikenne ja sen aiheuttamat ruuhkat varsinkin iltaisin ja viikonloppuisin. Ruuhka-aikoina liikennettä lisää Tammiston asuinalueiden työmatkaliikenne. Tammiston kauppatien eteläpäässä on 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 kauppatien 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 kauppatien liikenneselvityksessä 2017 normaalin iltaruuhkan (ma-to) aikana (Tammiston kauppatie liikenneselvitys ja pikaraitiotievaraus, Trafix 2017, kuva 4).

Tammiston kauppatien 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 kauppatien 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 kauppatien risteyksen toimivuus paranisi valo-ohjauksen ansiosta. Myös suojateiden turvallisuuden kannalta uudet valo-ohjaukset olisivat hyödyllisiä.



Kuva 25. Ehdotetut toimenpiteet kaava-alueelle Tammiston kauppatien 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. Sähkötien 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 pikaraitiotievaraus, 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, Säätökujalla 4500 ajon. /vrk, Tammistontiellä 1000 ajon. /vrk ja Tuusulanväylällä 76000 ajon. /vrk. Ajoneuvomäärien ennustetaan laskevan Tammiston kauppatiellä ja Tammistontiellä. Tammiston kauppatiellä ennustetaan vuonna 2030 ajavan 13580 ajon. /vrk ja vuonna 2050 ajavan 14530 ajon. /vrk. Tammistontiellä 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 kauppatietä 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 Ylästöntiellä olevalta pysäkiltä. Lähin pysäkki, josta on suora yhteys Helsingin Rautatientorille, 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 kauppatien molemmilla puolilla on yhtenäiset, yhdistetyt jalankulku- ja pyöräväylät. Valtaosassa Tammiston kauppatien risteyksiä on suojatiet Tammiston kauppatien yli risteyksen kummallakin puolella. Tuusulanväylän ali pääsee Tammiston eritasoliittymän kohdalta ja Ylästöntien varren yhteyksiä 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 kauppatietä 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 Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m^3.

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 liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

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

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen lähelle. Kaukolämpöputket kulkevat Tammiston kauppatien katualueella.

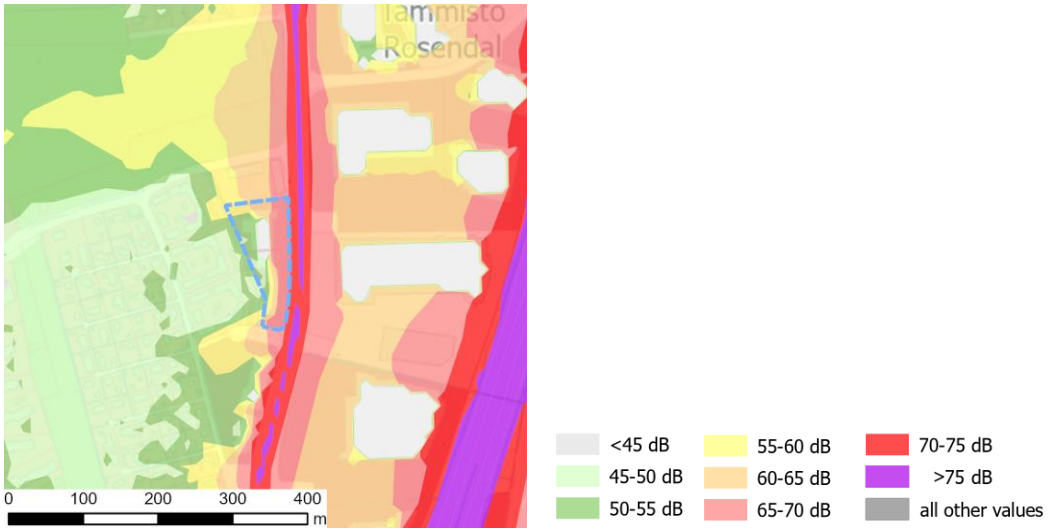
Sähköverkko

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

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu ja pienhiukkaset

Kaavoitusalueen itäpuolella kulkee vilkasliikenteinen Tammiston kauppatie 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 lentoesterajoitusaluetta, 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

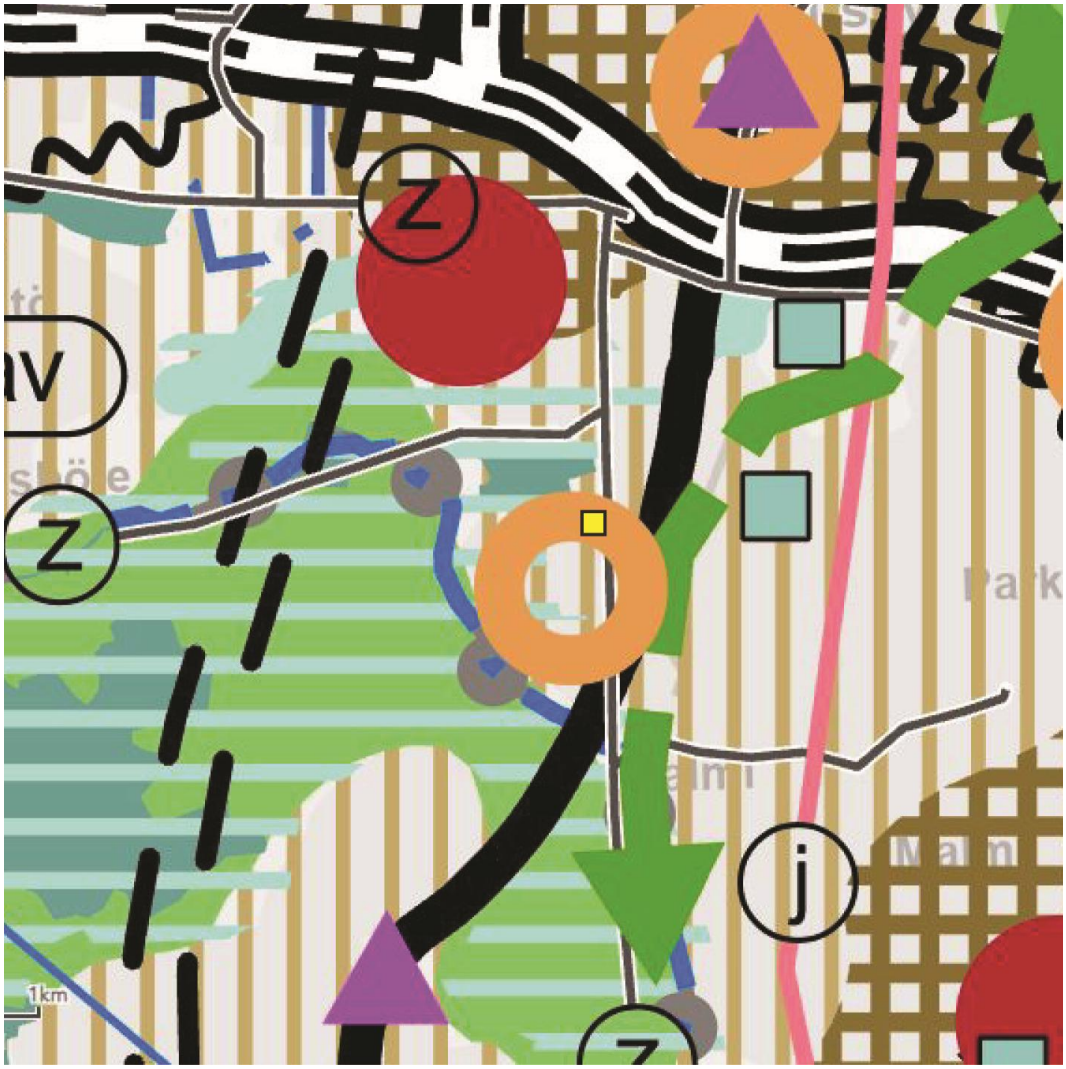
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Maakuntakaava



Kuva 28. Ote Uusimaa-2050 kaavakartasta.

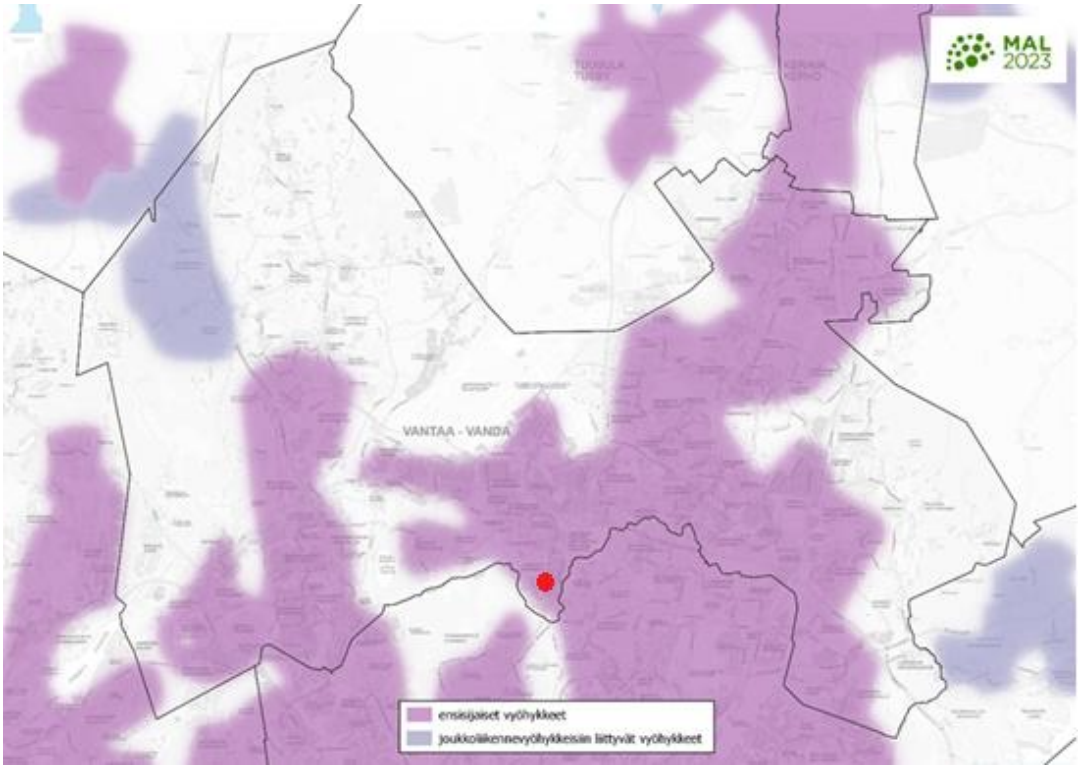
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty pienellä keltaisella neliöllä. Uudenmaan maakuntakaava (Uusimaa-kaava 2050) on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

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

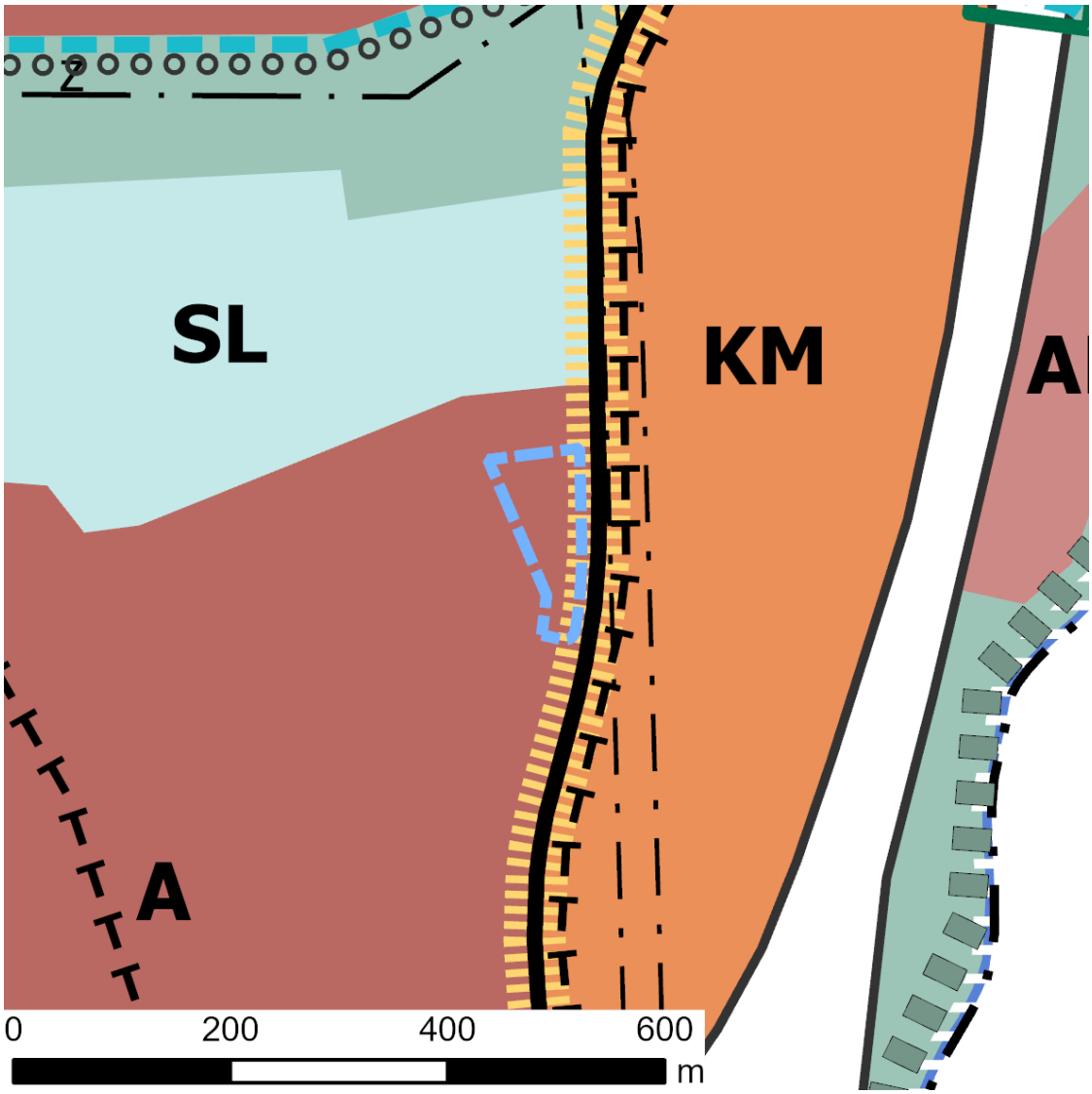
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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



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

Yleiskaava



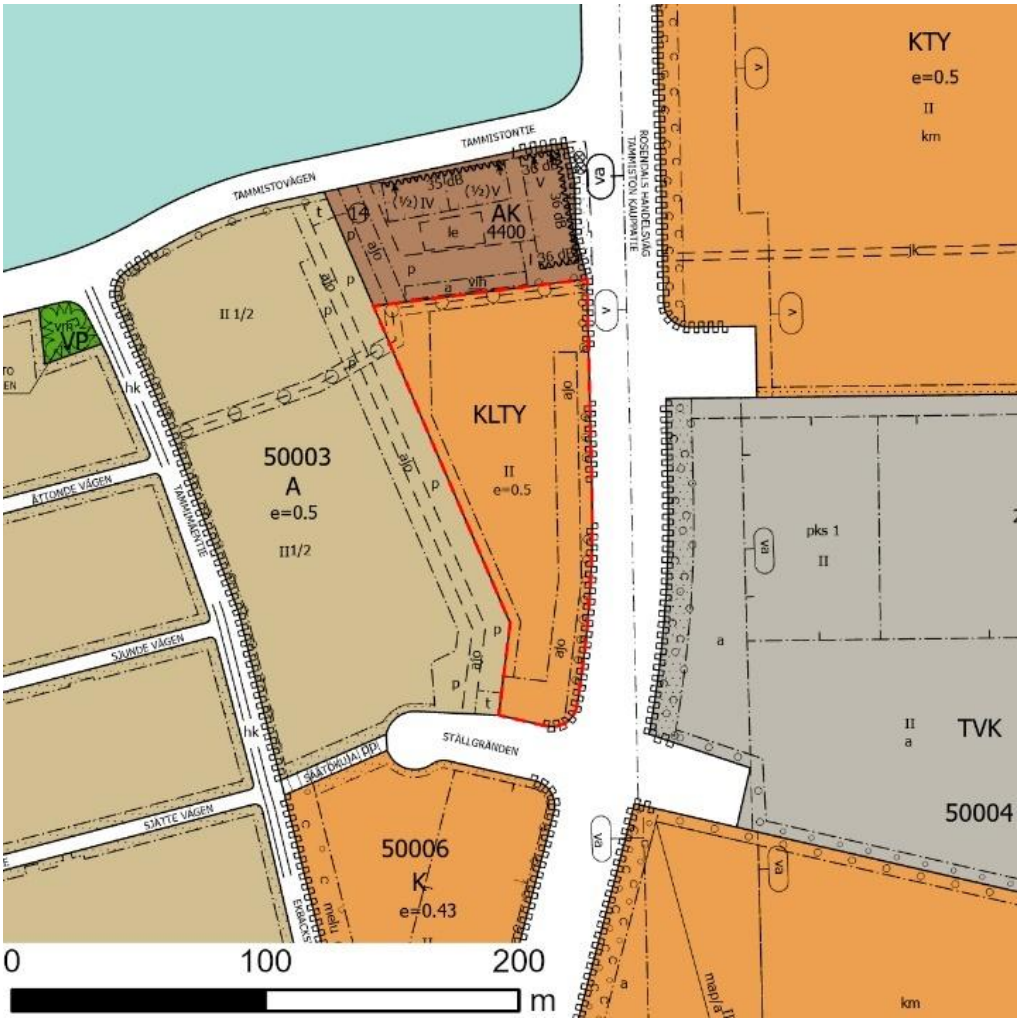
Kuva 30. Ote yleiskaavakartasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä katkoviivalla.

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 kaupunkitilan 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-asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten 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 ja 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, ClobalConnect 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: Telialla on kaapeleita suunnittelualueella. Ne on kontrolloidusti puretava 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. Telialla on kiinnostusta tarkastella myös aluetta valmisputkituksen 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 Säätökujan*

kautta kulkeva Lidlin liikenne. Kulku suunnittelualueelle tulee tapahtumaan osin Säätökujan 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 kaavamääräyksin 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 näkymiä 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. Oleskelupihan tarpeellisen melunsuojauksen mahdollistamiseksi rakennukset rakennetaan muurimaisesti kadun varteen, jolloin ajoyhteydelle ei jää tilaa. Lisäksi tulevan raitiotien varautumisen vuoksi liittymät Tammiston kauppatielle eivät ole mahdollisia. Säätökujan 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 pihaliikenteen risteämiskohtaan voi asentaa liikennepeilin, joka poistaa näkyvyysongelman. Emilin taloyhtiön on huolehdittava oman alueensa talvikunnossapidosta, niin sinänsä talvikunnossapitokulut eivät lisäänny. Mahdollisista lisääntyneistä huolto- ja ylläpitokustannuksista sekä mahdollisesta talvikunnossapitokulujen jakamisesta ajoväylän osuudelta (läpiajon 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 kauppatien sujuvien liikennejärjestelyjen takia mahdollinen. Vantaan kaupungin tilaamassa Tammiston kauppatien 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 Kauppatien 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 mukaista ajoyhteyttä. Piha tullaan ajoyhteyttä lukuun ottamatta suunnittelemaan erilliseksi, mikä vähentää riskiä liikkumiselle ja pysäköinnille Tammiston Emilin, paikoille sekä asiatonta oleskelua Emilin alueella. 3.**Varjostus ja rakennusten korkeus**: Koska Tammiston kauppatie 6 tontti on alempana kuin Emilin taloyhtiön tontti, uusien rakennusten kattolinja Tammiston kauppatien varressa tulee olemaan suunnilleen samalla tasolla Emilin taloyhtiön kattolinjan kanssa ja sopeutumaan näin ympäristöön. Rakennukset sijaitsevat vinottain kadun suuntaisesti vähän kauempana Emilin tontista, joten huomattavaa varjostusta tai näkymähaittaa ei tule ilmenemään.*

- *Vantaan kaupunginmuseo: Alueelta ei ole tunnistettu kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä rakennusperintö- tai maisema-arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.*

- *Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Suunnittelualueella ja sitä rajaavilla katualueilla sijaitsee rakennettua vesihuoltoa. Ajantasaiseen asemakaavaan on merkitty johtokuja suunnittelualueella sijaitsevan rakennetun vesihuollon turvaamiseksi. Kaavamerkintä tulee säilyttää myös asemakaavamuutoksessa. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä. Vastine: Vesihuoltoputki ja johtokujakaavamerkintä säilytetään myös asemakaavamuutoksessa.*

- *Asukas 1: Asukas oli huolissaan kaupungin suunnitelmasta lisätä Tammiston päätielle lisää asuinkomplekseja, koska liikenteessä on jo nykyisin ongelmia, mm. aggressiivinen ajaminen, läheltä piti -onnettomuustilanteet ja liikenteen tukkoisuus risteysalueilla. Lisäksi on pysäköintiongelma, koska muut kuin asiakkaat pysäköivät paikallisten kauppojen pysäköintialueille kielloista huolimatta. Vastine: Vantaan kaupungin tilaamassa Tammiston kauppatien liikenneselvityksessä 2017 todettiin, että Tammistontien ja Säätökujan katuliittymien toimivuus oli tyydyttävä tai suhteellisen hyvä nyt ja vuoden 2040 ennusteessa. Liittymät 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 palveluja. 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 suosikkikauppa Golden Crop joutuisi siirtymään muualle liiketiloista. Vastine: Voimassa oleva yleiskaava 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 päiväkoti- 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 Tammiston ja luonnon keskelle ja toivoi mieluummin matalampia rakennuksia tai uimahallia.*

Vastine: Yleiskaava mahdollistaa asuinrakentamisen alueella. Alueelle ei ole suunnitelmissa 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 kauppatien 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 Säätökujan 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 verrattuina 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 kauppatien varteen. Rakennukset seuraavat yleisilmeeltään, julkisivumateriaaleiltaan (tiili) ja kattomuodoiltaan viereisten alueiden muotokieltä. Vantaan kaupungin liikenneselvityksessä vuodelta 2017 katsotaan että Säätökujan ja Tammiston kauppatien liikenteen liittyminen Tammiston kauppatiehen 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 valoisan 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. Liikekadun 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 Tammistontiellä eivät lisäänny kuitenkaan 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 kauppatien varteen. Julkisivumateriaalina on yhteneväisyyden vuoksi käytetty tiiltä kuten viereisessä ja länsipuolella olevissa matalammissa kortteleissa. Talot on suunniteltu harjakattoisiksi kuten myös ympäröivissä asuinkortteleissa. Väritykseltään talot ovat lämpimän tiilen eri sävyjä. Kokonaisuudessaan asuinkortteli parantaa kaupunkikuvaa Tammiston kauppatien suuntaan nykyiseen verrattuna.

- *Asukas 9: Asukas oli kiinnostunut siitä, aiotaanko Bauhausin tontin kohdalle rakentaa uusi liittymä Tuusulanväylälle tai laajentaa Tuusulanväylää Tammiston kohdalla Tammiston kauppatien liikenteen helpottamiseksi. Hän halusi myös tietää, mitä liikenteen puuroutumisen estämiseksi Säätökujalla ja Tammiston kauppatiellä aiotaan tehdä. Asukkaan mielestä Tammiston alueelle saisi tulle lisää kauppoja, mutta liikenteen sujuvuutta tulisi parantaa. Kulku Tuusulanväylältä ja -väylälle Kartanonkoskelta ja Ylästöstä pitäisi asukkaan mielestä ohjata muuta kautta, ettei Tammiston kauppatietä 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 Säätökujan ja Tammiston kauppatien 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 kauppatien liikennejärjestelyjä, jotka ovat hänen mielestään katastrofaalisia ja huononevat asukkaiden lisääntyessä. Joukkoliikenteen puute Tammiston kauppatiellä, koska bussit eivät ruuhkien takia pysy aikataulussa, heikentää asukkaan mielestä asuntojen arvoa. Asukas oli huolissaan siitä, miten taataan päivähoitopaikkojen ja koulupaikkojen riittävyys. Asukas toivo myös, että alueella sijaitseva vesihuolto huomioitaisiin kaavamuutoksessa. Vastine: Rakennusten kattolinja noudattaa viereisen Tammistontie 2 kattolinjaa. Vantaan kaupungin liikenneselvityksessä vuodelta 2017 katsotaan että Säätökujan ja Tammiston kauppatien 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 kaavamuutoksessa.

- *Asukas 11: Asukas ei kannata suunnitelmaa, jossa nykyinen matala rakennus korvataan kuusikerroksisella asuinkerrostalolla. Tällainen rakennus pienen ja jo nyt ruuhkaisen kadun viereen tekisi alueesta ahtaan ja yksipuolisen. Se heikentäisi nykyisen ostoskadun avointa ja elävää ilmettä. Asukkaan 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 varjoanalyysejä 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 varjoanalyysejä sekä vastattiin asukkaiden kysymyksiin. Asukkaita huolestutti alueen lisääntyvä asukasliikenne pohjois- ja eteläpuoleiselle kadulle, koska nykyisellääkin 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 madallusta 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 kestävyyden 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 luontopositiivisuuden 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 asuntopolitiikka 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
    - Maankäyttösopimuksia 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, kestävään 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 viipyilyyn, esimerkiksi kasvillisuus, pinnoitteet, valaistus, rajaukset.*
- *Alueelle on laadittu alueen identiteettiä vahvistava väriä koskeva ohjeistus.*
- Suunnitellaan ilmastonmuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta.
- *Siniviherrakenteelle eli kookkaalle puustolle, kasvulliselle maanpinnalle ja/tai hulevesien viivyttämiselle on varattu tilaa.*
- *Tonttikohtaisen 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 konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.

- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

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-m^2 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 kauppatien puolella rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa.

Tavoitteet tarkemmin:

- Tiivistää ja täydentää yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.
- Kehittää Tammiston kauppatien luonnetta kaupunkimaisemmaksi.
- Panostaa Tammiston kauppatien varressa elävään ja vehreään kävely-ympäristöön.
    - Sijoittaa puurivi ja kasvillisuutta kadun varteen.
    - Sijoittaa pohjakerrokseen kadun puolelle liiketiloja 250 k-m^2 (noin 3 % rakennusalasta) sekä asukastiloja
- Mahdollistaa alueelle korkeatasoista ja viihtyisää asuinrakentamista ja sovittaa uudisrakentaminen luontevaksi osaksi alueen kaupunkikuvaa.
- Varmistaa alueen riittävä vehreys ja viherpinta-ala sekä hulevesien hallinnan toteuttaminen alueen sisällä.
- Melun ja hiukkaspäästöjen osalta varmistaa, että Tammiston kauppatien suuri liikennemäärä (17000 autoa/vrk; 6.6.2025 päivitetty tieto) huomioidaan suunnittelussa.
    - Tehdään meluselvitys ja tulokset huomioidaan suunnittelussa.
    - Asuinrakennusten etäisyys ajoradasta tulee olla riittävä.
    - Tammiston kauppatien varteen tulisi muodostaa yhtenäinen rakennusrivistö pihaalueen suojaamiseksi melulta.
- Alueella on noudatettava Vantaan kaupungin pysäköintinormeja ja suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Tämä vapauttaa myös pihaa puustolle ja muulle kasvillisuudelle. Pysäköintiratkaisut tutkitaan ja suunnitellaan jatkosuunnittelussa.
- Suunnittelualueen pohjoisreunan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa on huomioitava suunnittelussa. Myöhempi johtojen saneeraus alueella tulee mahdollistaa.
- Pikaraitiotien katutilavaraus ja este katuliittymille Tammiston kauppatielle on huomioitava suunnittelussa.
    - Kadun rajaa siirretään noin 1 m suunnittelualueen puolelle Tammiston kauppatien puolella.
    - Katuliittymät tontille Säätökujalta ja pohjoispuolen tontin läpi Tammistontieltä.
- Mahdolliset pilaantuneet maat alueen lounaiskulmassa tulee tarkistaa ja tarvittaessa puhdistaa.

Maanomistajan tavoitteet

- Tontilla olevat liikerakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan noin 8700 k-m^2 asuinkerrostaloja.
- Suunnitelmassa jatketaan Tammiston alueen täydennysrakentamista luoden monipuolista ja viihtyisää asumista hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien ääreen.
- Asuinkerrostalot sijoitetaan Tammiston kauppatien varteen. Rakennukset jatkavat pohjoispuolisen 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. Liiketilojen ja muiden yhteiseen käyttöön tarkoitettujen tilojen tarkempi määrä ja sijoittuminen tutkitaan jatkosuunnittelussa.
- Pysäköinti sijoitetaan maanvaraisesti osin viherkatteisiin 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 sovitetaan korkeudeltaan, julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään 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 kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

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

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

Viherrakenteen kehityskuva VIVA

Viherrakenteen kehityskuvan (Kala 13.8.2024) tavoitteena on kytkeytynyt viherrakenne, joka tukee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Viherrakenne hillitsee ilmastomuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti hyödynnetään olevaa viherrakennetta ja maisemaa.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (Kala 5.9.2023) tavoitteena on riittävät ja saavutettavat viheralueet. Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään SAAVU-analyysi tai -tarkastelu, jos kaavalla vaikutetaan viheralueisiin.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Tammiston kauppatie 6- alueen suunnittelu aloitettiin vuoden 2024 keväällä. Suunnitelmissa oli alun perin ajateltu sijoittaa kuusi kuusikerroksista asuinrakennusta riviin Tammiston kauppatien varteen ja yksi tontin pohjoispäähän, sekä sijoittaa pysäköintipaikat maantasoon sisäpihalle. Tammiston kauppatien 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.

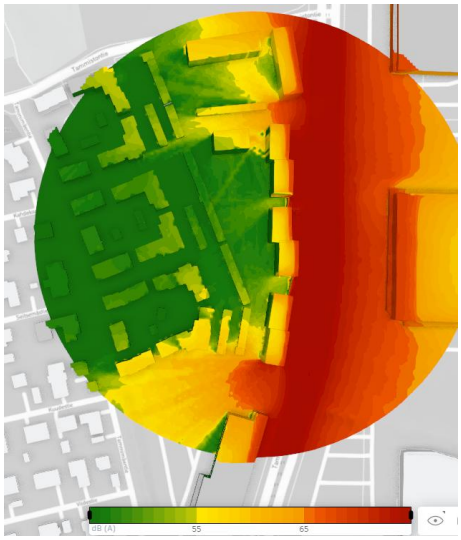
A



B



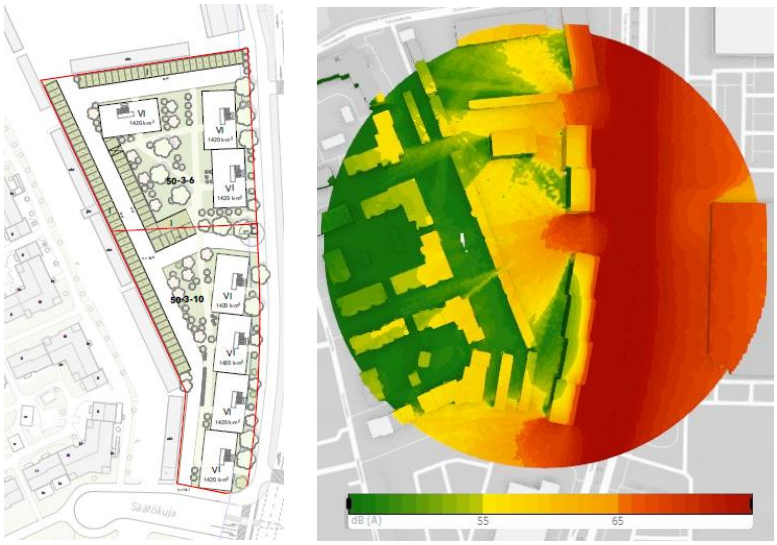
C



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 kauppatien varteen, asuntojen välissä on muurilla rajattuja aukkoja. Pysäköinti pihalla. Ajoyhteydet Säätökujalle, 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.

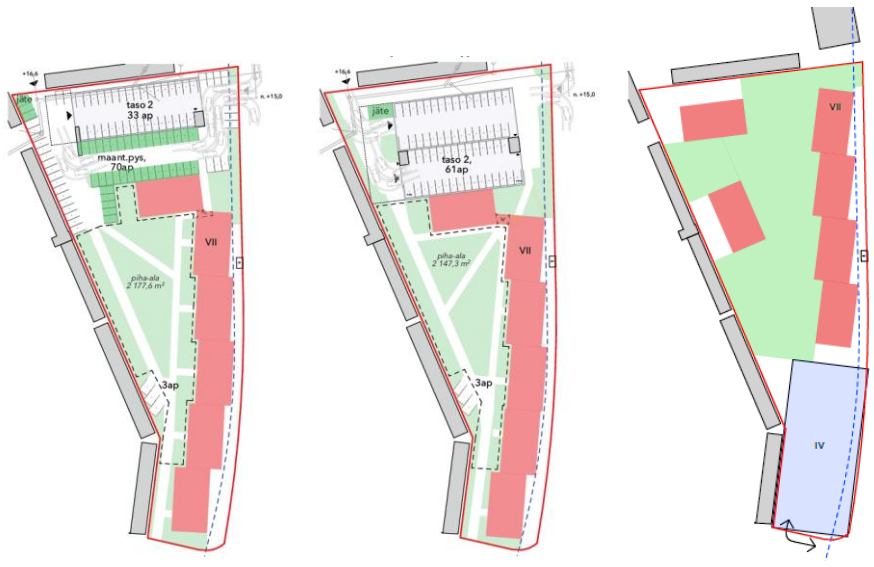
Toisessa vaihtoehdossa tutkittiin mahdollisuutta avata ajoyhteys Tammiston kauppatielle alueen keskeltä, siten että jatkosuunnittelussa vältyttäisiin ajoyhteyden tarpeelta pohjoispuoleisen tontin läpi. Suunnitelma kuitenkin hylättiin, koska alustavan meluanalyysin mukaan melu tulisi kulkeutumaan keskikohdan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



A B

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



A B C

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

Talorivi päätettiin suunnitella pihan melusuojauksen takia yhtenäisenä ja sijoittaa kaikki rakennukset Tammiston kauppatien varteen. Kerroskorkeudeksi ehdotettiin välillä seitsemää kerrosta, mutta kerroskorkeus päätettiin pitää kuitenkin kuutena. Suunnittelun seuraavissa vaiheissa haettiin taloriville ilmanlaadun kannalta riittävää etäisyyttä Tammiston kauppatien reunasta, tilaa rakennusten ja katujen väliin halutuille puille, sekä lisää yhtenäistä vehreää 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 parhaaksi arvioituihin 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 kauppatien suuntaan jatkaen pohjoispuolisen tonttien rakennusten räystäslinjaa. Pysäköinti on pihalla maantasossa ja ajoliikenne tontilta kulkee Säätökujan 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 vehreää istutus- ja oleskelualuetta sekä suuria puita. Tammiston kauppatien puolella kevyen liikenteen väylän vieressä on yksittäisiä puita ja kerroksellisia istutuksia. Kokonaisen puurivin sijoittaminen Tammiston kauppatien 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 mahdutettua 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 porttiaihe parkkialueen kohdalla yhdistää korttelin arkkitehtonisesti pohjoispuoliseen asuinkortteliin.



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



Kuva 37. Hyväksytyn viitesuunnitelman julkisivukuva Tammiston kauppatien suuntaan (L Arkkitehdit Oy).

Asuinrakennukset

Asuinrakennukset muodostavat korkeudeltaan yhtenäisen kuusikerroksisen rakennusrivistön Tammiston kauppatien varteen. Rakennuksissa on, yhtenevästi viereisten tonttien asuinkerrostalojen kanssa, harjakatto ja julkisivuissa tiiliverhoilu. Kattokorkeus asettuu samaan linjaan pohjoispuolisen tontin Tammiston kauppatien 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 kauppatien 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 kauppatien ja Säätökujan 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 kauppatien 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 melusuojauksen vuoksi Tammiston kauppatielle ei ole tontilta ajoneuvoliittymiä. Ajoyhteydet kulkevat Säätökujalle ja pohjoispuolisen tontin pysäköintialueen läpi Tammiston kauppatielle.

Piha, sekä oleskelu ja leikkialueet

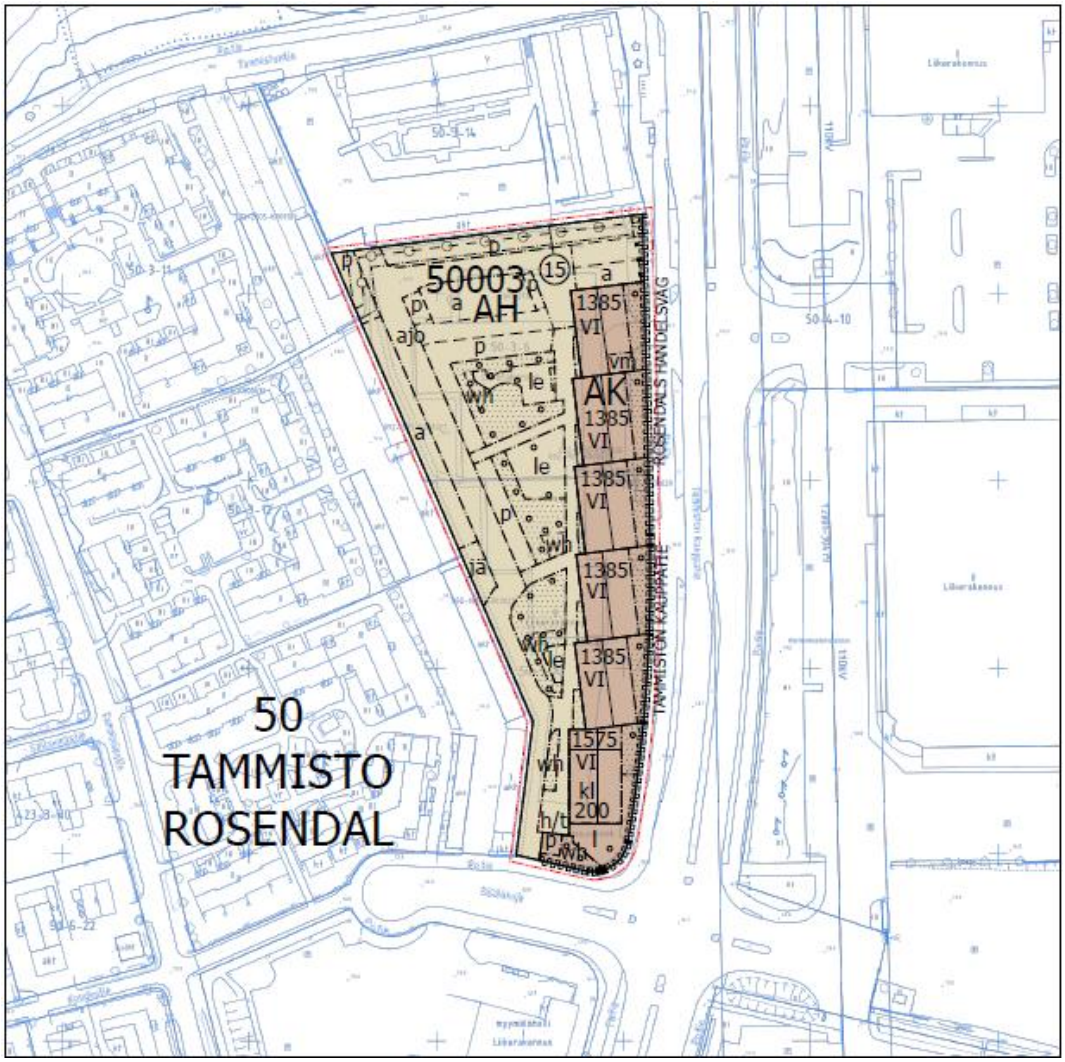
Pihan istutuksille, sekä oleskelu- ja leikkialueelle jätettiin mahdollisimman suuri yhtenäinen alue rakennusten ja ajoyhteyden sekä pysäköintipaikkojen väliin. Pihasta pyrittiin tekemään istutuksin mahdollisimman vehreä ja erottamaan se pysäköintialueesta rakenteilla ja istutuksilla. Ajoreitit ja autopaikat toteutetaan vehreyden lisäämiseksi nurmi/ ruohokivin ja -istutuksin. Vähintään 35 % autopaikoista sijoitetaan kasvikattoisiin 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 Säätökujalle 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 kauppatien 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 resurssiviisaus 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 melulta. Rakennusrivin eteläpäähän tulee ravintola- ja kahvilakäyttöön soveltuvien liiketilojen yhteyteen kivetty alue, jota voi käyttää terassina.

4.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeus mahdollistaa noin 170 uutta asukasta alueelle (laskennallinen mitoitus 50 k-m^2/asukas). Alueelle on tulossa noin 126 asuntoa ja asuntojen keskikoko tulee olemaan suunnitelman mukaan noin 57 m^2. Asuntojakauma tulee olemaan monipuolinen ja sisältämään erikokoisia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m^2 tai suurempia asuntoja. Alueen asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Kaavoitettavana olevan alueen koko on yhteensä noin 0,90 hehtaaria (8966 m^2) ja koostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta (AH) ja katualueesta. Asuinkerrostalojen korttelialue, AK on pinta-alaltaan 0,29 hehtaaria (2878 m^2) ja sen rakennusoikeus on yhteensä 8700 k-m^2, josta asuinkerrosalaa 8500 k-m^2 ja liiketilaa 200 k-m^2. Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, AH on pinta-alaltaan 0,59 ha (5897 m^2). Asuinkerrostalojen ja asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen yhteenlaskettu tehokkuusluku e_k=0,99. Katualue on pinta-alaltaan 0,02 ha (191 m^2).

Rakennusoikeutta tulee yhteensä 4217 k-m^2 lisää aikaisemmin voimassa olleeseen kaavaan verrattuna (alun perin tehokkuusluvulla e=0,50 laskettu rakennusoikeus 8966 m^2 pinta-alalle oli 4483 k-m^2).

AK-korttelialueen autopaikat toteutetaan pääosin AH-korttelialueelle, lukuun ottamatta liiketilojen kahta pysäköintipaikkaa, seuraavasti:
- Vähintään 1 ap/90 asuntokerrosneliömetriä, kuitenkin vähintään 1 autopaikka/asunto
- Vähintään 1 ap/60 k-m^2 liiketilat
- Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1 autopaikka/1500 k-m^2
- Lisäksi lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m^2.
- 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.
- Autojen pysäköintipaikoista vähintään 20 % on oltava latauspiste.

AK-korttelialueen pyöräpaikat toteutetaan AK-korttelialueelle ja AH-korttelialueelle seuraavasti:
- Vähintään 1 pyöräpaikka/30 k-m^2 asumista.
- Vähintään 1 pyöräpaikka/50 k-m^2 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 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.

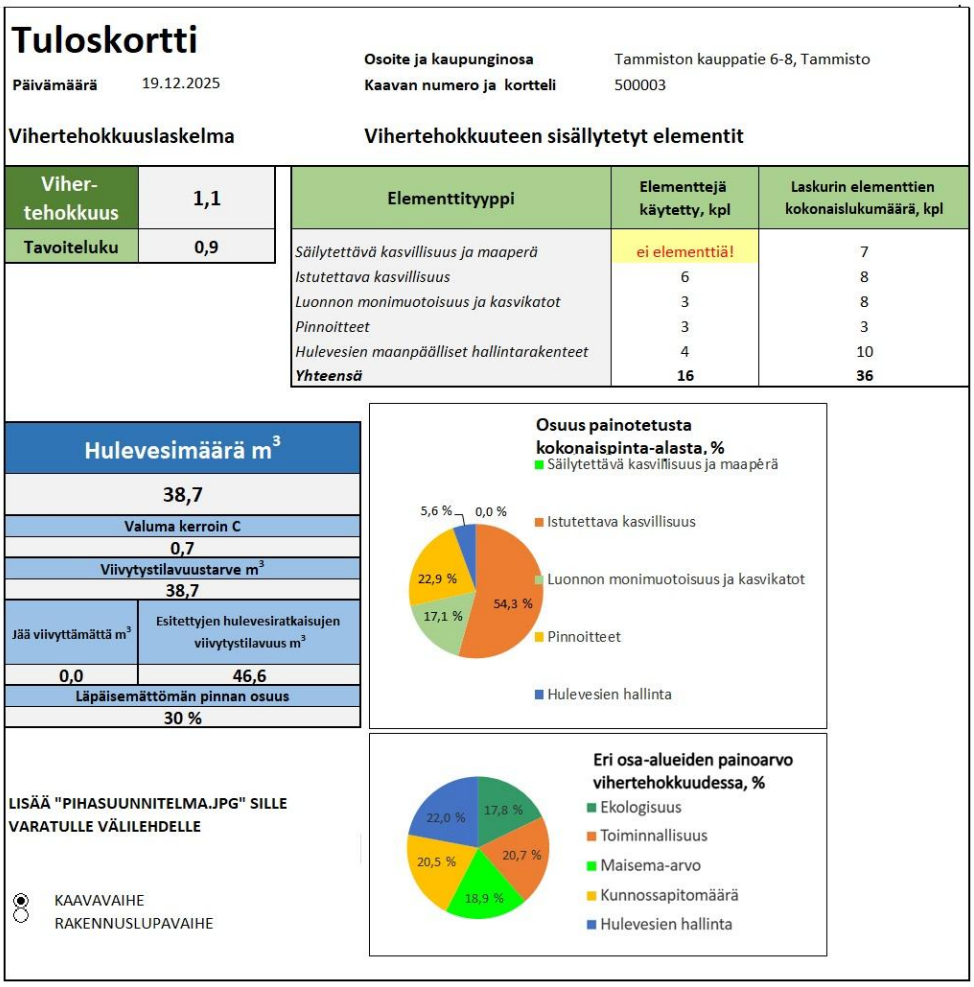
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset luovat pohjoispuoleisen tontin rakennusten kanssa yhtenäisen rakennusrivin ja uuden reunan Tammiston kauppatien länsipuoliselle asuinalueelle Tammiston kauppatien 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).



Tuloskortti

Päivämäärä 19.12.2025

Osoite ja kaupunginosa Tammiston kauppatie 6-8, Tammisto

Kaavan numero ja kortteli 500003

Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	1,1
Tavoiteluku	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
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 m^3	
38,7	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m^3	
38,7	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	46,6
Läpäisemättömän pinnan osuus	
30 %	

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

KAAVAVAIHE
RAKENNUSLUPAVAIHE

Kuva 40. Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti (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 määräävinä 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-aluetta 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 hyväksyttää 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-m^2, josta 8500 k-m^2 asumista ja 200 k-m^2 liiketilaa. Rakennusoikeus on merkitty karttaan rakennusalakohtaisesti, 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-m^2. 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 kauppatien 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 kiinteistömuuntamoa 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 kauppatien 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 kauppatien 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 muurattua tiiltä. Vaihtelun saamiseksi julkisivun väritykseen 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 tiilten ladontaa ja kokoa sekä väritystä kuin kunkin vastaavan rakennusosan kadun puoleinen julkisivu. Elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

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

-Kivijalka

Liiketiloista 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 kauppatien ja Säätökujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoisimpaan päätyyn ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita. Tammiston kauppatien ja Säätökujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoisimpaan päätyyn saa sijoittaa sisäänvedettyjä parvekkeita korkeintaan 1/4 julkisivun alasta. Tammiston kauppatien ja Säätökujan 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 monikerroksellisena toteutettuja istutuksia: 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.

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

joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä 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. Säätökujan puoleiselle sivulle on istutettava kestäviä suureksi kasvavia puita ja/tai kukkivia hedelmäpuita, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä 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 ääneneristysselvitys, 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 Säätökujan puolelta. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ja terasseilla ylity.

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.

Ilmastoviisautta koskien annettiin lisäksi seuraavia määräyksiä: Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyyteen. 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. 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.

Liiketiloja 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 vehreä, 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 pihaympäristöä.

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 kasvikatoilla ja lisäksi luonnon monimuotoisuutta osittaisella niittykattovaatimuksella: Pysäköintikatokset ja talousrakennukset tulee toteuttaa kasvikattoisina. Kasvikatosta vähintään puolet on oltava tyypiltään niitty-/ketokattoa. Koska niittykatot tarvitsevat paksumman kasvualustan, niitty-/ketokaton osalta kasvikaton kasvualustan 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. Korttelipihan 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.



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 kuumenemista ja viilentämistarvetta hellekausina. Pihalle on myös rajattu sitovana istutettavia alueen osia,

jotka muodostavat vehreän vyöhykkeen rakennusten sekä ajoyhteyksien ja pysäköintipaikkojen väliin. Ohjeelliset leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat ovat näiden istutusalueiden ympäröiminä. 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 määrättiin, että pihan kävelyreiteillä tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita ja että kattamattomat pysäköintipaikat tulee toteuttaa nurmi-/ruoho-/hulekivin ja ruoho-/nurmi-istutuksin. Lisäksi määrättiin, 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 määräävänä 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 kauppatien puoleisesta muurista (Viitesuunnitelma, L-arkkitehdit).

Hulevedet

Hulevesistä määrätään, että AK-korttelialueiden hulevesien viivytys 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 ylity missään korttelialueen rakentumisen vaiheissa. Lisäksi määrätään, että mahdolliset piharakennukset ja meluesteet tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Ilmastoviisaus

Ilmastoviisaina kaavamääräyksinä säädettiin, että rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyyteen, 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. Liiketiloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka /60 k-m², sekä 1 pyöräpaikka/50 k-m².

Vieraspysäköintiin 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 asuinaluetta 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 asukkaille ja täydentävät Tammiston asuinrakennuskantaa.

Yhdyskuntarakenne

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

Rakentaminen sijoittuu lähelle Tammiston kauppatien 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 nykyhetkeen verrattuna. Rakentaminen luo Tammiston länsiosan asuinalueelle, yhdessä pohjoispuolisen asuinkorttelin kanssa, kaupunkimaisen reunan Tammiston kauppatien 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 kauppatien suuntaan aukenevat liike- ja kerhotilat tuovat osaltaan vaihtelevuutta katuympäristöön. Tammiston

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



Kuva 46. Havainnekuva suunnittelualueesta Tammiston kauppatien 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 päiväkoti- 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

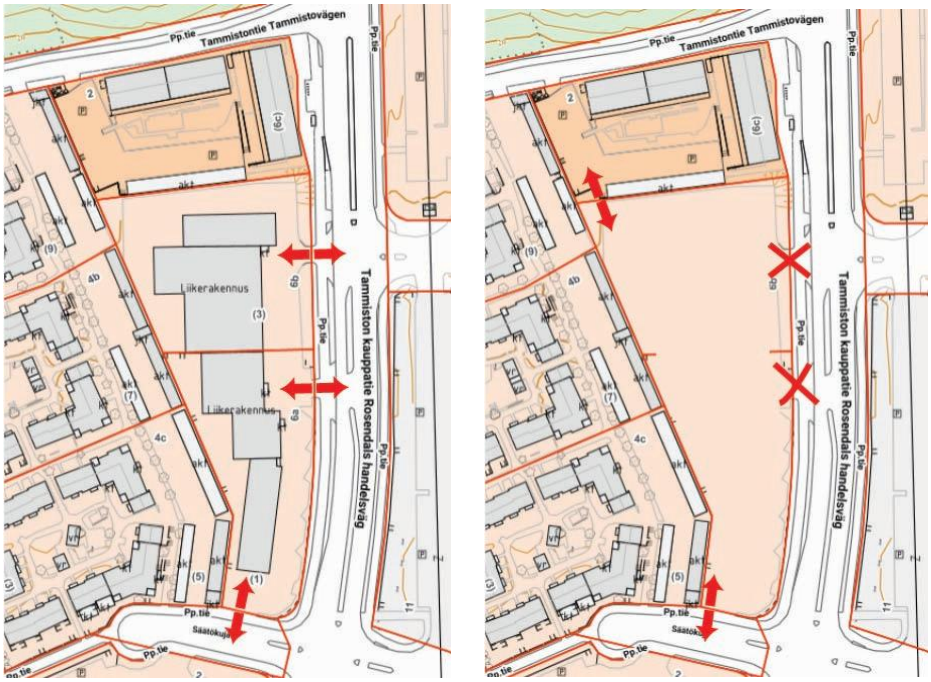
Alueelle tulee uusien asuntojen myötä uusia asukkaita. Kerrostaloasunnot lisäävät ja monipuolistavat lähialueen asuntotarjontaa. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, joten alueelta löytyy sopivan kokoisia koteja perheille, pariskunnille ja myös yksin asuville eri elämänvaiheisiin. Alueelle tulee sekä 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 kävelypolkuineen 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 tapahtuu lähinnä kulutusta kestäviä kevyen liikenteen reittejä pitkin, eikä kuormita ympäröivää luontoa.

Liikenne

Suunnittelualueen liikenne, joka tällä hetkellä kulkee osin suoraan Tammiston kauppatien kautta ja osin Säätökujan liittymästä, on Liikenneselvityksen 2017 suosituksen mukaisesti tulevaisuudessa suunniteltu kulkevan Tammiston kauppatielle pelkästään Tammistontien ja Säätökujan kautta. Tämä ratkaisu tulee mahdollistamaan tulevaisuudessa pikaraitiotien rakentamisen ja sen vaatimat liikenneratkaisut Tammiston kauppatielle. Myös meluselvityksen perusteella rakennukset on sijoitettava suunnittelualueella yhtenäisenä rivistönä Tammiston kauppatien 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 asumisen kaava tuottaa. Liiketiloihin suuntautuva päivittäinen asiointiliikenne Tammiston kauppatien ja Säätökujan kautta vähenee, mutta asukasliikenne Säätökujan 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 Säätökujalle riippuen autoilijoiden reittivalinnasta, ja tulee lisäämään paikallisesti liittymien ajoneuvomäärää. Liikenneselvityksen 2017 mukaan Tammistontien ja Säätökujan katuliittymien toimivuus oli tutkimushetkellä ja tulevaisuusennusteessa tyydyttävä tai suhteellisen hyvä. Liikenneselvityksen mukaan liikenne tulee lähialueella, ajoittaisista ruuhkista huolimatta, olemaan kapasiteetiltaan riittävä nykyisin ja myös tulevaisuudessa. Nykyään liikennemäärät ovat Säätökujalla noin 4500 ajon. /vrk ja Tammistontiellä noin 1000 ajon. /vrk sekä Tammiston kauppatiellä noin 17000 ajon. /vrk. Säätökujan ja Tammistontien liittymät tulevat kestämään reilun 200 auton lisääntyvän ajon kyseisillä kaduilla, varsinkin kun Tammistontien ja Tammiston kauppatien ajoneuvomäärien ennustetaan laskevan. Suunnitteluratkaisu tulee lisäämään ajoneuvoliikennettä viereisen Tammiston Emilin tontin läpi Tammistontielle, vaikkakin liikenne jakautuu kulkevaksi myös Säätökujan 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 merkitty asemakaavaan ja ollut tiedossa jo tontin rakennusvaiheessa. Raitiotien toteutuksen yhteydessä tulevaisuudessa on ehdotettu toteutettavaksi liikennevalot myös Tammistontien ja Tammiston kauppatien 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 jalankulkuyhteydet. 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. Johtorasitteen alueelle ei sallita kiinteitä rakennuksia, rakenteita tai puita. Tontinkäyttösuunnitelmissa johtolinjalle on esitetty tukimuuri, jonka toteutus on hyväksytettävä 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 lähikatujen ajoneuvomäärät ovat vähäisemmät, Tammimäentiellä 450 ajon. /vrk, Säätökujalla 4500 ajon. /vrk ja Tammistontiellä 1000 ajon. /vrk.

Ajoneuvomäärien ennustetaan laskevan Tammiston kauppatiellä ja Tammistontiellä. Tammiston kauppatiellä ennustetaan vuonna 2030 ajavan 13580 ajon. /vrk ja vuonna 2050 ajavan 14530 ajon. /vrk. Tammistontiellä 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.

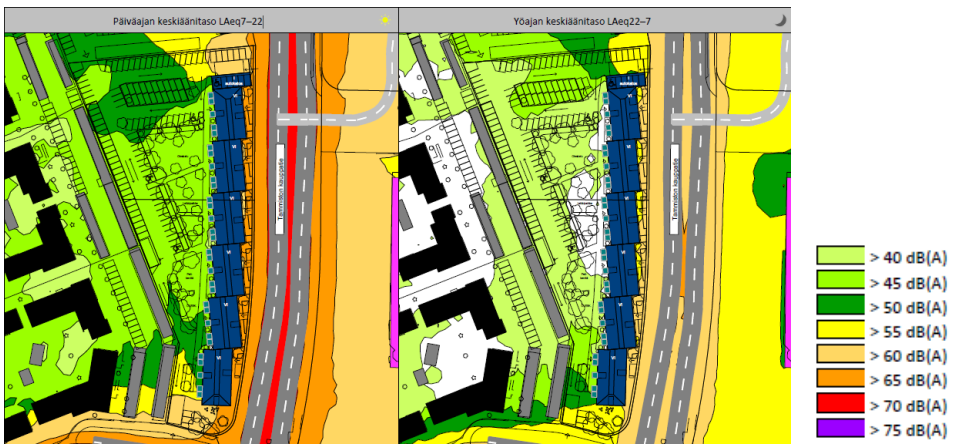
Meluselvityksen tulokset

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 raideliikennemelumalleja. Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve sekä rakennusten ulkovaipan ääneneristävyystarve. Tuloksien tarkastelussa on käytetty valtioneuvoston-päätöksessä 993/1992 esitettyjä ohjearvoja ja ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeita.

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

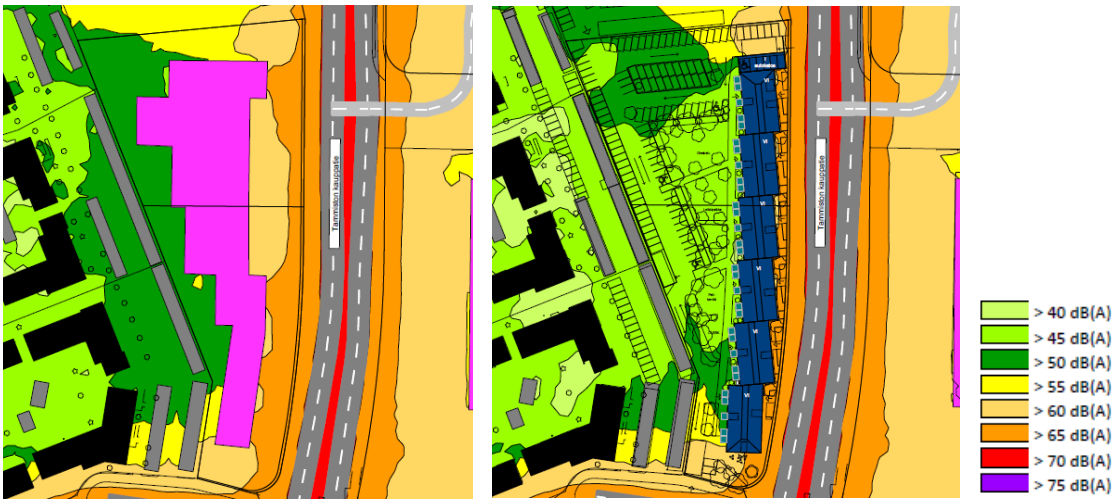
Kaava-alueen länsipuolisen asuinalueen ulkotilojen melu vähenee uusien rakennusten myötä.



Kuva 49. Päiväajan ja yöajan keskiäänitasot LAeq7–22 nykyliikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä. Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta. Ulkoalueiden melutasot on esitetty meluvyöhykkeinä.



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

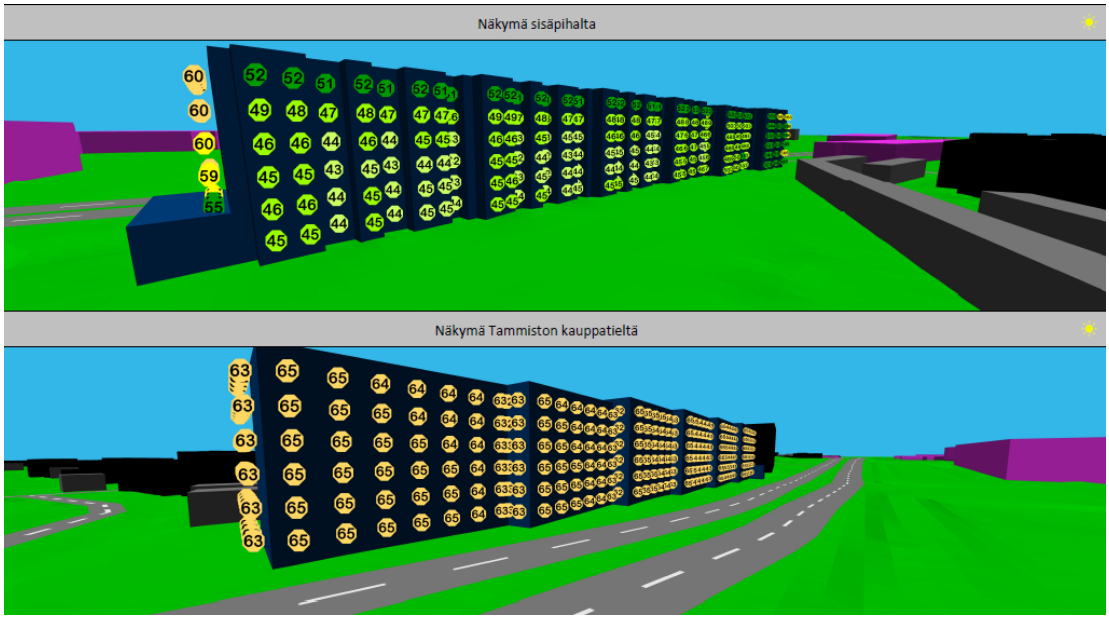


A B

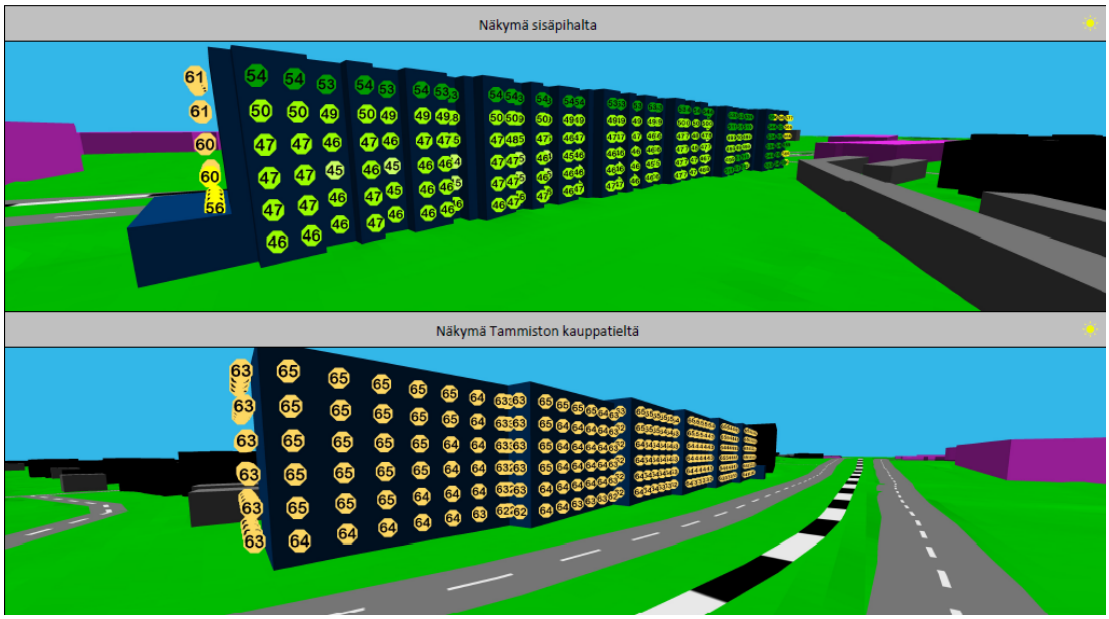
Kuva 51. Päiväajan keskiäänitaso LAeq7–22 nykyliikenteellä. Ulkoalueiden melutasot on esitetty meluvyöhykkeinä. A. Nykytilanne. B. Suunniteltu maankäyttö.

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 kauppatien 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 kauppatien puoleisella julkisivulla parvekkeita suositellaan kuitenkin välttämään ja tarvittaessa toteuttamaan parvekkeet ensisijaisesti sisäänvedettyinä, jolloin melutason ohjearvot on mahdollista saavuttaa kevyemmillä 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 ilmanlaatuvyöhykkeiden 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.

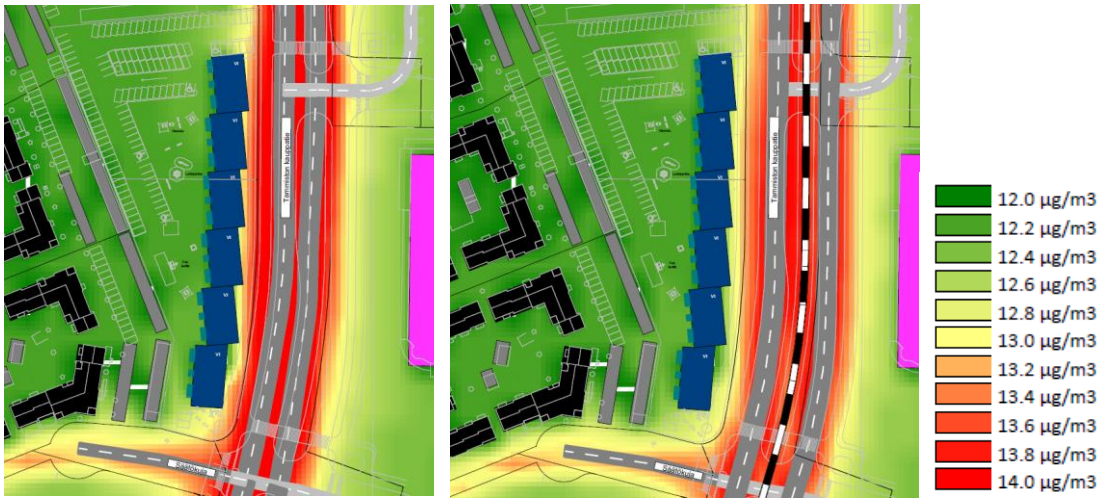
Promethorin toimesta tehdyssä Ilmanlaatuselvityksessä tarkasteltiin ilmanlaatuun vaikuttavien hengitettävien hiukkasten (PM10), pienhiukkasten (PM2,5) ja typpidioksidin (NO_2) pitoisuutta alueella. Selvitys laadittiin käyttäen sekä nykyliikennemääriä, että vuoden 2050 ennusteliikennemääriä.

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/m^3) alittaa selvästi VNA:n raja-arvon 40 µg/m^3. Vuorokauden keskiarvopitoisuus 50 µg/m^3 ei myöskään ylity sallittua enempää.

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

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

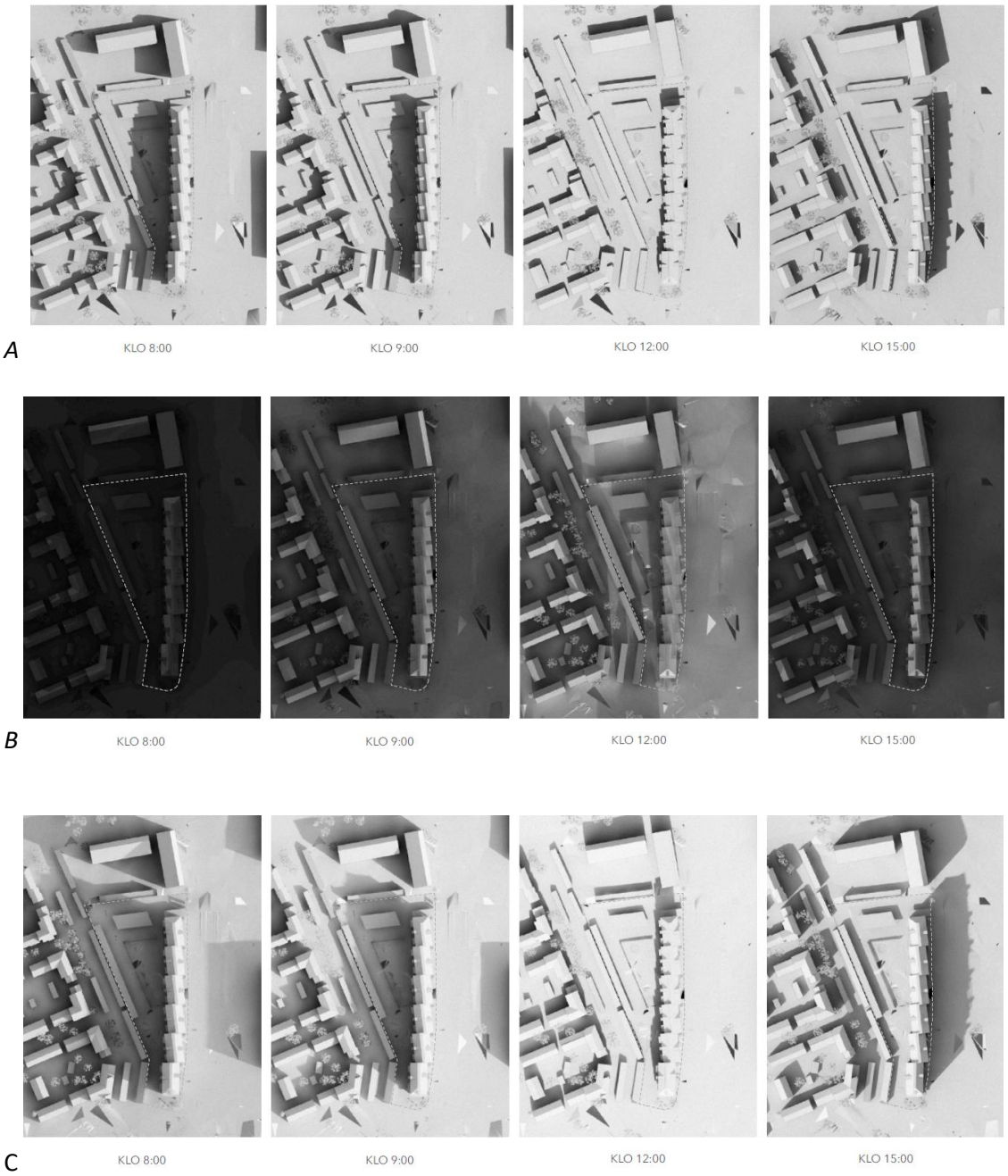


A B

Kuva 54: Tieliikenteen aiheuttama PM10 pitoisuuden vuosikeskiarvo (taustapitoisuus 12,0 µg/m^3 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 kauppatien ja Säätökujan 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.

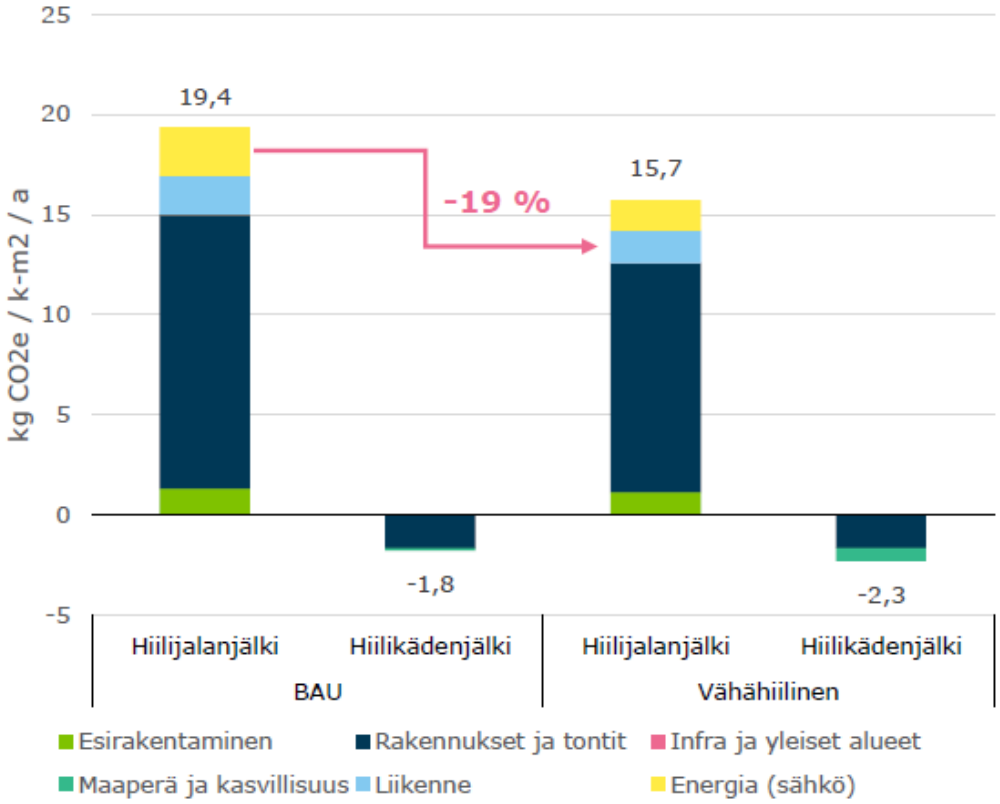
Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Hulevesisuunnitelma sekä työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

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 vähähiilisyyttä edistävien suunnitteluratkaisujen vaikuttavuutta tutkiva vähähiilinen skenaario. Vaikutusten arvioinnissa sovellettiin 50 vuoden ajanjakson laskentatarkastelua.

Suunnitelmaratkaisun laskennallinen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) tavanomaisesti rakennettaessa on n. 19,4 kg CO_2e/ km^2/ vuosi ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. 1,8 kg CO_2e/ km^2/ 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 joukkoliikennevyöhykkeellä. 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 v 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 %	v Ei juurikaan uutta infrarakentamista, alue tukeutuu olemassa olevaan infraan	**Pieni** – alueen ei ole arvioitu edellyttävän juurikaan uutta infrarakentamista	Vähähiiliset rakennusmateriaalit. Uusiomateriaalien 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. Uusiomateriaalien hyödyntäminen, päästöttömät työmaat.
Energia	Kohtalainen – 13 %	v Vaatimus A-energialuokan mukaisesta rakentamisesta	**Keskimääräinen**	Paikallinen aurinkoenergian tuotanto ja maalämmön hyödyntäminen. Rakennusautomaatio ja sähkön kysyntäjouston mahdollistaminen.
Liikenne	Kohtalainen – 10 %	v 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 %	v Ei juurikaan maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastomenetyksiä, sillä hanke sijoittuu jo valmiiksi rakennetulle, pääosin pinnoitetulle alueelle	**Pieni** – ei juurikaan menetettäviä hiilivarastoja	Kasvualustojen hiilivarastojen vahvistaminen (mm. biohiili).

*Symbolien selitykset: v päästöjä vähentävät tekijät, ^ päästöjä kasvattavat tekijät

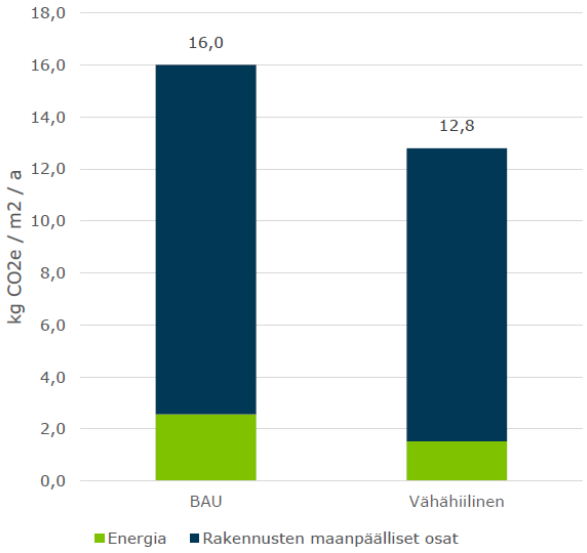
**Asiantuntija-arvio BAU-skenaarion ilmastovaikutuksista suhteessa pääkaupunkiseudulle tyypilliseen kehitykseen. Selkeää vertailukohtaa ei ole vielä tarjolla.

Kuva 57. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulosten yhteenveto (Sitowise).

Lisää päästövähennyksiä voitaisiin raportin mukaan saavuttaa myös alueella syntyvien purkumateriaalien paikallisella hyödyntämisellä, etenkin purkubetonin tai muun uusiomateriaalin käytöllä täytöissä. Alueesta tehtiinkin alustava purkukartoitus Paupek Oy:n toimesta. Purkukartoituksen mukaan rakennus koostuu kolmesta osasta, joista kaikkien pääasiallinen purkaessa syntyvä materiaali on betoni. Purettavista rakennuksista saatavaa betonia voitaisiin periaatteessa murskata rakennusalueella ja käyttää suoraan täyttöihin, mutta murskaus aiheuttaisi 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 lähin sijaitsee 7 km päässä. Alueen esirakentamisessa tulee kuitenkin käyttää osittain vähähiilisiä/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 rakennuslupaa haettaessa ylittää 16,0 kgCO_2e/ m^2/ a tai 800 kgO_2e/ m^2. Vuoden 2029 alusta alkaen raja arvot ovat 12,0 kgCO_2e/ m^2/ a tai 600 kgO_2e/ m^2. Vantaalla vuoden 2026 alussa on otettu käyttöön kerrostaloille vielä tiukempi hiilijalanjäljen raja-arvo, 14 kg CO_2e/m^2/a.

Ilmastovaikutusten arviointi raportissa tarkasteltiin kaava-alueen osalta myös tätä raja-arvoa ja sen saavuttamista. Raja-arvon laskennassa otetaan huomioon vain rakennuksen maanpäälliset osat ja energia, eikä esimerkiksi liikenteen, infran, maaperän, kasvillisuuden ja esirakentamisen muutosten aiheuttamia päästöjä kuten laajemmassa laskelmassa. Raportin mukaan 16,0 kgCO_2e/ m^2/ a raja-arvo saavutetaan ilman erityisiä ilmastotoimia, mutta ilmastoviisautta edistävien toimien avulla hiilijalanjälkeä saadaan vielä pienennettyä. Hanke sitoutui noudattamaan tiukempaa Vantaalla määritettyä raja-arvoa, 14 kg CO_2e/m^2/a jonka raportissa esitetyillä toimilla pystyy alittamaan.



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

Ilmastovaikutusten arvioinnin raportin ja hankkeen kanssa neuvottelujen tuloksena kaavaan päädyttiin laittamaan rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon (≤14 kg CO_2e/m^2/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 vähähiilisyyteen.
- 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. 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.
- 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, kuuman ja kostean ilman aiheuttama kosteuspaine ja lisääntyvät viistosateet. Uudistetun rakentamislain 2 luvun 5 pykälän kolmoiskohdassa sanotaan mm., että rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustumalla 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 kaavatyössä.

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

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä huhtikuuta 2026

Anne Polvi
asemakaava-arkkitehti

Johanna 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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
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						

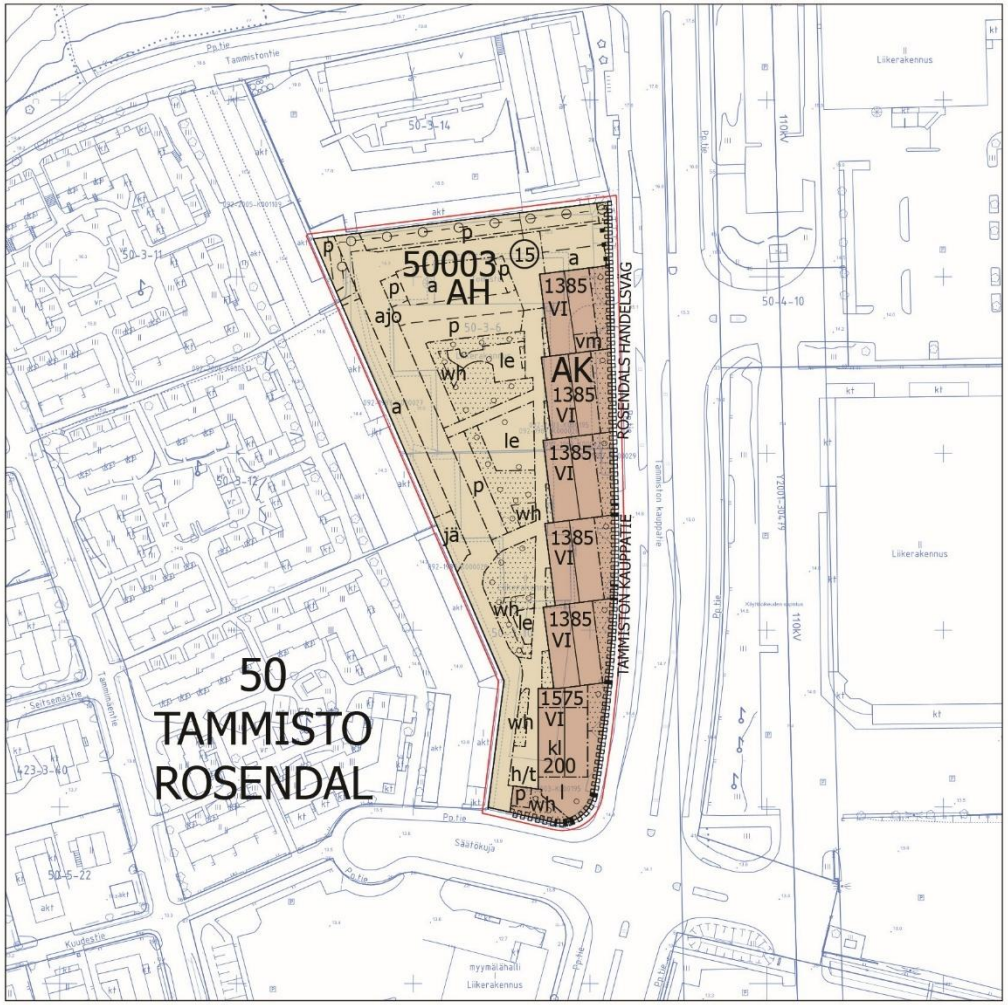
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

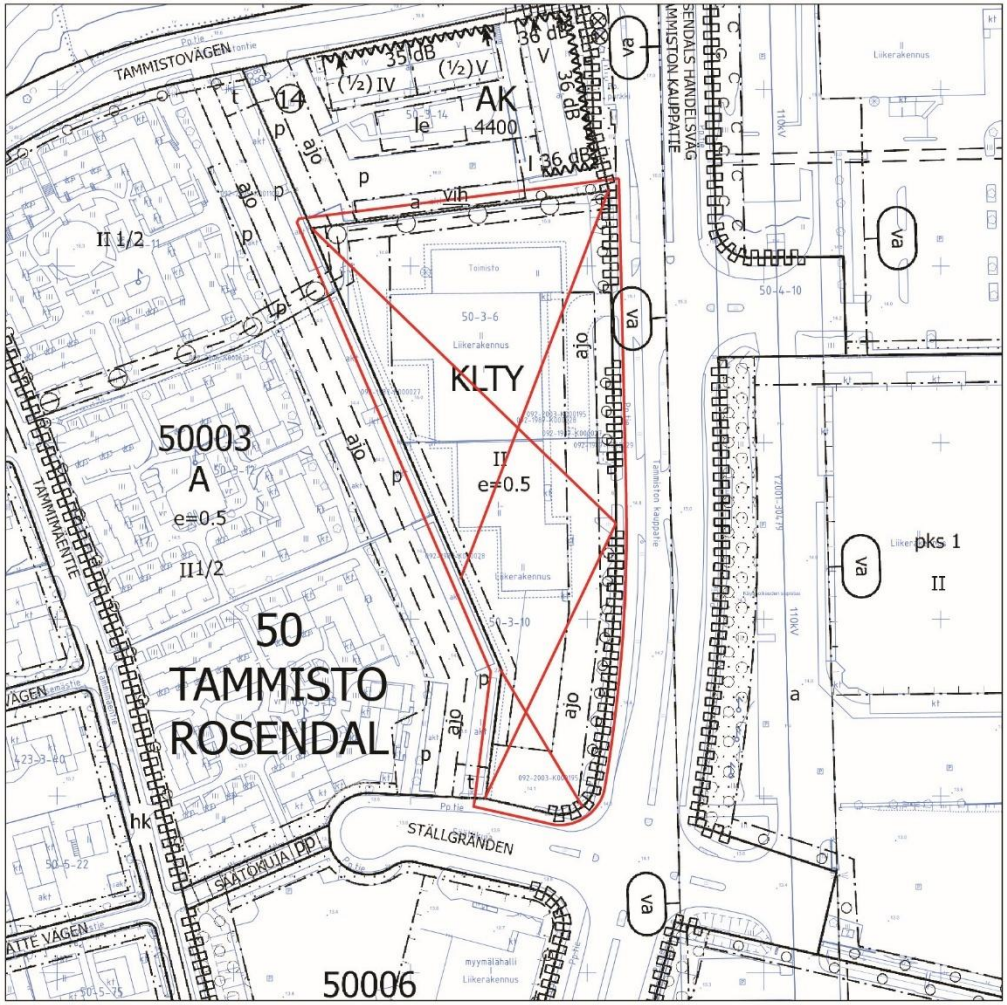
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**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 –MÄÄRÄYKSET





	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AK	**Asuinkerrostalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för flervåningshus.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Asuinrakennusten tulee olla kiinni toisissaan siten että ne suojaavat asuinkorttelin sisäpihaa melulta.	Bostadshusen ska vara sammankopplade på ett sådant sätt att de skyddar bostadskvarterets innergård mot buller.
	Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.	Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.
	Asuinrakennuksissa tulee suunnitella ja toteuttaa omatoiminen pelastautuminen.	I bostadshusen ska man planera och genomföra räddning på egen hand.
	Turvallinen pääsy rakennusten katolta toiselle tulee mahdollistaa palon sammutustilanteita varten.	Säker passage från ett byggnadstak till ett annat bör möjliggöras för brandsläckningssituationer.
	Rakennusoikeus	**Byggrätt**
	Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa kortteliin vähintään se määrä, joka vastaa 1,5 %:a rakennusoikeudesta.	Klubb- och hobbyutrymmen för de boende ska byggas i kvarteret så att de motsvarar minst 1,5 % av byggrätten.
	Tämän lisäksi on rakennettava kullekin asunnolle saunan, talopesulan ja kuivatustilojen käyttömahdollisuus.	Utöver detta ska varje bostad ha tillgång till bastu, tvättstuga och torkrum.
	Asukkaiden yhteistiloja, teknisiä tiloja, irtaimistovarastoja, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	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.
	Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa porrashuoneeseen avautuvina asuinkerroksiin, asuntojen yhteyteen tai ylimpään kerrokseen/ullakolle kerrosluvun estämättä.	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.
	IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä.	Utöver byggrätten får ett ventilationsmaskinrum byggas under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.
	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 mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	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.
	Kortteliin 50003 tulee varata tila asuinrakennusten kiinteistömuuntamoa varten.	I kvarterer 50003 ska plats reserveras för bostadshusens fastighetstransformator.
	Kiinteistömuuntamon saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.	Fastighetstransformatorn får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.
	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 kauppatien tai Säätökujan suunnasta. Liiketilat tulee toteuttaa siten että niitä voidaan käyttää myös asukkaiden yhteistilana.	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.
	Kortteli	**Kvarter**
	Tammiston kauppatien puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.	Kvartersfasaden 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.
	Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.	Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.
	AK-korttelin jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti AH-alueella.	AK-kvarterets avfallshantering ska ordnas kvartersvis i AH-området.
	Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle.	Kvarterets privata vattenförsörjningsledningar, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.
	Vesihuolto tulee mahdollistaa sisäisin järjestelyin AH- ja AK-korttelialueiden kautta kaikille AK-alueen tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.	Vattenförsörjning ska möjliggöras genom interna arrangemang via AH- och AK-kvartersområdena till alla tomter i AK-området, om anslutningsplatsen förutsätter det.

Rakennukset

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan 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 lamelleittain vähintään 24-27 metrin välein. 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.

Rakennuksen sisäpihan puolella saa käyttää julkisivumateriaalina muuratun tiilen sijasta tiililaattaa siten, että myös sisäpihan julkisivu näyttää paikalla muuratulta tiiliseinältä ja noudattaa samaa tiilten 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 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

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 kauppatien ja Säätökujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoisimpaan päätyyn ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita. Tammiston kauppatien ja Säätökujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoisimpaan päätyyn saa sijoittaa sisäänvedettyjä parvekkeita korkeintaan 1/4 julkisivun alasta. Tammiston kauppatien ja Säätökujan 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 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.

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 platsmurat tegel användas, med undantag för balkongernas fondväggar och ingångar. Fasadteglets färg ska variera lamellvis med minst 24–27 meters mellanrum. Teglens 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 platsmurad tegelvägg och följer samma tegelförband och storlek samt färg som fasaden på respektive motsvarande byggnadsdel på gatusidan. Elementfogarna 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 stenfotsvåningen 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 stenfotsvåning så att de öppnar upp med stora fönster mot gatan.

Affärslokalerna på gatuområdets 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 framhävas 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-kvartersområdet.

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 Ställgränden eller i byggnadsradens nordligaste ände. Indragna balkonger på högst 1/4 av fasadytan får placeras mot Rosendals handelsväg och Ställgränden samt i byggnadsradens nordligaste ände. Balkongerna vid Rosendals handelsväg och Ställgränden 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 sadeltspartierna 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 kivetyksin 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 sadepuutarhana, 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 ääneneristysselvitys, tarvittaessa päivitetty liikennemeluselvitys ja toimenpiteet melun haittojen estämiseksi.

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron Δ (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 Säätökujan puolelta.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ja terasseilla ylity.

Ilmastoviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyyteen.

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

Uuden asuinkerrostalon 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 gatuområdet 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 trivseln 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 vegetationstäcke, 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 störs orimligt mycket.

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

Ljudnivåskillnaden (ΔL) 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 överskrids på balkonger och terrasser som används för vistelse.

Klimatvishet

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

I byggnaderna ska man eftersträva energieffektiva lösningar. Bostadshusen ska uppföras så att de 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 kravnivån för koldioxidavtrycket ska visas i samband med bygglovet.

	Rakennusten perustuksien betoniosissa tulee käyttää osin vähähiilistä betonia tai käyttää osin kierrätettyjä betonipaaluja. Vähähiilisyys tulee todentaa BY vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.	I byggnadsgrundernas betongdelar ska man delvis använda koldioxidsnål betong eller återvunna betongpålar. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.
	Alueen esirakentamisessa tulee käyttää osittain vähähiilisiä/kierrätettyjä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa BY vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.	Vid iordningställandet av området ska man delvis använda koldioxidsnåla/återvunna material. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.
	Rakennusten energiankulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia sekä alueellisia.	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.
	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.	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.
	AK-korttelialueen rakennuksia palvelevia energiakaivoja saa sijoittaa korttelialueelle ja AH-korttelialueelle.	Energibrunnar som betjänar byggnader i AK-kvartersområdet får placeras i kvartersområdet och i AH-kvartersområdet.
	Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.	Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.
	Pysäköinti	**Parkering**
	AK-korttelialueen pysäköinti, polkupyöriä lukuun ottamatta, tulee toteuttaa AH-korttelialueella. AK-korttelialueen eteläpäähän, liiketilojen yhteyteen saa kuitenkin sijoittaa kaksi liiketilojen autopaikaa ja liiketilojen pyöräpaikkoja.	AK-kvartersområdets parkering, exklusive cyklar, ska genomföras i AH-kvartersområdet. I södra ändan av AK-kvartersområdet, i anslutning till affärslokalerna, är det dock tillåtet att placera två bilplatser för affärslokalerna och cykelplatser för affärslokalerna.
	Liiketiloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka / 60 k-m², sekä 1 pyöräpaikka/50 k-m².	För affärslokalerna ska det byggas minst 1 bilplats/60 m²-vy, samt 1 cykelplats/50 m²-vy.
	Asumista varten tulee toteuttaa vähintään 1 pyöräpaikka/ 30 k-m².	För boende ska det byggas minst 1 cykelplats/30 m²-vy.
	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.	Av cykelplatserna ska minst 75 % placeras i ett regnskyddat och låst utrymme som är tillgängligt från gården eller gatan. Av dem ska 50 % vara ramlåsbara. Alla cykelplatser som placeras utomhus ska vara ramlåsbara och ligga nära centrala färdvägar.
	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.	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.
AH	**Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.**	**Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Huoltoajoyhteys AK-korttelialueen tonteille on järjestettävä AH-korttelialueen kautta.	Förbindelsen för servicekörning till AK-kvartersområdets tomter ska ordnas genom AH-kvartersområdet.
	AH-korttelialueelle tulee sijoittaa AK-korttelialueen yhteisiä leikki- ja oleskelualueita.	I AH-kvartersområdet ska AK-kvartersområdets gemensamma lek- och vistelseområden placeras.
	AK-korttelialueen jätehuolto toteutetaan AH-korttelialueella.	Avfallshanteringen för AK-kvartersområdet ordnas i AH-kvartersområdet.
	AK-korttelialueen autopaikat toteutetaan pääosin AH-korttelialueelle.	Parkeringsplatser i AK-kvartersområdet kommer huvudsakligen att genomföras i AH-kvartersområdet.
	Parvekkeet saavat ulottua AH-korttelialueen puolelle.	Balkongerna får sträcka sig ut över AH-kvartersområdet.
	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.	Konstruktionen som byggs ovanpå skyddsområdet för röret i västra kanten ska byggas så att den är balkliknande eller som en väggliknande 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 tyypiltään niitty-/ketokattoa. Niitty-/ketokaton osalta kasvikaton kasvualustan 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.

Korttelipihan 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 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.

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 pysäköinnin 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 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.

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-kvartersområdena till alla tomter i AK-området, om anslutningsplatsen förutsätter det.

AK-kvarterets privata vattenförsörjningsledningar, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får placeras i AH-kvartersområdet.

Tak

Carportar och ekonomibyggnader ska förses med växttak.

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

Gården

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

I gårdsområdet ska ett gemensamt område för lek och vistelse reserveras för AK-kvartersområdet.

Vid planeringen av kvartersgården 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 planteras träd, buskar och perenner som beaktar årstidernas växling. Delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

I gårdsområdet ska man i första hand plantera storväxta och härdiga trädslag, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.

I AH-kvarterets gårdsområde ska man plantera 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 planteras 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 gårdsområdena med hjälp av konstruktioner och planteringar.

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

Täckta bilparkeringar, murar och övriga konstuktioner på gårdsplanen ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstuktioner får inte minska trivseln och trygghetskänslan i gårdsområdena.

Gårdsområdets 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-kvartersområdet. 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 kasvillisuuspeitteisenä.

Dagvatten

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

Dagvattensänkor ska delvis anläggas med vegetationstäcke.

Melu ja ilmanlaatu

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ylity missään korttelialueen rakentumisen vaiheissa. Mahdolliset piharakennukset ja meluesteet tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Buller och luftkvalitet

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

Ilmastoviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyyteen.

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-korttelialuelle.

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

Autojen pysäköintipaikoista vähintään 20% on oltava latauspiste.

Klimatvishet

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyyteen.

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 miljöbyggande. 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.

Pysäköinti

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

Vieraspysäköintiin 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.

Parkering

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

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/5 000 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 effektiverar 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 ramlåsbara. Alla cykelplatser som placeras utomhus ska vara ramlåsbara 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 kauppatien 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.**
ajo 	**Ajoyhteys.** Ajoyhteyden linjausta tai rajaa voi tarvittaessa muuttaa, kunhan ajoyhteys toteutuu.	**Körförbindelse.** Körförbindelsens dragning eller gräns kan ändras vid behov så länge körförbindelsen genomförs.
p	**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.**	**Träd som ska planteras.**
	Tammiston kauppatien puoleiselle sivulle on istutettava pylväsmäisiä, pitkäikäisiä, suureksi kasvavia puita, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä 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.	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 yttervägggar ska vara minst 3 meter och minst 2,5 meter från tomtgränsen mot Rosendals handelsväg.
	Säätökujan puoleiselle sivulle on istutettava kestäviä suureksi kasvavia puita ja/tai kukkivia hedelmäpuita, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.	Mot Ställgränden ska härdiga, storväxta träd och/eller blommande fruktträd planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.
	Puiden paikkoja voi tarvittaessa siirtää pihasuunnitelman muuttuessa, kuitenkin niin että talojen ja pysäköintialueen väliin tulee puuvyöhyke.	Man kan vid behov byta plats på träden om planen över gården ändras, dock så att det bildas en trädzon mellan husen och parkeringsområdet.
h/t	**Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu.**	**Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där servicekörning och infart till tomten är tillåten.**
jä	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.**
	Jätehuollon tilat voidaan sijoittaa muuhunkin vastaavaan kohtaan ajoreitin varrelle, kauas rakennuksista ja oleskelualueista.	Sophämtning kan också placeras på andra liknande platser längs gårdens uppfart, bort från byggnader och bostadsområden.
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
. . . . .	**Rakennettava muuri.**	**En mur som ska byggas.**
vm	**Rakennusala, jolle pitää sijoittaa muuntamo.**	**Byggnadsyta där en transformatorstation ska placeras.**
	Rakennukseen on varattava tila kiinteistömuuntamoa varten.	I byggnaden ska plats reserveras för en fastighetstransformator.
	Rakennukseen sijoitettava kiinteistömuuntamo tulee mitoittaa ja suunnitella yhteistyössä verkonhaltijan kanssa, verkonhaltijan ohjeita noudattaen. Kiinteistömuuntamon tulee sijaita Tammiston kauppatien puolella rakennusta ja avautua ulos siten että sen viereen pääsee esteettömästi nostolaitteella varustetulla kuorma-autolla.	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 köra bredvid den utan hinder.
	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. Kiinteistömuuntamoa ei saa sijoittaa Tammiston kauppatien puolelle merkittyjen istutettavien puiden kohdalle.	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.
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
	KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:	**BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET:**
	Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.	Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.
	Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).	Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000).
	Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.	Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.
	Noin 20 metrin välein tulee julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen ja istutusten avulla.	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.

Suoja-alueen päälle tehtävään maantäyttöön on käytettävä kevennysmateriaalia liiallisen kuormituksen ehkäisemiseksi.

Alueelle saa sijoittaa vain sammutustyön kannalta välttämättömät nostopaikat. Alueelle ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.

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

AK-korttelialueen tonteille tulee järjestää huoltoajoreitit AH-korttelialueen kautta

Alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko alueen laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueesta tulee laatia koko piha-aluetta 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.

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

Alueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko alueen yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

Rakentamisjärjestys
Rakennus, jossa kiinteistömuuntamo sijaitsee, tulee rakentaa ensimmäiseksi.

TONTTIJAKO

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

I den markfyllnad som utförs på skyddsområdet ska lätt material användas för att förebygga överbelastning.

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.

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

Till tomterna i AK-kvartersområdet ska vägar för servicekörning ordnas via AH-kvartersområdet.

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.

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.

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.

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.

Byggnadsordning
Den byggnad, där fastighetstransformatorn ligger, ska uppföras först.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Asemakaavoitus / Aviapolis

Kirjeenä saapuvat mielipiteet toimitettiin kirjaamosta: Anne Polvi (asemakaava-arkkitehti).

Suulliset mielipiteet (1 kpl) vastaanotti Anne Polvi (asemakaava-arkkitehti)

Mielipiteitä saatiin 17 kpl.

Mielipiteen antaja	**Mielipide**	**Vastine/ Toimenpide**
NRO 1 **Telia Finland Oyj** 29.4.2025	Telialla on verkkoa suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella. Taloon tulee Telian kuitu ja se 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. Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan myös alueen uusia tarpeita ja niistä toivotaan mahdollisimman paljon tietoja. Telialla on kiinnostusta tarkastella myös aluetta valmisputkituksen varalta. Osallistutaan mahdollisesti tulevaan suunnitteluvaiheeseen.	Kaapeleiden siirtotarve ja tieto- ja osallistumistarve on tiedotettu rakennuttajalle.
NRO 2 **Asukas 1** 3.5.2025	Haluaisin ilmaista huoleni kaupungin suunnitelmasta lisätä Tammiston päätielle lisää asuinkomplekseja. Näiden uusien suunniteltujen rakennusten takana asuvana asukkaana haluan ilmaista	Vantaan kaupungin tilaamassa Tammiston kauppatien liikenneselvityksessä 2017 todettiin, että Tammistontien ja Säätökujan katuliittymien toimivuus oli

	vakavan huoleni päätien liikenteestä. Ongelmia on jo nykyisellään aggressiivisen ajamisen ja läheltä piti-onnettomuustilanteiden takia, liikenteen tukkoisuuden takia lukuisilla risteävillä kaduilla ja K-kaupan risteyksessä, koska autot haluavat päästä moottoritielle. Lisäksi on pysäköintiongelma. Lidl, Citymarket ja paikalliset kaupat ovat kaikki tehneet lausuntoja, julisteita yms. muuta yrittääkseen estää muita kuin asiakkaitaan pysäköimästä pysäköintialueilleen. Ihmiset pysäköivät usein Citymarketin pysäköintipaikalle syödäkseen Subwayssa tai Koti Pizzassa. Budbeen työntekijät käyttävät kuntosalin ja käytettyjen tavaroiden kaupan pysäköintipaikkoja. Ihmiset pysäköivät Lidliin ja Citymarketille jatkaakseen matkaa bussilla. (teksti käännetty englannista)	tyydyttävä tai suhteellisen hyvä nyt ja vuoden 2040 ennusteessa. Liittymät 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 palveluja. Uudessa asuinkorttelissa tulee olemaan asukkaille ja liiketiloille pysäköintinormien mukaisesti pysäköintipaikkoja, joten asuinkortteli ei tule aiheuttamaan lisäkuormitusta ympäristön pysäköintialueille.
NRO 3 **Asukas 2** 4.5.2025	1. Onko tarpeellista? Omaan silmään Vantaalla on jo muutenkin tyhjää koska ihmisillä ei ole varaa näihin vuokriin, onko tämä järkevää? 2. Jos suunnitelman etenisivät sellaisinaan, tarkoittaisi se sitä, että Golden Crop aasialainen ruoka/ tarvikekauppa joutuisi siirtymään muualle ja tämä olisi erittäin ikävää. Olisi harmillista, jos kauppa joutuisi muuttamaan kauemmas, se on	Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa alueelle kaupallisten palveluiden lisäksi myös asuinrakentamisen ja yksityisen maanomistajan tahtotila on rakentaa alueelle asumista liiketilojen sijaan.

	yksi lähialueen suosikkikaupoistani ja moni muukin on varmasti samaa mieltä siitä, kuinka arvokas tämä kauppa on yleisesti ottaen lähialueelle. En siis toisin sanoen puolla näiden talojen rakentamista ennen kuin tehdään lisäselvityksiä siitä, että onko kenelläkään nytkään varaa asua siellä tai täällä, saati sitten näissä uusissa taloissa.	
NRO 4 **Caruna** 5.5.2025	Asemakaava-alue ei kuulu Caruna Oy:n jakeluverkon vastuualueeseen, eikä Carunalla ole asemakaava-alueella tai sen lähistöllä sähköverkkoa. Carunalla ei siten ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.	-
NRO 5 **Asukas 3** 14.5.2025	Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa 8600 kerrosneliömetriä asuinkerrostaloja, joka tarkoittaa runsaasti kasvavaa väestömäärää ja myös lisääntyvää lasten määrää Tammisto-Kartanonkoski-alueella. Miten on ajateltu järjestettävän riittävät päiväkoti- ja koulupaikat jatkossa? Tällä hetkelläkin alueen päiväkoteihin on vaikea saada paikkaa kaikille alueella asuville. Kartanonkosken koulu on aivan täysi.	Alueelle ei olla rakentamassa uusia julkisia päiväkoteja tai kouluja lähivuosina, mutta päiväkodin palveluverkkoasiantuntija vahvisti, että päiväkotien ja koulujen mitoituksen pitäisi riittää kaava-alueen uusillekin lapsille siinä vaiheessa, kun alue lopulta rakentuu.
NRO 6 **Lidl** 14.5.2025	Lausumme naapurina (Säätökuja 2, kiinteistötunnus 92-50-6-1) seuraavaa:	Meluselvityksessä ja sitä kautta kaavamääräyksissä äänieristyksestä on huomioitu Säätökujan kautta

	Rakennettavassa hankkeessa on syytä huomioida teknisissä ratkaisuissa se, ettei Liiketoiminnallemme saa aiheutua hankkeen johdosta minkäänlaista liiketoiminnan hoitamista vaikeuttavaa haittaa. Esimerkiksi on äänieristykseen syytä kiinnittää erityistä huomiota; Rakentaminen tulee toteuttaa huomioiden naapurina toimivan PT-kaupan logistiikan äänimaailman ja muun toiminnan. Kokemuksemme mukaan PT-toiminnasta saattaa tulla ääniä, mm. lastauksen aikana, jotka on otettava huomioon erityisellä tavalla asuinrakennuksen äänieristysratkaisuissa. Myös hankkeen rakennusaikaisessa (sekä sen jälkeisessä) logistiikassa tulee huomioida se, että asiakkaidemme tai logistiikkamme kulku PT-kaupan pihaan ei saa vaikeutua tai estyä millään tavalla; Hankkeen vaatimat logistiikkavirrat tulee toteuttaa muualta kuin PT-kaupan asiakkaiden ja logistiikan käyttämän tonttiliittymän kautta.	kulkeva Lidlin liikenne. Kulku suunnittelualueelle tulee tapahtumaan osin Säätökujan kautta, kuten nykyisinkin.
NRO 7 **Asukas 4** 14.5.2025	Aivan luonnon ja Tammiston keskellä, siitä tulee hyvin vääristynyt kuva, kuten vankila, erittäin huono idea. Olisi paljon parempi, jos talot olisivat matalampia. Tai olisi	Yleiskaava mahdollistaa asuinrakentamisen alueella. Alueelle ei ole suunnitelmissa rakentaa uimahallia.

	hieno sosiaalinen tila, vaikka uimahalli.	
NRO 8 **Asukas 5** 15.5.2025	Jalankulku ja pyöräily-yhteydet alueen vieressä tien reunassa tulee säilyttää, että jalankulku ja pyöräily onnistuu jatkossakin. Joukkoliikenneyhteyksiä Tikkurilan suuntaan tulee parantaa, bussiyhteydet alueelta eivät ole nykyisellään läheskään riittävät autottomille. On hyvä, että alueelle tulee uusia asuntoja, joihin voi ehkä muuttaa, kun ei pysty asumaan enää omakotitalossa. Toiveena oli, että rakennuksiin tulee myös vuokra-asuntoja, erityisesti kaksioita. Ikävä kuitenkin, että SPR KONTTI joutuu lähtemään alueelta, se on ollut hyödyllinen. Rakennusta ei tule rakentaa liian lähelle tietä. Tontti on pieni, asukkaille täytyy kuitenkin olla oleskelupiha. Puut tien ja rakennuksen välissä olivat hyviä ja rakennus itsessään näytti hyvältä. Hyvä että tulee läpitalon asuntoja ja parvekkeet pihan puolelle eivätkä kadun puolelle.	Asukkaille tulee oleskelupiha. Rakennuksiin tulee myös vuokra-asuntoja ja kaksioita. 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.
NRO 9 **Asukas 6** 17.5.2025	Toivoisin että Tammiston kauppatien kerrostalojen kivijalkaan tulisi liiketiloja kahviloille tai siistille pubille/ravintoloille. Kuten esim. Kivistössä Solmu pub.	Kerrostalojen kivijalkaan kaavoitetaan ravintolalle ja kahvilalle soveltuvaa liiketilaa.

	Siisti olohuone puuttuu, Tammistossa on vain ma-pe lounaspaikkoja ja pikaruokapaikkoja.	
NRO 10 **Asukas 7** 22.5.2025	Asuintalojen lisääminen Tammistoon ei ole järkevää eikä etenkään liiketilojen reunustaman tien varteen. Liikenteen määrä Tammiston Kauppatiellä suunnitelmassa olevan alueen lähialueilla on jo nyt aivan liikaa. Vuosia aiheesta on valitettu ja ratkaisuja pohdittu, mutta mitään ei ole tapahtunut. Viimeksi Tammistontie 2 vastaavan kaavamuutoksen aikoihin asukastilaisuudessa oli myös liikenneasiantuntijoita, jotka olivat kovasti pohtineet ratkaisuja. Tästä on noin 6 vuotta eikä yhtä ainoaa toimenpidettä ole toteutettu. Päinvastoin alueelle on lisätty logistiikkakeskusta raskaalle liikenteelle ja nyt suunnitelmissa on suurkerrostalo. Nykyisillä asukkailla on jo nyt vaikeuksia lähteä pois alueelta ruuhka-aikana. Etenkin Säätökujan puolelta lähteminen on erittäin vaikeaa ruuhka-aikoina. Tämä sijaitsee samassa paikassa, johon on suunniteltu uuden talon parkkialueen ajoväylää. Tien ylitys on Tammiston kauppatiellä vaarallista (etenkin Säätökujan risteysalue), myös	Yleiskaava mahdollistaa suunnittelualueelle myös asumisen. Asuintalot jatkavat tyyliltään ja korkeudeltaan pohjoispuolisen ylempänä olevan kerrostalotontin rakennusten kattolinjaa ja muodostavat yhtenäisen kaupunkimaisen kokonaisuuden Tammiston kauppatien varteen. Rakennukset seuraavat yleisilmeeltään, julkisivumateriaaleiltaan (tiili) ja kattomuodoiltaan viereisten alueiden muotokieltä. Vantaan kaupungin liikenneselvityksessä vuodelta 2017 katsotaan että Säätökujan ja Tammiston kauppatien liikenteen liittyminen Tammiston kauppatiehen on tutkimusajankohtana ja ennustevuonna 2040 riittävällä tasolla, vaikka ruuhka-aikoina jonoja esiintyykin. 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 korkeahkosta

	kaikilla liikennevaloilla varustetuilla suojateillä. Suurimpana syynä lienee se, että ruuhkat ovat niin isoja, että autoilijat ajavat päin punaisia, kiihdyttävät valoihin eivätkä piittaa jalankulkijoista. Vantaan liikenneselvityksessä vuonna 2021 kyseinen tie on top 10 listalla, Vantaan pahimmat onnettomuuspaikat. Otannan jälkeen liikenne on vain lisääntynyt. Suunnitellun alueen nykyisen kokoisilla yrityksillä (Kontti ym.) pysäköintimäärät ovat olleet hyvin maltillisia. Kauppatien pohjoispuolelle on suunniteltu kaadettavan alueen vähäistä metsää, uusille toimitiloille. Miksi asuintaloa ei rakenneta sinne ja yrityksille jätetä nykyinen sijaintinsa? Tilaa löytyisi myös Bauhausin viereiseltä tontilta ja vastapäisen entisen Plantagenin tontilta. Molempien alueiden kohdalla liikennemäärät ovat huomattavasti maltillisempia ja turvallisempia. Suunnitellut korkeat talot ovat kuin muuri ja aiheuttavat välitöntä haittaa Tammistontie 4 asukkaille. Rakennusten korkeus ei voi olla niin poikkeava (yli puolet) nykyisistä naapuritaloyhtiöistä, jotka ovat 1–3 kerroksisia. Maisema ja valo peittyy liian lähelle sijoitetuilla korkeilla taloilla. Tämä voi vaikuttaa myös	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 valoisan 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 ka-toista. Tulevaisuudessa näkyvissä on kerrostalo ja sen sisäpiha, jossa kasvaa puita ja pensaita. Puut muodostavat kasvaessaan aiempaa miellyttävämmän näkymän.

	nykyisten asukkaiden asuntojen arvoon. Asuntojen, jotka on ostettu, kun on luotettu, että Vantaa säilyttää kaavan siten kuin se on, palvelujen ja liiketilojen käytössä pitkältä matkalta koko Kauppatiellä. Asuintalojen rakennus tien varrelle ei ole missään linjassa muun alueen kanssa ja rikkoo kokonaisuuden. Ihmeellistä, miten aiemmin on toteutettu äärimmäisen hyvin suunnitellut asuinalueet Tammistossa ja Kartanonkoskella ja nykyisin työnnetään yksittäisiä taloja mihin sattuu.	
NRO 11 **Asukas 8** 24.5.2025	Haluamme alueen asukkaina ja Tammiston kehityksestä kiinnostuneina kansalaisina esittää vakavan huolemme koskien suunnitelmaa purkaa Tammiston liikekadulla sijaitseva pitkään toiminut käytettyjen tavaroiden liike sekä hiljattain avattu suuri aasialainen supermarket, ja korvata ne uudella kerrostaloasuinrakentamisella. Perustelumme vastustukselle ovat seuraavat: 1. Asuntotarpeen kyseenalaisuus Välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi vuonna 2022 valmistunutta kerrostaloa, joissa on yhä useita myymättömiä asuntoja. Tämä herättää kysymyksen: onko alueella todellinen tarve uusille asuinrakennuksille tällä	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 Tammistontiellä eivät lisäänny kuitenkaan huomattavasti nykyiseen verrattuna. Kaava-alue on tällä hetkellä lähinnä rakennuksia ja vettä

	hetkellä? Uudisrakentaminen voi lisätä tyhjien asuntojen määrää ja heikentää alueen asuntojen arvoa. 2. Luontoarvojen ja ympäristön suojelu Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee luonnonsuojelualueen vieressä, jossa elää monipuolinen eläinlajisto. Uusi rakentaminen, etenkin suuret kerrostalot, voivat aiheuttaa merkittäviä haittoja alueen ekosysteemille, melu- ja valosaasteen sekä maankäytön muutosten muodossa. 3. Kaupallisen ympäristön eheys ja elinvoimaisuus Tammiston alue on tunnettu vahvasta ja vakiintuneesta liiketoimintakeskittymästä. Liikekadun 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. 4. Kaupunkikuvan ja alueellisen yhtenäisyyden heikkeneminen Suunnitellut uudet kerrostalot ovat korkeudeltaan ja tyyliltään ristiriidassa ympäröivän matalan pientaloalueen kanssa. Tämä luo visuaalista epätasapainoa ja vaikuttaa negatiivisesti alueen identiteettiin	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 kauppatien varteen. Julkisivumateriaalina on yhteneväisyyden vuoksi käytetty tiiltä kuten viereisessä ja länsipuolella olevissa matalammissa kortteleissa. Talot on suunniteltu harjakattoisiksi kuten myös ympäröivissä asuinkortteleissa. Väritykseltään talot ovat lämpimän vaalean tiilen eri sävyjä. Kokonaisuudessaan asuinkortteli parantaa kaupunkikuvaa Tammiston kauppatien suuntaan nykyiseen verrattuna.

	sekä kaupunkikuvaan. Toivomme, että kaupunki kuuntelee alueen asukkaiden ja yritysten näkemyksiä ja arvioi huolellisesti, onko nykyinen kaavamuutoshanke perusteltu ja kestävä pitkällä aikavälillä niin taloudellisesti, sosiaalisesti kuin ympäristön kannalta.	
NRO 12 **Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy** 27.5.2025	**Sähköverkko** Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan alueella sijaitsee VES muuntamo M698. Muuntamolle tulee osoittaa uusi korvaava sijainti asemakaavan pohjoisosasta paikoitus- tai viheralueelta pp-tien laidasta. Muuntamon paikka tulee osoittaa vm-rakennusalamerkinnällä kaavakartalla sekä kaavamääräyksissä selkeästi mainittuun sijaintiin. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. **Kaukolämpöverkko** Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö on liitettävissä kaukolämpöverkkoon Tammiston kauppatieltä.	Maakaapeleiden sijainti on huomioitu ja muuntamolle on osoitettu vm-rakennusalamerkinnällä ja kaavamääräyksin uusi paikka asemakaavassa.

	Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	
NRO 13 **Vantaan Tammiston Emil - taloyhtiön hallitus** 28.5.2025	As Oy Tammiston Emilin hallituksessa olemme tutustuneet asemakaavan muutosnro 002603 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, ja haluamme tuoda esille sitä koskevan mielipiteen ja huolenaiheemme erityisesti liikennejärjestelyistä ja turvallisuudesta: **1. Liikenneyhteys ja turvallisuus**: Asemakaavassa oleva ajoyhteysvaraus As Oy Vantaan Tammiston Emilin (Tammistontie 2) tontin läpi Tammistontie Kauppatie 6 tontille vaikuttaa merkittävästi taloyhtiömme asukkaiden arkeen ja yksityisyyteen. Eteläisen tontin kaavoittaminen suurelle määrälle asuntoja ja näihin liittyvät autopaikat tulevat erittäin merkittävästi lisäämään moottoriajoneuvoliikennettä tontillamme, koska tonttimme läpiajoa naapuritontin liikekiinteistölle ei nykyisellään ole ja samalla kyseisen tontin nykyinen liikennemäärä tulee kasvamaan reilusti. Uuden taloyhtiön pihaa esittävässä alustavassa luonnoksessa kuvassa 2 on	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. Oleskelupihan tarpeellisen melunsuojauksen mahdollistamiseksi rakennukset rakennetaan muurimaisesti kadun varteen, jolloin ajoyhteydelle ei jää tilaa. Lisäksi tulevan raitiotien varautumisen vuoksi liittymät Tammiston kauppatielle eivät ole mahdollisia. Säätökujan ajoyhteys, vaikka tuleekin olemaan pääasiallinen ajoyhteys, ei yksin riitä alueen sujuvan liikenteen turvaamiseksi, vaan tarvitaan toinen ajoyhteys Tammiston Emil-taloyhtiön tontin läpi

	nähtävissä suuruusluokkaa 110 pysäköintipaikkaa. Esimerkkilaskelmana, jos pysäköintipaikat ovat pitkäaikaisessa (asuin)käytössä ja ajo paikoille/ paikoilta on esimerkiksi 1–2 kertaa päivässä per paikka Tammistontien suuntaan, aiheutuu tästä suuruusluokaltaan 110–220 uutta ajoneuvokulkua päivässä Tammiston Emilin pihan läpi. Pelkästään laskelman mukainen asukaspohjainen liikenne arviolta kolminkertaistaisi nykyisen pihaliikenteen, huomioimatta lisäksi tulevaa liiketilojen asiakasajoa. Ajoneuvoliikenne heikentää asukkaiden turvallisuutta ja asumisrauhaa merkittävästi, esimerkiksi jalankulku Emilin jätepisteille Tammistontien varressa ei ole enää turvallista. Sama koskee kulkua Emilin läntisellä tontinrajalla oleville parkkipaikoille. Emilin autokatokselta tai sisäpihalta Tammistontielle ajettaessa on havaittavissa selkeä risteävän liikenteen vaara, kun tontilta katsoen vasemmalta tuleva ehdotettu uusi Tammiston Kauppatie 6:n pihaliikenne jää Emilin autokatoksen katveeseen. Erityisesti talvella törmäysriski kasvaa tonttien välisen korkeuseron vuoksi, jolloin ylämäkeen Emilin tontille Tammiston Kauppatie 6 tontilta ajavat autoilijat	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 pihaliikenteen risteämiskohtaan voi asentaa liikennepeilin, joka poistaa näkyvyysongelman. Emilin taloyhtiön on huolehdittava oman alueensa talvikunnossapidosta, oli läpiajoa tai ei, niin sinänsä talvikunnossapitokulut eivät lisäänny. Mahdollisista lisääntyneistä huolto- ja ylläpitokustannuksista sekä mahdollisesta talvikunnossapitokulujen jakamisesta ajoväylän osuudelta (läpiajon vuoksi) tulee sopia Tammiston kauppatie 6:een rakennettavien uusien taloyhtiöiden kanssa. Jos talvikunnossapitokulut jaetaan osittain, se voi jopa vähentää Emilin taloyhtiön kuluja nykyisestä. 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

	joutuvat ajamaan kuolleesta kulmasta pysähtymättä. As Oy Vantaan Tammiston Emil toteaa, että ajoyhteysrasitteen käyttö ja kulku Tammiston Kauppatie 6 tontille tulee suunnitella siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä ja vaaratilanteita Tammiston Emilin asukkaille Tammistontie 2 tontilla. Emilin jäte- ja muu liikennöinti on tällä hetkellä suunniteltu siten, että tontin läpi ei ole ollenkaan ajoa. Läpikulkureitti Tammiston Kauppatie 6 tontille ei anna Emilille mitään lisäarvoa, mutta lisää huomattavasti huolto- ja ylläpito- sekä talvikunnossapitokustannuksia, jotka eivät voi kaatua missään määrin Emilin kannettavaksi. Edellytämme, että uusi ajoyhteys Tammiston Kauppatie 6 tontille määritetään kaavoituksessa tontin eteläpuolelta Lidlin suunnasta Säätökujan kautta, jossa on jo nykyisin selkeät liittymät tontille liikennevaloineen. Pohjoinen reitti Emilin tontin läpi tulee sallia vain satunnaiselle huolto- tai poikkeusliikennöinnille, sekä toteuttaa vasta sitten, jos mahdollinen raitiotieyhteys Tammiston Kauppatielle toteutuu. Lisääntyvän liikenteen Emilille aiheuttamien haittojen minimoimiseksi kaavassa tulee säilyttää vähintään Tammiston	liikenteen järjestämisen kannalta tarpeellinen. Ajoliittymä tontin pohjoispäästä ei ole Tammiston kauppatien sujuvien liikennejärjestelyjen takia mahdollinen. Ajokiellot tai vain huoltoajon salliminen Emilin tontin läpi hankaloittaisi kohtuuttomasti suunnittelualueen liikennettä. Vantaan kaupungin tilaamassa Tammiston kauppatien 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 Kauppatien liittymään, mikä otetaan ratikan jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa huomioon.

	Kauppatie 6:n tontilta poisajo Emilin vastaisella rajalla tontin pohjoispäässä Tammiston Kauppatielle niin pitkään kuin mahdollista, ja priorisoida ajoreitit Tammiston Kauppatielle etelästä Säätökujan kautta. Liikennöinti Tammiston Kauppatie 6 tontilta Tammiston Kauppatielle olisi mahdollista säilyttää myös raitiotien toteutuessa esimerkiksi liikennevaloin, millä voidaan merkittävästi vähentää läpikulkuliikennettä Emilin tontilla. Tämä tulee suunnitella ja täsmentää mahdollisen raitiotien jatkosuunnittelun yhteydessä. Samalla vähenevät huomattavasti aiemmin mainitut kuolleen kulman kohtaamiset Emilin pihalla. Katsomme, että nämä 28.5.2025 toimenpiteet tukevat myös Vantaan kaupungin pyrkimystä edistää alueen korkeatasoista ja viihtyisää asuinrakentamista. Tammistontie on jo nykyisellään ruuhkainen, ja lisääntyvä ajoliikenne sen suunnasta heikentää huomattavasti Emilin asukkaiden ja erityisesti lasten turvallisuutta. Mikäli ajoyhteys Tammistontieltä Tammiston Kauppatie 6 tontille sallitaan, kaavoituksessa tulee varmistaa yhteyden turvallisuus lisäämällä suojateitä ja muita turvallisia kulkuväyliä Tammistontien varteen, sekä	**2.Pysäköintipaikat**: Tammiston Kauppatie 6 pysäköintipaikat sekä ajoyhteys tullaan suunnittelemaan noudattaen asemakaavan mukaista ajoyhteyttä. Piha tullaan ajoyhteyttä lukuun ottamatta suunnittelemaan erilliseksi, mikä vähentää riskiä liikkumiselle ja pysäköinnille Tammiston Emilin, paikoille sekä asiatonta oleskelua Emilin alueella. **3.Varjostus ja rakennusten korkeus**: Koska Tammiston kauppatie 6 tontti on alempana kuin Emilin taloyhtiön tontti, uusien rakennusten kattolinja Tammiston kauppatien varressa tulee olemaan suunnilleen samalla tasolla Emilin taloyhtiön kattolinjan kanssa ja sopeutumaan näin ympäristöön. Rakennukset sijaitsevat vinottain kadun suuntaisesti vähän kauempana Emilin tontista, joten huomattavaa varjostusta tai näkymähaittaa ei tule ilmenemään.

	liikennevalot Tammistontien ja Tammiston Kauppatien liittymään. **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 paikoilla. Tammiston kauppatie 6:n ajo tontille tulee suunnitella kokonaan eteläistä reittiä. Tonttien väliin tulee määrittää selkeä läpikulun (ajoneuvot ja jalankulku) estävä aita vähentämään asiatonta oleskelua Emilin alueella. Pidimme ehdotuksessa siitä, että pysäköintikatoksissa hyödynnetään viherkattoja ja muutoin viihtyisää ympäristöä ja alueen yhtenäisyyttä korostetaan. **3. Varjostus ja rakennusten korkeus**: Uusien rakennusten korkeus ja sijainti tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta varjostusta Tammiston Emilin piha-alueelle tai haittaa näkymiä taloyhtiön A-rapun ylemmistä asunnoista etelän suuntaan. Alustavassa luonnoksessa kuvassa 2 uudet rakennettavat talot ovat jopa 6-kerroksisia, mikä poikkeaa merkittävästi nykyisestä 1–2 kerroksisesta	

	liikerakennuksesta ja tulee muuttamaan maisemaa huomattavasti. Kaavasuunnittelussa sallittava kerrosluku tulee sovittaa luontevasti alueen hiukan matalampaan naapurustoon ja kaupunkikuvaan. Kantamme tulee ottaa huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa.	
NRO 14 **Asukas 9** 28.5.2025	Olin mukana Tammiston kauppatie 6 viereen pari vuotta sitten nousseen kerrostalon lähiasukkaiden kuulemisinfo tms. tilaisuudessa. Siellä meille kerrottiin, Bauhausin tontti reuna Tuusulanväylän kohdalla on kaareva eli siihen voi tehdä liittymä/rampin. Aiotaanko tämä rakentaa ja helpottaa Tammiston kauppatien liikennettä? Samoin, Tuusulanväylän Citymarketin ja muiden tonttien takana Bauhausille saakka on kuulemma tilaa Tuusulanväylän laajennukselle. Aiotaanko tätä mahdollisuutta hyödyntää? Järjestetäänkö nyt vastaavaa tilaisuutta lähitalojen asukkaille? Mitä liikenteen puuroutumisen estämiseksi Säätökujalla ja Tammiston kauppatiellä aiotaan tehdä? Nopeuden laskeminen, jota on tehty Tammistossa ja sen läheisyydessä on tehty, ei missään nimessä ole ratkaisu liikenneruuhkien	Tammiston alueelle ei ole lähiaikoina suunnitteilla uusia liittymiä, Tuusulanväylän laajennoksia eikä liikenteen ohjauksen muutoksia. Vantaan kaupungin liikenneselvityksessä vuodelta 2017 katsotaan että Säätökujan ja Tammiston kauppatien 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 vielä uudelleen kokonaisuutena. Maaperä on tarkistettu ja tarvittaessa puhdistettu Tammistontie 4 osalta, mutta pieni kulma Tammistontie 6 tontin osalta on jäänyt tarkistamatta, koska se on ollut eri tontin alueella, siksi se tarkistetaan ja tarvittaessa puhdistetaan.

	helpottamiseksi. Veromiehen koulun kohdalla oleva 30 km/h rajoitus sekä kauppatien 40 km/h Flamingon päässä ovat näistä turhimmat. Liikenneruuhkat tulevat kasvamaan. Kauppoja saa mielellään tulla lisää, niitähän nyt tulee (ml. Muumimaailma-suunnitelma), mutta liikenteen ohjaamiselle pitää tehdä jotain. Kulku Tuusulanväylältä ja -väylälle Kartanonkoskelta ja Ylästöstä pitää ohjata muuta kautta, ettei kauppatietä käytetä asukkaiden läpikulkuun niin paljon. Suunnitelmissa luki suunnitelma maanpuhdistustarpeen tarkastuksesta. Miksi maata ei tarkastettu kokonaan jo aikaisemmin, ennen kuin asutusta rakennettiin Tammistontie 4:ään? Toivon vastauksia esittämiini kysymyksiin.	
NRO 15 **Vantaan kaupunginmuseo** 28.5.2025	Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Alueelta ei ole tunnistettu kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä rakennusperintö- tai maisema-arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei	-

	ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.	
NRO 16 **Asukas 10** 30.5.2025	Toivoisin, että asuinrakennusten korkeus säädettäisiin ympäröivään rakennuskantaan sopivaksi. Kuvasta on vaikea hahmottaa, mutta näyttäisi nousevan korkeammalle kuin naapuritalo Tammistontie 2 - en pidä sitä mielekkäänä taikka esteettisenä ratkaisuna. Onko kaupungilla minkälaiset suunnitelmat -Parantaa Tammiston kauppatien liikennejärjestelyjä? Nykyisellään ne ovat ihan katastrofaaliset ja asukasmäärän lisääntyessä ei tilanne parane. Liikennejärjestelyjen pettäminen ja joukkoliikenteen puute vaikuttaa jo nyt asuntojen arvoon. Bussilinjoja ei haluta viedä Tammiston Kauppatietä pitkin, koska ne eivät pysy aikatauluissaan. -Miten taataan päivähoitopaikkojen ja koulupaikkojen riittävyys?	Rakennusten kattolinja noudattaa viereisen Tammistontie 2 kattolinjaa. Vantaan kaupungin liikenneselvityksessä vuodelta 2017 katsotaan että Säätökujan ja Tammiston kauppatien liikenteen sujuvuus on myös tulevaisuudessa riittävällä tasolla, vaikka ruuhka-aikoina jonoja esiintyykin. Keväällä 2026 alkaa Tammiston kaupat -kaavarunkotyö, jossa koko alueen liikennettä tarkastellaan uudelleen kokonaisuutena. Päiväkodin ja koulun palveluverkkoasiantuntijat vahvistivat, että päiväkotien ja koulun mitoituksen pitäisi riittää kaava-alueen uusillekin lapsille siinä vaiheessa, kun alue lopulta rakentuu. Alueen vesi-huoltolinjat huomioidaan kaavamuutoksessa.

NRO 17 **Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä (HSY)** 03.06.2025	Suunnittelualueella ja sitä rajaavilla katualueilla sijaitsee rakennettua vesihuoltoa. Ajantasaiseen asemakaavaan on merkitty johtokuja suunnittelualueella sijaitsevan rakennetun vesihuollon turvaamiseksi. Kaavamerkintä tulee säilyttää myös asemakaavamuutoksessa. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.	Vesihuoltoputki ja johtokuja-kaavamerkintä säilytetään myös asemakaavamuutoksessa.
NRO 18 **Asukas 11** 03.06.2025	Emme kannata suunnitelmaa, jossa nykyinen matala rakennus korvataan kuusikerroksisella asuinkerrostalolla. Tällainen rakennus pienen ja jo nyt ruuhkaisen kadun viereen (Tammistontie / Tammiston kauppatie) tekisi alueesta ahtaan ja yksipuolisen. Se heikentäisi nykyisen ostoskadun avointa ja elävää ilmettä. Meidän mielestämme 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.	Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa alueelle kaupallisten palveluiden lisäksi myös asuinrakentamisen.

11 **Asemakaavamuutos 002605 ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 ja 9 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP**

VD/5286/10.02.04.00/2024
SP/JOR/VMÄ/VIK

Osoitteessa Kalliosolantie 7 ja 9 alue kaavoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on yhtenäistää tonttien kaavamerkinnät ja yhdistää tontit toimivaksi kokonaisuudeksi. Rakennusoikeudellinen kerrosala kasvaa 320 k-m2 ja rakennusten sallittu korkeus muuttuu II:ta III:een.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa tontteja 7 ja 10 korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö.

Tonttijaon muutos koskee tontteja 7 ja 10 korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö.

Alue sijaitsee Aviapoliksen suuralueen länsiosassa, Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7 ja 9.

Hakija
Maarakennusliike Lehtonen Oy, hakemus saapunut 5.7.2024

Maanomistus
Maarakennusliike Lehtonen Oy

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto M.A.T. konsulttina.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TT).

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 40105 osan asemakaavaa Ylästön kaupunginosassa. Alueen käyttötarkoitus yhtenäistetään kauttaaltaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jotta aluetta on mahdollista kehittää kokonaisuutena. Kaavamuutoksen yhteydessä tontit 7 ja 10 yhdistetään tontiksi 11. Tontin 7 pääkäyttötarkoitus muuttuu ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TYV) teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Tonttitehokkuus muutetaan e= 0,50:een, jolloin rakennusoikeudellinen kerrosala kasvaa 320 k-m2 ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku muutetaan II:sta III:een. Alueen laajuus on yhteensä 5923 m2 ja sen rakennusoikeudellinen kerrosala jatkossa 2962 k-m2. Korotettu rakennusoikeus ja sallittu kerrosluku vastaavat alueen yleistä tehokkuutta ja mittakaavaa.
Kaava-aluetta ympäröivä istutusalue mahdollistaa viherrakenteen kehittämisen alueella ja hulevesien ohjauksen järjestämisen kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Istutusalueen mitoituksen perustana on vihertehokkuuden alueellisen tavoiteluvun saavuttaminen ja tulevan toiminnan asettamat ehdot. Hiilineutraalisuusselvityksen tuloksena on osoitettu päivitetyt asemakaavamääräykset, joiden myötä valittu asemakaavaratkaisu on hiilineutraalisuuden osalta kaupungin strategisten tavoitteiden ja

kaupunkisuunnittelun tavoitteiden mukainen. Asemakaavamuutoksella edistetään myös kaupungin strategisia linjauksia työpaikoista. Asemakaavamuutos edistää alueen käyttöä yhtenäisenä ja toimivana tuotanto- ja varastotoiminnan kokonaisuutena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.5.2025.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 30.6.2025 mennessä ja niitä saatiin 5 kappaletta. Mielipiteiden koonti löytyy listatekstin liitteestä.

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

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muutoskustannukset maksaa hakija Maarakennusliike Lehtonen Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 16 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.1.2026 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002605 ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 ja 9
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Maarakennusliike Lehtonen Oy maksaa muutoskustannukset (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 16 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 5.2.-6.3.2026. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 26.1.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 13, ja niitä saatiin viideltä lausunnonantajalta. HSY:n, LVV:n, Uudenmaan elinvoimakeskuksen, Uudenmaan liiton ja Vantaan Energia Oy/Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnoissa ei ilmennyt mitään, mitä ei olisi kaavassa jo otettu huomioon.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Mainita Vantaan Energia Oy/Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnosta on lisätty asemakaavaehdotuksen selostukseen. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.1.2026 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002605 ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 ja 9.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 19.1.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.1.2026 päivätty, 14.4.2026 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2026

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. +358 50 302 8975,
asemakaavainsinööri Ville Mäkelä, p. +358 40 355 3067
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002605

Päiväys
Datum

19.1.2026

Vantaan kaupunki

Kalliosolantie 7 ja 9

Kaupunginosa 40, YLÄSTÖ

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 40105.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 40105.

1:2000

Vanda stad

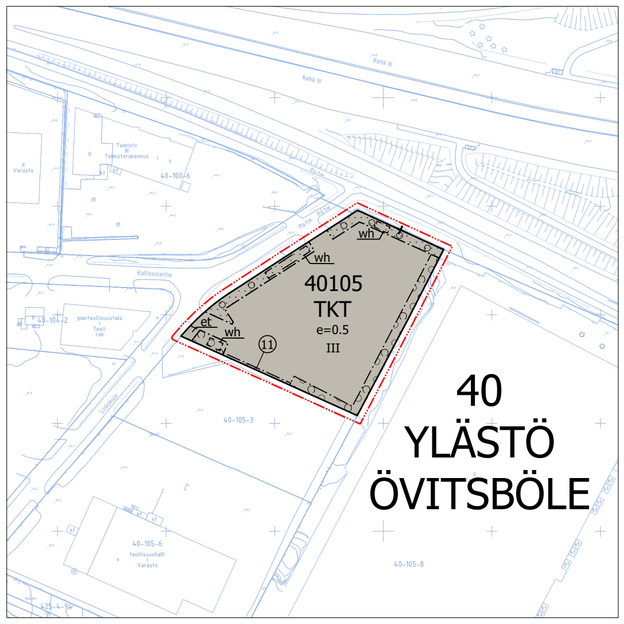
Bergpassvägen 7 och 9

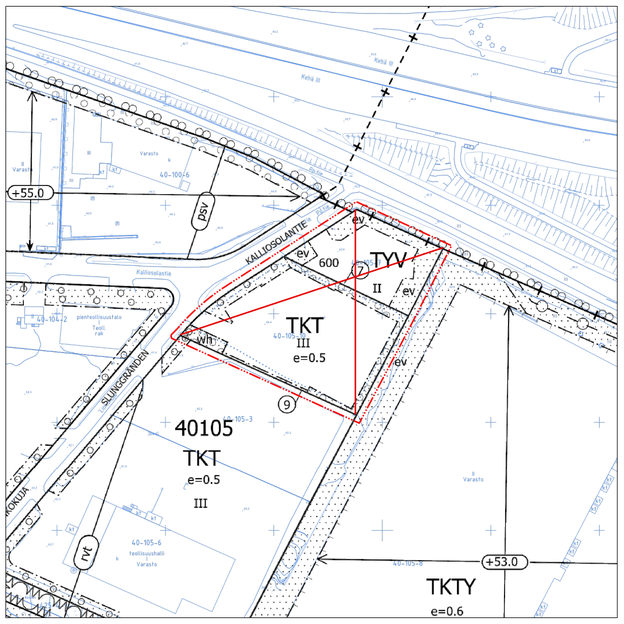
Stadsdel 40, ÖVITSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 40105.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 40105.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

TKT

Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n ja Kalliosolantien suuntaan.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu katujen puoleisiin rakennusalojen rajoihin kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein.

Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,7 vihertehokkuus.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Piha-alueella tulee istuttaa vähintään 12 pienkokoista puuta, täysikasvuisena noin 6-7 m ja 2 suurikokoista puuta, täysikasvuisena noin 9 m.

Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastaavaa puoliläpäisevää materiaalia.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa ja perustella rakentamislupaa haettaessa.

Tilat tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa.

Tontilla latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15%:iin pysäköintipaikoista.

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Tontilla vähintään 1000 m2 rakennusten vapaasta kattopinta-alasta on hyödynnettävä paikalliseen uusiutuvan energian tuotantoon.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-. lager-och kontorsbygnader.

Byggnaderna med anslutande konstruktioner, skärmtak och inhägnader ska i fråga om stadsbild och material utgöra en enhetlig helhet.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Skärskilt vyerna från Ring III och Bergpassvägen ska tas i beaktande.

Om byggnaderna inte placerats intill byggytornas gränser mot gatorna, ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadtsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar eller staketkonstruktioner.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och gröneffektiviteten beräknas, där 0,7 ska uppnås som gröneffektivitet.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter. I gårdsområdet ska minst 12 småväxta träd planteras, cirka 6–7 m som fullvuxna, och 2 högväxta träd, cirka 9 m som fullvuxna.

Markparkeringen ska bestå av gräsarmering eller ett motsvarande halvgenomsläppligt material.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. PÅtomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

För bygglov ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

I byggnaderna ska till viss del koldioxidsnåla material användas. Koldioxidsnålheten ska bevisas och motiveras vid ansökan om bygglov.

Utrymmena ska byggas flexibelt så att lokalerna kan slås ihop och delas upp.

På tomten ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av parkeringsplatserna ha laddningspunkter för elbilar.

Förnybar energi ska produceras på tomten. På tomten ska minst 1000 m² av (byggnadens) fria takyta användas för lokal produktion av förnybar energi.

Päijänne-tunnelin suoja-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun.

Päijänne-tunnelin vaikutusalueella on kielletty kaikki tunnelin rakennetta ja vedenlaatua heikentävät toimenpiteet. Alue on rakennettava ja maanmuokkaustoimenpiteet tehtävä niin, että ne eivät aiheuta haittaa Päijänne-tunnelille. Maan muokkauksesta ja rakentamisesta tulee rakennushakkeeseen ryhtyvän pyytää lausunto tunnelin omistajalta hyvissä ajoin ennen rakentamisluvan myöntämistä ja toimenpiteiden suorittamista.

Päijänne-tunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erillisselvitystä. Suoja-alueella louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaso.

Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet, huoltoalueet sekä pysäköintialueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijänne-tunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu. Edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta.

Alueella ei sallita maalämpökaivoja.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.

Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tie- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Teollisuus 1 ap/200 k-m²
Varastot 1 ap/200 k-m²
Toimistot 1 ap/50 k-m²
Liiketilat 1 ap/60 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot 1 pp/80 k-m²
Liiketilat 1pp/50 k-m²

Pääsisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja.

Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.

I Päijännetunnelns skyddsområde får inte placeras sådana funktioner som kan riskera kvaliteten på tunnelns råvatten eller kvaliteten på områdets grundvatten.

I det område som påverkas av Päijännetunneln är alla åtgärder som försvagar tunnelns konstruktioner och försämrar vattenkvaliteten förbjudna. Området ska byggas och markbearbetningsåtgärderna ska genomföras så att de inte orsakar olägenheter för Päijännetunneln. Den som tar sig an byggnadsprojektet ska be tunnelns ägare om ett utlåtande om bearbetningen och byggandet av marken i god tid före beviljandet av bygglov och genomförandet av åtgärder.

I Päijännetunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredningar. Vid sprängningsarbeten i skyddsområdet ska risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån beaktas.

Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen, serviceområden och parkeringsområden ska utrustas med lämpliga skyddskonstruktioner, så att Päijännetunnelns råvatten eller områdets grundvatten inte äventyras. Dagvatten som samlas upp från ovan nämnda områden ska ledas bort från tunnelns skyddsområde via oljeavskiljningsbrunnar.

Jordvärmebrunnar tillåts inte i området.

Ingen struktur, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsytor på Helsingfors - Vanda flygplats eller reservstartbanan.

Flyghindertillstånd måste inhämtas även för placeringen av tillfälliga hinder som sträcker sig högre än 10 m över markytan.

Ljudisoleringen mot väg- och flygbuller i kontorslokalers ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.

Byggnadernas tilluftsintag ska förses med filtrering i enlighet med lokalernas användningsändamål.

Minimiantalet bilplatser:
Industri 1 bp/200 m²-vy
Lager 1 bp/200 m²-vy
Kontor 1 bp/50 m²-vy
Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:
Kontor 1 cp/80 m²-vy
Affärslokaler 1cp/50 m²-vy

Cykelplatser som är lätta att använda skall placeras vid huvudingångarna.

Parkeringsplatserna skall avgränsas med planteringar.

-+-+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
11	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
40	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
YLÄS	**Kaupunginosan nimi**	**Stadsdelsnummer**
40105	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
III	**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.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
e = 0.5	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.**	**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
et	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.**	**Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Johanna Rajala, Aluearkkitehti, 19.12.2025 14.38

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002605 KALLIOSOLANTIE 7 JA 9

YLÄSTÖ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.1.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002605. Selostusta on tarkistettu 14.4.2026. Kaavoitus on tullut vireille 6.6.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 40105, kaupunginosassa 40 Ylästö).

Alue kaavoitetaan kokonaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) ja alueella olevat tontit yhdistetään. Alueelle on suunnitteilla kolmikerroksinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus tonttitehokkuudella e= 0,50.

Tonttijaon muutos:

osa korttelista 40105 kaupunginosassa 40, Ylästö. Kaavamuutoksen yhteydessä haetaan tonttijaon muutosta siten, että tontit nro 7 ja 10 yhdistetään. Yhdistetty tontti saa tonttinumeron 11.

Kaavan laatija: Mäkelä Ville (Asemakaavainsinööri), Vantaan kaupunki; ville.makela@vantaa.fi, puh +358 40 355 3067.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Opaskartta
Kaavamuutosalue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7 ja 9.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 5.7.2024.
- Kaavoitus tuli vireille 22.5.2025 ja sai numeron 002605.
- Mielipiteet pyydettiin 30.6.2025 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Kaupunkiympäristölautakunta 19.1.2026 päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
- Nähtävilläoloaikana 5.2.-6.3.2026 ei saatu yhtään muistutusta.
- Lausuntoja pyydettiin 13, ja niitä saatiin viideltä lausunnonantajalta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 12
3.3. Asemakaavan tavoitteet 12
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 14
4. Asemakaavan kuvaus 15
4.1 Kaavan rakenne 15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 15
4.3 Aluevaraukset 17
4.4 Kaavan vaikutukset 17
4.5 Ympäristön häiriötekijät 21
4.6 Nimistö 21
5. Asemakaavan toteutus 21
6. Kaavatyöhön osallistuneet 21
7. Asemakaavan seurantalomake 22
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 24

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset 19.1.2026
- Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

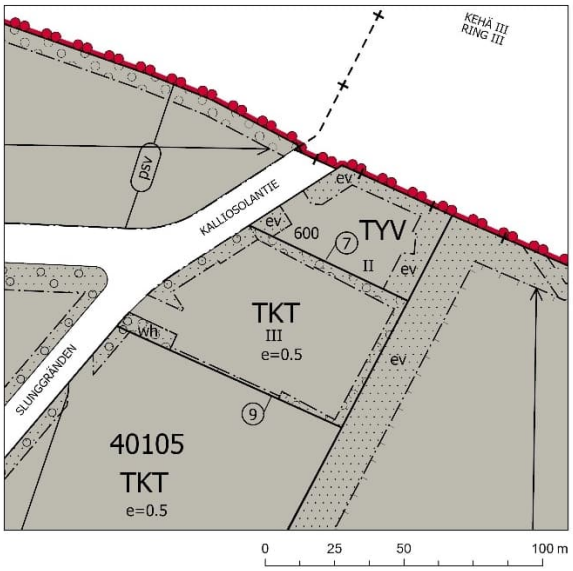
- Vihertehokkuuslaskelmat 3.11.2025 (Vekkeli & Lemmenlehti Oy)
- Mielipiteet ja vastineet 19.1.2026
- Hiilineutraaliusselvitys 24.11.2025 (Ville Mäkelä, Vantaan kaupunki)
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2026

1. TIIVISTELMÄ

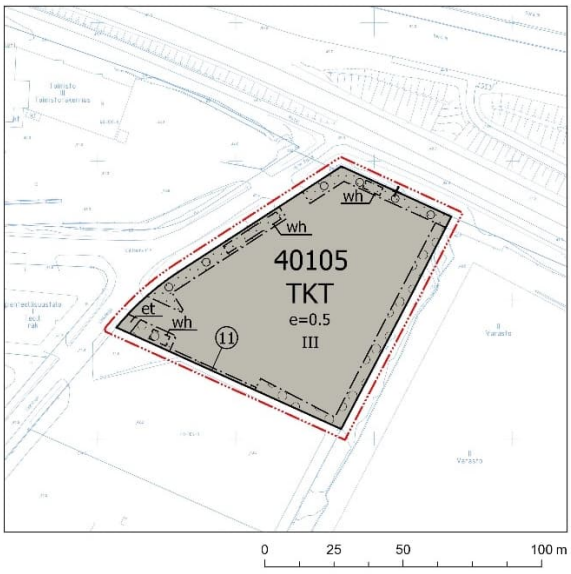
Asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 40105 osan asemakaavaa Ylästön kaupunginosassa. Alueen käyttötarkoitus yhtenäistetään kauttaaltaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jotta aluetta on mahdollista kehittää kokonaisuutena. Kaavamuutoksen yhteydessä tontit 7 ja 10 yhdistetään tontiksi 11.

Tontin 7 pääkäyttötarkoitus muuttuu ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TYV) teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Tonttitehokkuus muutetaan e= 0,50:een, jolloin rakennusoikeudellinen kerrosala kasvaa 320 k-m2 ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku muutetaan II:sta III:een. Alueen laajuus on yhteensä 5923 m2 ja sen rakennusoikeudellinen kerrosala jatkossa 2962 k-m2. Korotettu rakennusoikeus ja sallittu kerrosluku vastaavat alueen yleistä tehokkuutta ja mittakaavaa.

Kaava-aluetta ympäröivä istutusalue mahdollistaa viherrakenteen kehittämisen alueella ja hulevesien ohjauksen järjestämisen kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Istutusalueen mitoituksen perustana on vihertehokkuuden alueellisen tavoiteluvun saavuttaminen ja tulevan toiminnan asettamat ehdot. Hiilineutraalisuusselvityksen tuloksena on osoitettu päivitetyt asemakaavamääräykset, joiden myötä valittu asemakaavaratkaisu on hiilineutraalisuuden osalta kaupungin strategisten tavoitteiden ja kaupunkisuunnittelun tavoitteiden mukainen.



Voimassa oleva asemakaavatilanne.



Asemakaavamuutos.

2. LÄHTÖKOHDAT



Ortoilmakuva kohteesta ja lähiympäristöstä, jossa kohde on merkitty karttaan valkoisella rajauksella.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ylästön kaupunginosa rajautuu etelässä ja lännessä Vantaanjokeen, idässä Krakanojaan ja Pakkalan kaupunginosaan, sekä pohjoisessa Viinikkalan kaupunginosaan ja Tuupakassa Kehä III:lle asti. Vantaanjoen vastarannalla ovat Vantaanlaakson ja Kaivokselan kaupunginosat sekä Helsingin kaupungin Kaarelan ja Tuomarinkylän kaupunginosat.

Kaupunginosan pohjoisosissa Tuupakantien varrella on myös yritysaluetta. Esimerkiksi sähkötarvikkeiden tukkukauppa Soneparin pääkonttori sijaitsee Ylästössä Kehä III:n eteläpuolella Tuupakassa. Myös tämä kaava-alue sijaitsee Ylästön teollisuusalueella aivan Kehä III:n eteläpuolella. Lentoasema on vajaan kahden kilometrin päässä kaava-alueesta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

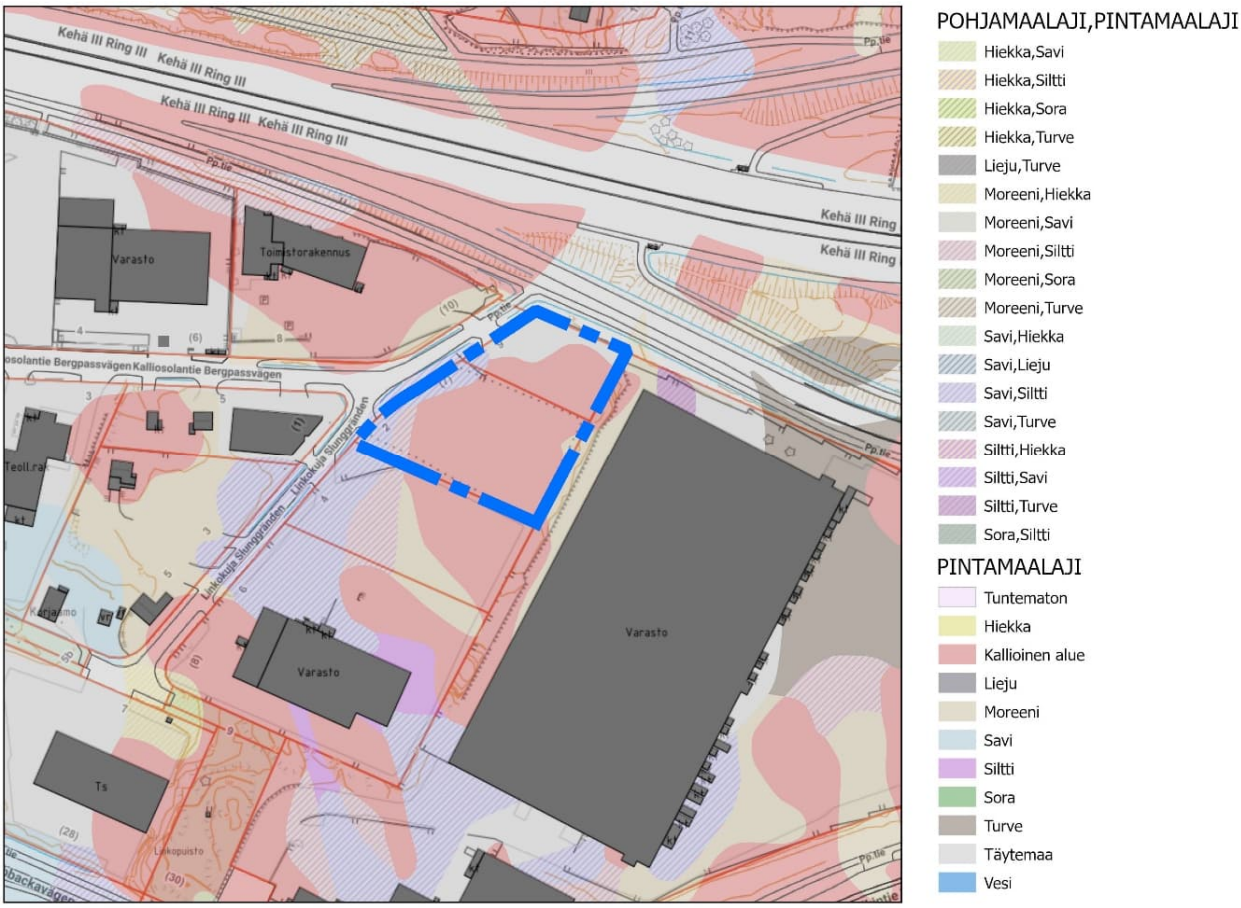
Maisemakuva ja -rakenne

Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavamuutos sijaitsee Onkiojan valuma-alueella. Kaavamuutosalue on nykytilanteessa tasattua sorakenttää, josta vedet osittain imeytyvät maaperään ja osin johtuvat Linkokujan ja Kalliosolantien avo-ojiin ja sitä kautta hulevesiviemäriverkostoon. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä



Kaava-alue maalajikartalla.

Maaperä on suurelta osin kalliota. Kalliosolantien vieressä on kaistale moreenia, savea ja silttiä. Alueen pohjoisreunassa on täytemaata.

Topografia

Alue on tasattu rakentamista varten, keskimäärin korkoon +44,0 m. Tontteja on louhittu itärajalla, jossa alue rajautuu avokallioon. Tasattu alue laskee pengertäen alaspäin alueen muilla reunoilla. Maaston korot vaihtelevat +41,8 ja 48,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Ylästön kaupunginosassa asui vuoden 2024 alussa 5509 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut vuosien 2013–2023 välillä 710 hengellä. Yli 50 % väestöstä on työikäisiä 25–64-vuotiaita. Kaava-alue sijaitsee Ylästön teollisuus- ja varastoalueella ja siellä asukasmäärä on tilastotietojen mukaan alle 10 asukasta. Itse kaava-alueella ei ole asuntoja eikä asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

Työpaikkojen määrä Ylästön kaupunginosassa on kasvanut vuodesta 2013 vuoteen 2023 mennessä 13 % (317 kpl). Koko Aviapoliksen alueella vastaava luku oli 18,7 % (6 490). Suurinta työpaikkojen kasvu oli Veromiehen alueella 75,4 %.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Ylästön teollisuus- ja varastoalueella. Linkokujan ja Kalliosolantien ympäristössä on varastorakennuksia ja teollisuusrakennuksia sekä rekisterien mukaan kolme asuinrakennusta.

Kaupunkikuva

Ympäröivät varasto- ja teollisuusrakennukset on rakennettu 1986–2024. Kalliosolantie 4:ssä sijaitseva varasto- ja toimistorakennus on vuodelta 2024. Asuinrakennukset ovat 1950–1960 –luvuilta. Alueen rakennuskanta on käyttötarkoitukseltaan ja kooltaan vaihtelevaa, joten alueella ei ole yhtenäistä kaupunkikuvaa, muttei myöskään yksittäisiä kaupunkikuvallisesti merkittäviä kohteita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei sijaitse rakennetun ympäristön kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja.

Virkistys

Lähimmät puistot, Riista- ja Linkopuistot, sijaitsevat Linkotien päässä n. 150 m etäisyydellä kaava-alueesta.

Liikenne

Kalliosolantie 7 ja 9 tontit sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien päässä.

Autoliikenne

Kalliosolantie on päättyvä teollisuusalueen tonttikatu, jolle ajetaan Riistakujan kautta Tuupakantielta. Riistakujan liikennemäärä on noin 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tuupakantie on pääkatu ja sen liikennemäärä on noin 7500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tontille pääsee sujuvasti suuremmillakin ajoneuvoilla. Sijainti keskeisellä paikalla Kehä III:n varrella mahdollistaa kilpailukykyiset yhteydet niin lyhyt- kuin pitkämatkaisessa liikenteessä.

Julkinen liikenne

Aluetta palvelee kohtalaiset HSL-liikenteen linja-autoyhteydet. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Tuupakantiellä ja Kehä III:n varressa 400–600 metrin etäisyydellä. Niiltä on suorat yhteydet Martinlaaksoon, Vantaankoskelle ja Aviapolikseen sekä Helsingin puolelle Mellunmäkeen.

Kävely ja pyöräily

Kalliosolantiellä ei ole erillistä jalankulku- ja pyörätietä, mutta leveytensä ja alhaisten liikennemäärien takia se on toimiva yhteys myös kävelijöille ja pyöräilijöille. Muuten alueelta on hyvät yhteydet Tuupakantien ja Kehä III:n varren yhteyksien kautta jokaiseen ilmansuuntaan.

Vesihuolto

Vedenjakelu ja jätevesiviemäröinti

Alue kuuluu HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen ja on rakennetun vesihuoltoverkoston piirissä.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin ja vesijohtoverkoston painetasot vaihtelevat välillä +86 m… +96 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue on rakennetun hulevesiviemäröinnin piirissä. Hulevedet johdetaan hulevesiviemärillä Kehä III varren avo-ojan kautta Onkiojaa ja lopulta Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kehä III:n kautta Kalliosolantielle.

Sähköverkko

Tontin länsilaidan ja Kalliosolantien välissä kulkee Vantaan Energialle kuuluvaa pienjänniteverkkoa ilmalinjana.

Asemakaavan muutosalueelle tarvitaan paikkavaraus puistomuuntamolle. Muuntamon paikka osoitetaan Kalliosolantien puolelle tieliittymän tuntumaan asemakaavan muutosalueen lounaiskulmaan.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB), joka edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 35 dB ääneneristävyyttä.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, 1.11.2011.

Tiemelu

Alueelle kantautuu tiemelua Kehä III:lta. Alueen tiemelutaso on 60–70 dB (2021 päivällä 7–22), mikä edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 35 dB ääneneristävyyttä. Lentomelu on määräävä.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, 1.11.2011.

Erityistoiminnat

Päijänne-tunneli

Kaavamuutosalueen ali kulkee Päijänne-tunneli, jonka kautta kuljetetaan raakavettä pääkaupunkiseudulle. Tunnelin suoja-alue kattaa 200 metrin levyisen vyöhykkeen tunnelin molemmin puolin sen keskilinjasta mitattuna.

Alueella tapahtuva toiminta ei saa vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laatua. Alueiden käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa.

Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityisselvitystä. Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaso. Toimenpiteitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:öön. Kemikaali- ja öljytuoteonnettomuuksien varalta ojat on Päijänne-tunnelin vaikutusalueella tiivistettävä siten, etteivät haitalliset aineet pääse imeytymään maaperään. Laaditun ohjeen "Ohje Päijänne-tunnelin suojaustarpeen huomioon ottamisesta Vantaalla, 12.1.2001" mukaisesti kaavamuutoksesta pyydetään lausunto Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Maarakennusliike Lehtonen Oy.

Tunniste	Nimi	Pinta-ala (ha)
092-040-0105-0010	Maarakennusliike Lehtonen Oy	0,1841
092-040-0105-0007	Maarakennusliike Lehtonen Oy	0,4083
Yhteensä		**0,5924**

Kaava-alueen kiinteistöjen maanomistus.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

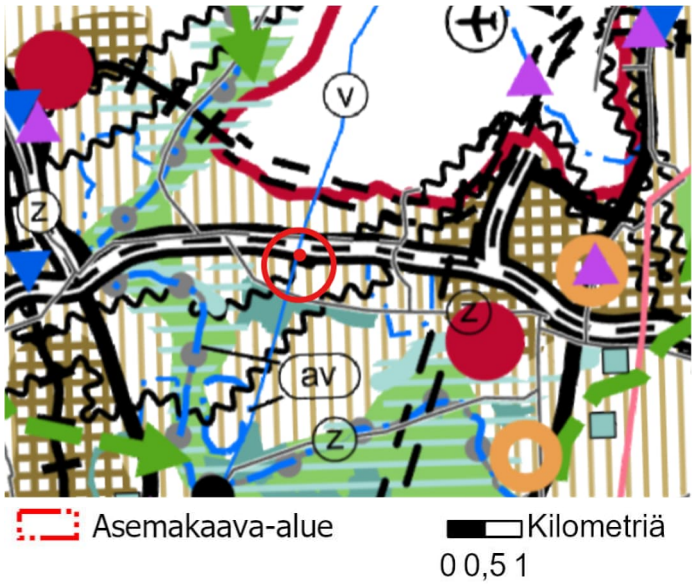
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Alueen vieritse kulkee raakavesitunneli.

Lentomelualue (Lden 55–60 dBA)

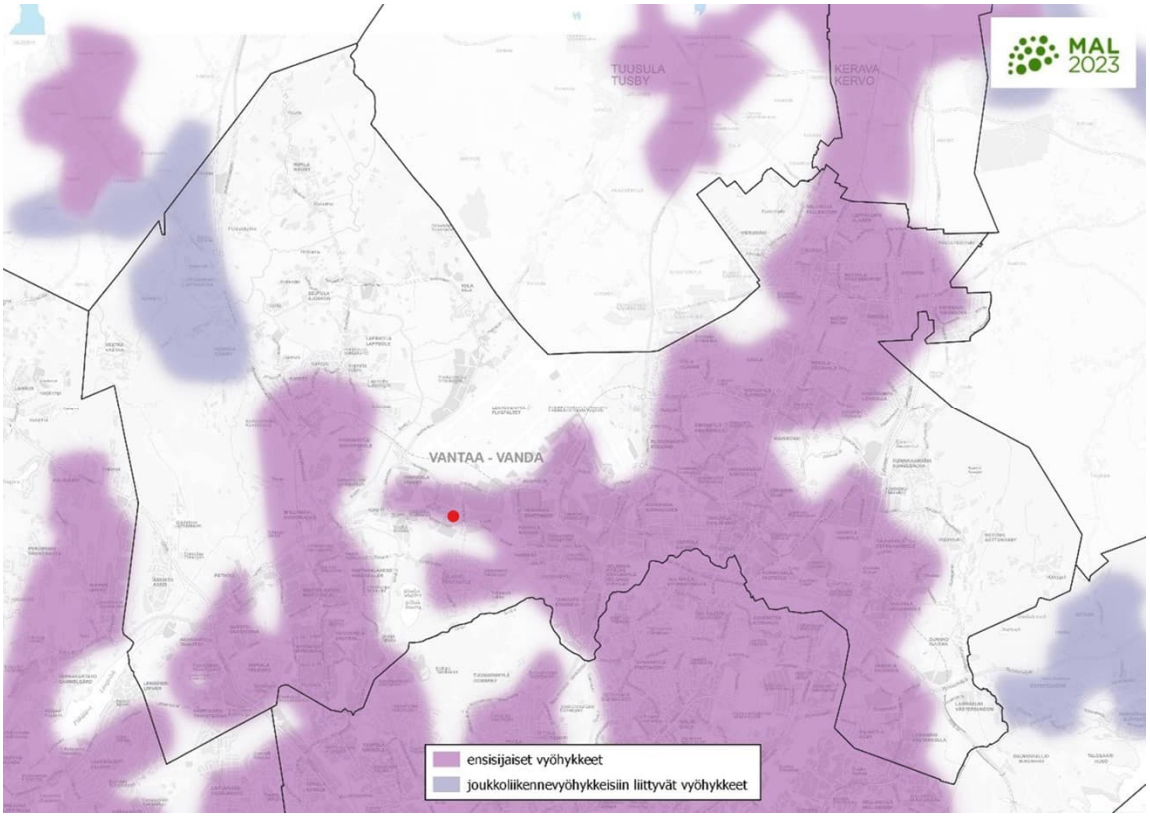
Joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu

Voimajohto

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2023 -suunnitelma

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

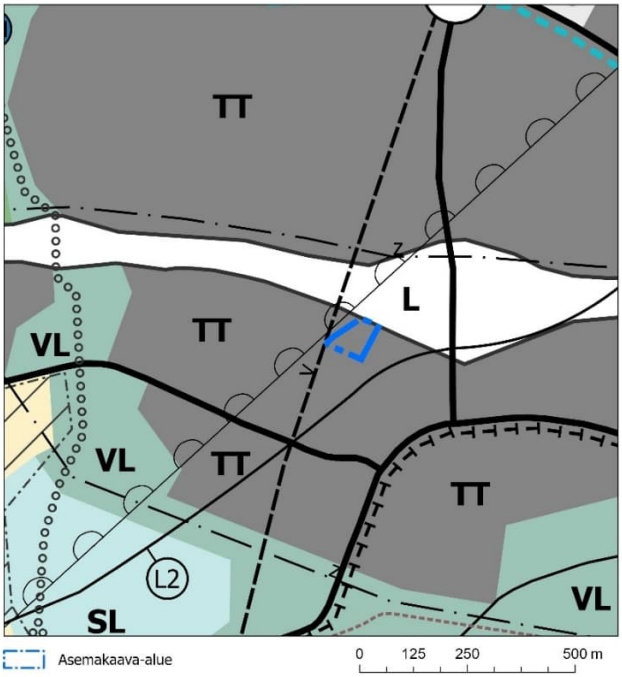


MAL 2023 -suunnitelman mukaiset vyöhykkeet Vantaan alueella. Kaava-alue merkittynä punaisella pisteellä.

Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin. MAL 2023 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

Kaavamuutosalue sijaitsee MAL 2023 -suunnitelman mukaisella maankäytön ensisijaisen kehittämisen vyöhykkeellä.

Yleiskaava



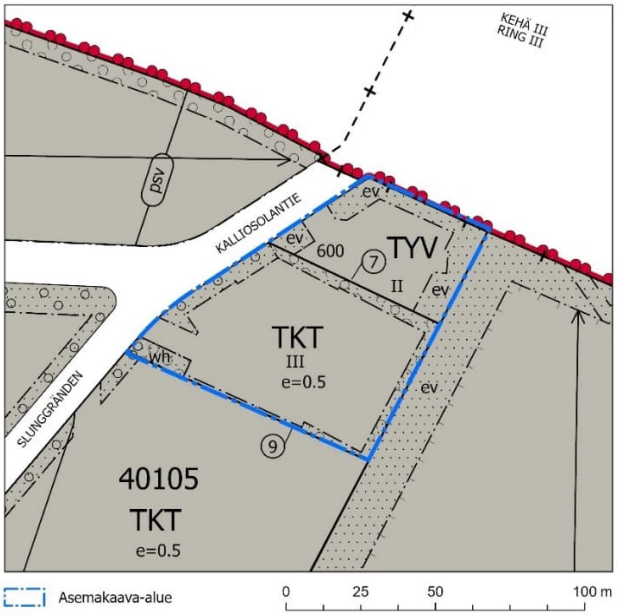
Alue kuuluu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeseen (TT).

Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle saa sijoittaa toimintoja, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on yleiskaavaan merkitty raakavesitunneli-merkintä (Päijännetunneli) ja lentokoneiden laskeutumisvyöhyke. Raakavesitunnelin suoja-alueella (200 m putken keskilinjasta) ei ole sallittu sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle. Lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m1. (LDEN yli 60 dB)

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11. 1.2023. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Pohjoinen tontti nro 7 sijaitsee alueella, jossa on voimassa Tuupakka 6 asemakaava (411300), joka on 18.6.2001 kaupunginvaltuuston hyväksymä. Alue on ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TYV). Sallittu rakennusoikeudellinen kerrosala on 600 k-m2 ja rakennusten suurin sallittu kerrostenlukumäärä on kaksi (II). Suurelta osin tonttia ympäröi noin kymmenen metriä leveä istutettava korttelinosa.

Eteläisellä tontilla nro 10 on voimassa Kallionsolantie 7 asemakaava (002423), joka on 25.4.2022 kaupunginvaltuuston hyväksymä. Alue on teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Alueen tonttitehokkuus on e=0,5 ja rakennusten sallittu korkeus on kolme (III). Tonttia ympäröi 3–6 metriä leveä istutettava korttelinosa.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Tontille 10 on myönnetty 01.12.2016 lupa omakotitalon ja saunarakennuksen purkamiselle sekä tontin louhimiselle ja aidan rakentamiselle tontin koillisrajalle. Lupatunnus 40-1142-16-P § 1003, lupapistetunnus LP-092-2016-05757. Toimenpide: omakotitalon ja saunarakennuksen purkaminen. Tontin louhiminen ja aidan rakentaminen tontin koillisrajalle.

Tontille 7 on myönnetty 29.9.2022 lupa omakotitalon ja teollisuusvaraston purkamiselle sekä kallion louhimiselle. Lupatunnus LP-092-2022-04144. Toimenpide: omakotitalon ja teollisuusvaraston purkaminen sekä kallion louhiminen.

Päijänne-tunneli: Kyseisellä kohdalla Päijänne-tunnelin painetaso on noin +42,5 ja tunnelin katto on noin tasossa +3. Kallion laatu on paikoin huonoa, suuriakin lohkareita on pudonnut tunnelin katosta ja kallioperässä on hyvin vettä johtavaa rakoilua.

Radon: Säteilyturvakeskus suosittelee Ylästössä radonturvallista rakentamista.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maarakennusliike Lehtonen Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 5.7.2024. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002605 ja kaavoitus tuli vireille 22.5.2025. Kaavamuutos on vuoden 2025 työohjelmassa.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy huomautti, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida pienjännitemaakaapeleiden sijainti. Asemakaavan muutosalueen lounaiskulmaan, tieliittymän tuntumaan, tarvitaan myös paikkavaraus puistomuuntamolle. Vantaan Energia Oy huomautti, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida kaukolämpöputkien sijainti. Mielipiteen ovat jättäneet myös HSY, Fingrid, Caruna Oy ja Vantaan kaupunginmuseo, joilla ei ollut huomautettavaa.

Vastineet mielipiteisiin

Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti otetaan asemakaavan muutosehdotuksessa huomioon. Hanke on ollut yhteydessä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:hyn puistomuuntamon sijoittelusta ja kaavatyön aikana on osoitettu paikkavaraus puistomuuntamolle.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Lausuntojen huomioiminen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 19.1.2026 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Nähtävilläoloaikana 5.2.–6.3.2026 ei saatu yhtään muistutusta.

Lausuntoja pyydettiin 13, ja niitä saatiin viideltä lausunnonantajalta. HSY:n, LVV:n, Uudenmaan elinvoimakeskuksen, Uudenmaan liiton ja Vantaan Energia Oy/Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnoissa ei ilmennyt mitään, mitä ei olisi kaavassa jo otettu huomioon.

TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

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

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

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys
- Kaupunki hillitsee toimillaan ilmastonmuutosta ja sopeutuu muutoksiin ennakoivasti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.

- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

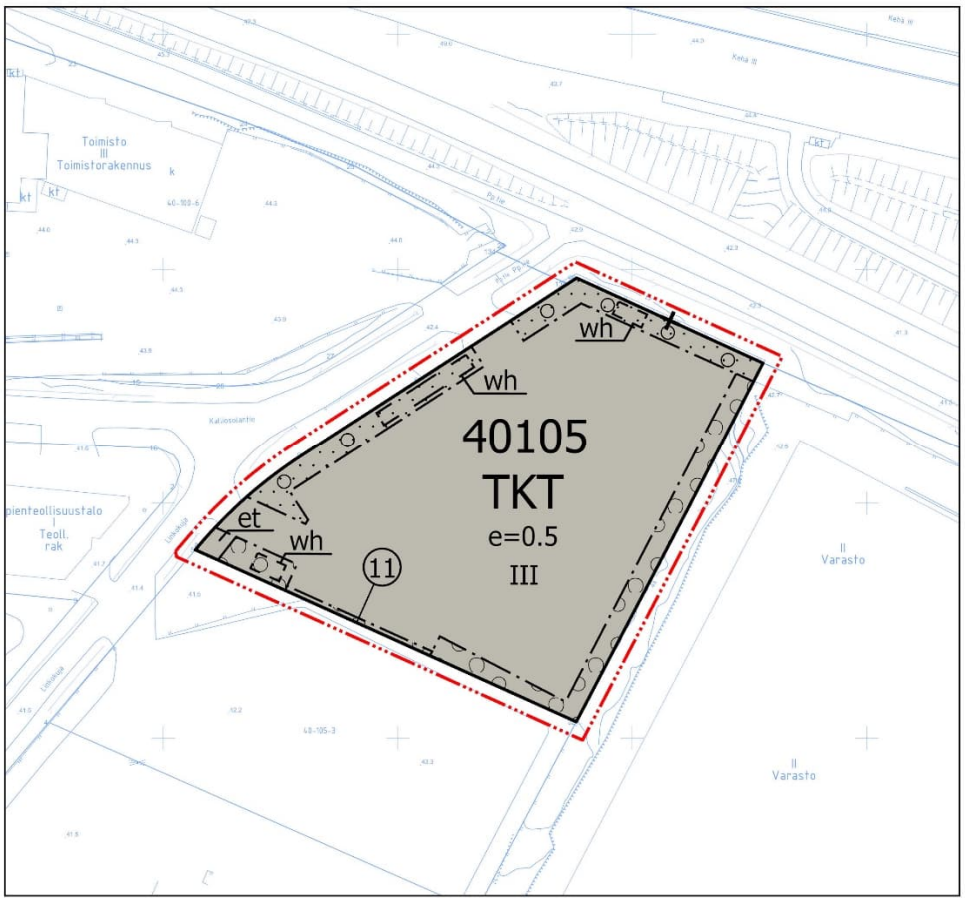
Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on yhtenäistää tonttien kaavamääräykset, jotta tontit voidaan yhdistää ja kaava-aluetta kehittää kokonaisuutena, sekä nostaa tonttitehokkuus alueen tehokkuuden mukaiseksi.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Valitun asemakaavaratkaisun kaavakartta.

Asemakaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus yhtenäistetään teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jotta aluetta on mahdollista kehittää kokonaisuutena. Kaava-aluetta ympäröi istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita Kalliosolantien puolelle. Asemakaavatyön

alussa kaavamuutosalueena oli vain pohjoinen tontti 7. Koska kaavamuutoksen yhteydessä haettiin tonttijaon muutosta, oli perusteltua tehdä kuitenkin muutoksia myös eteläiselle tontille 10, jotta kaavakartan merkinnät saatiin sovitettua yhteen. Osana hiilineutraalisuusselvitystä tutkittiin erikokoisten viheralueiden vaikutusta kaavan ilmastovaikutuksiin. Selvityksessä tutkittiin myös muita potentiaalisia keinoja vähentää kaavan päästöjä ja lisätä sopeutumista ilmastonmuutokseen.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alueella voimassa olevien asemakaavojen perusratkaisua ei ollut tarpeen muuttaa, sillä sen koettiin palvelevan hyvin käyttötarkoitusta. Ratkaisu mukailee pitkälti aikaisempaa Kalliosolantie 7 -asemakaavaa vuodelta 2022. Muutos on siis pääosin luonteeltaan tekninen, mutta kaavamääräykset on päivitetty vastaamaan kaupungin ajantasaisia tavoitteita. Rakennusala on väljä suhteessa käytettävissä olevaan rakennusoikeuteen, minkä ansiosta asemakaava mukautuu joustavasti erilaisten toimijoiden tarpeisiin. Korotettu rakennusoikeus ja sallittu kerrosluku vastaavat alueen yleistä tehokkuutta ja mittakaavaa. Kaava-aluetta ympäröivä istutusalue mahdollistaa viherrakenteen kehittämisen alueella ja hulevesien ohjauksen järjestämisen kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Istutusalueen mitoituksen perustana oli vihertehokkuuden alueellisen tavoiteluvun saavuttaminen ja toisaalta hakijan arvioimat tulevan toiminnan asettamat ehdot.

Vantaan teollisuusalueilla on pyritty rajaamaan katua rakennuksilla tai vaihtoehtoisesti rakennusaineisilla muureilla tai aidoilla. Kaupunkikuva- ja lupa-arkkitehdin kanssa yhteistyössä tästä muotoiltiin kaavamääräyksiin vaatimus.

Hiilineutraalisuusselvityksen tuloksena saatiin kaavamääräysehdotukset, jotka yhdessä hakijan kanssa hyväksyttiin. Selvitysprosessin myötä valittu asemakaavaratkaisu on hiilineutraalisuuden osalta kaupungin strategisten tavoitteiden ja kaupunkisuunnittelun tavoitteiden mukainen.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutosalue käsittää kaksi olemassa olevaa tonttia, jotka sijaitsevat osoitteissa Kalliosolantie 7 ja 9. Alueen laajuus on yhteensä 5923 m2. Tontit yhdistetään kaavamuutoksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla. Alue muuttuu kokonaisuudessaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jonka tonttitehokkuus on e=0.50 (rakennusoikeus 2962 k-m2). Rakennukset saa rakentaa kolmikerroksisiksi. Aluetta ympäröi noin kahdesta viiteen metriä leveä istutettava alueen osa, jonka sisäpuolelle on osoitettu ohjeellisia hulevesialueita. Tonttien katujen puoleisille reunoille on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi. Tontin lounaisnurkassa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.

Rakennusten, rakenteiden, katosten ja aitojen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueen rakentamisen on oltava korkeatasoista ja arkkitehtonisesti laadukasta, erityisesti huomioiden näkymät Kehä III:n ja Kalliosolantien suuntaan. Mikäli rakennukset eivät sijoitu katujen varteen, tontit on rajattava kaupunkikuvallisesti laadukkain rakentein, kuten muurein tai aitarakentein.

Rakentamisluvan yhteydessä on laadittava pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma (vähintään 0,7). Piha-alueelle tulee istuttaa suuria puita riittävillä kasvualustoilla sekä vähintään 12 pientä puuta (6–7 m) ja 2 suurta puuta (n. 9 m). Maantasopysäköinti on toteutettava nurmikivellä tai muulla puoliläpäisevällä materiaalilla. Hulevedet on viivytettävä ennen johtamista yleiseen järjestelmään, ja vierekkäisten tonttien järjestelmien tulee olla yhteensopivia. Rakentamislupaa varten vaaditaan hulevesisuunnitelma ja työaikaisten hulevesien käsittelysuunnitelma, jotka hyväksytetään kaupungilla.

Rakennuksissa on käytettävä osin vähähiilisiä materiaaleja, ja muuntojoustavuus on varmistettava tilojen yhdistettävyydellä ja jaettavuudella. Kaikki pysäköintipaikat on varustettava

latauspistevalmiudella, ja vähintään 15 % paikoista toteutetaan latauspisteillä. Vähintään 1000 m² kattopinta-alasta on hyödynnettävä uusiutuvan energian tuotantoon.

Päijännetunnelin suoja-alueella ei saa sijoittaa toimintoja, jotka vaarantavat raakaveden tai pohjaveden laadun. Louhintaa painevesitason +43 m alapuolelta ei sallita ilman erillisselvitystä, ja tärinätaso on rajoitettu. Polttonesteiden käsittelyalueet on suojattava, ja hulevedet johdettava öljynerotuskaivojen kautta. Maalämpökaivoja ei sallita.

Rakenteet eivät saa ylittää Helsinki-Vantaan lentoesteiden korkeusrajoja; yli 10 m esteille vaaditaan lupa. Toimistotilojen ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dB, ja tuloilmanotto varustetaan tarkoituksenmukaisella suodatuksella.

Pääsisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja. Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.

4.1.1 Mitoitus

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue TKT

Tontin pinta-ala:	0,5923 ha
Tehokkuusluku:	e=0,50 (rakennusoikeutta 2962 k-m2)
Suurin sallittu kerrosluku:	kolme (III)
Pysäköinti:	Teollisuus 1 ap/200 k-m2, varastot 1 ap/200 k-m2, toimistot 1 ap/50 k-m2 ja liiketilat 1 ap/60 km2.
Polkupyörät:	Teollisuus 1 pp/80 k-m2 ja liiketilat 1 pp/50 km2.

Alueelle osoitetaan tehokkuusluvun myötä 320 k-m2 lisää rakennusoikeutta.

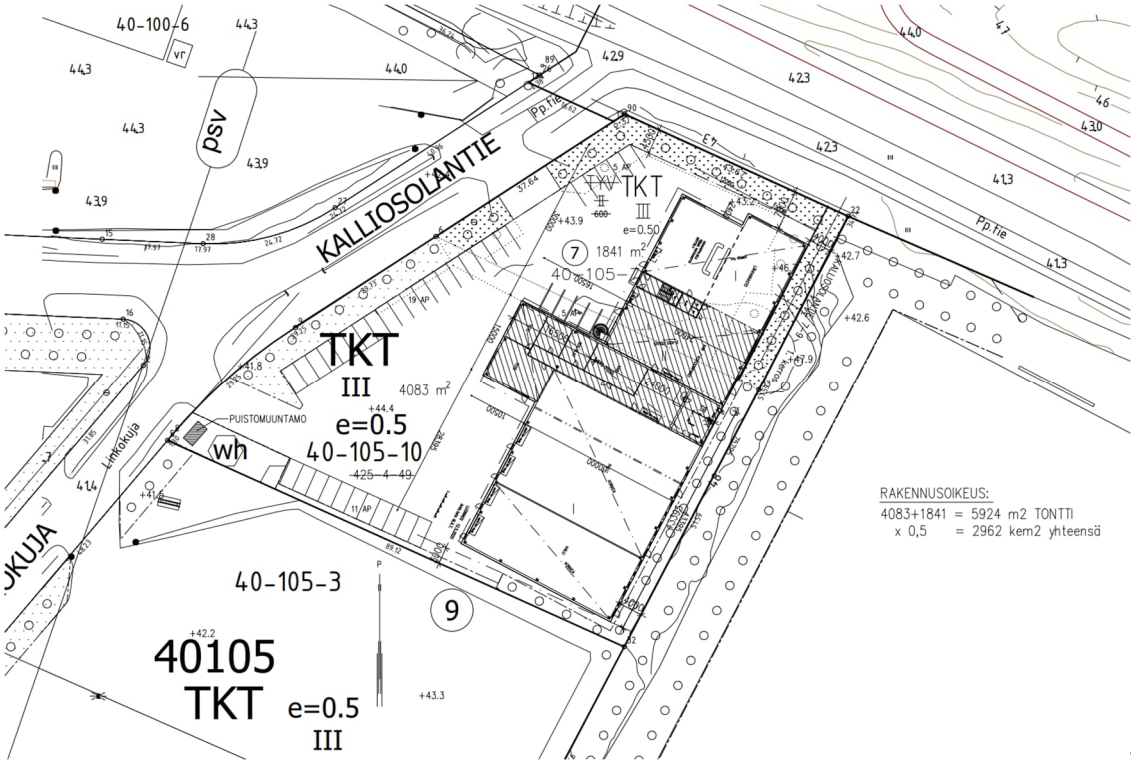
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uusi rakentaminen noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakentamisessa tulee huomioida rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen materiaaleiltaan yhtenäinen kaupunkikuvaan soveltuva kokonaisuus. Alue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen, erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n ja Kalliosolantien suuntaan.

Viherrakentamisesta, hulevesien käsittelystä ja hiilineutraaliudesta on annettu määräykset kaavaan. Suunnittelualueella käytetyt vihertehokkuusratkaisut ovat rakentamisluvan yhteydessä vaadittu. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakentamisluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Kaavassa määrätään istutettavien puiden määrästä ja koosta.

Kaavamääräyksissä edistetään vähähiilisten materiaalien käyttöä, tilojen muuntojoustavuutta, paikallisen uusiutuvan energian tuotantoa, sähköauton latauspisteiden toteuttamista ja puoliläpäisevien materiaalipintojen käyttämistä tontilla.

Päijänne-tunnelin, Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja koskevat vaikutukset rakentamiseen on otettu myös kaavamääräyksissä huomioon.



Hakijan toimittama alustava luonnos asemapiirroksesta, jossa on esitetty suunniteltu tontinkäyttö.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue on kokonaisuudessaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT).

Kaava-alueen länsipuolitse kulkee Päijänne-tunneli, jonka 200 metrin suoja-alueella kaava-alue sijaitsee. Kaavassa on annettu määräys raakavesitunnelin huomioon ottamiseksi aluetta rakennettaessa.

Kaava-aluetta ympäröi noin viisi metriä leveä istutusvyöhyke lukuun ottamatta tontin eteläreunassa olevaa autopaikkaa, jonka eteläpuolella istutusalue on kaksi metriä.

4.3.1 Korttelialueet

TKT, teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Alueen tonttitehokkuus on e= 0,50 ja rakennusten kerrosten lukumäärä III. Tontin istutettavaksi määrättyä alueen osaa on leveydeltään viisi metriä. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,7.

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

Alue tulee rakennetuksi tehokkaammin ja rakennettu ympäristö täydentyy. Rakentaminen vaikuttaa positiivisesti työllisyyteen ja talouteen.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava-alueella tulee olemaan muutamia työntekijöitä. Alueelle ei tule asukkaita.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Ylästön teollisuusalueelle Kehä III:n eteläpuolelle Kalliosolantien ja Linkokujan itäpuolelle. Idässä alue rajoittuu varastorakennukseen. Ratkaisu edistää teollisuusalueen täydennysrakentamista ja tukee alueen kaupunkirakennetta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakentamislupavaiheeseen. Kortteleista saadaan vehreitä mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

Asuminen

Alueelle ei tule asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

Ympäröivien kortteleiden rakennukset työpaikkoineen säilyvät alueella. Uusia työpaikkoja alueelle tulee muutamia. Kaavamuutoksella ei juurikaan ole vaikutusta alueen palveluihin ja työpaikkojen määrään.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta kaavataloudellisia vaikutuksia. Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen lisääntymistä.

Virkistys

Kaavassa on annettu määräyksiä kaava-alueelle sijoitettavista puiden ja pensaiden määräistä ja koosta.

Liikenne

Lisärakentaminen lisää jonkin verran liikennettä Riistakujalla ja Kalliosolantiellä. Teollisuus- ja varastoalueilla liikennemäärän lisäys riippuu tulevasta toiminnasta, joten sitä ei voida arvioida tarkasti. Asemakaavan laskennallinen liikennetuotos on enimmillään 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tällä liikennemäärän lisäyksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäröivän katuverkon toimintaan.

Vesihuolto

Uudet rakennukset ja tilat voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, josta määrätään kaavassa toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden määräyksellä. Tieliikenteen, lähinnä Kehä III:n aiheuttamiin pienhiukkasiin on varauduttu sillä, että rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Korttelialueiden hiilineutraaliuden huomioimisella ja vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Vesistöt ja vesitalous

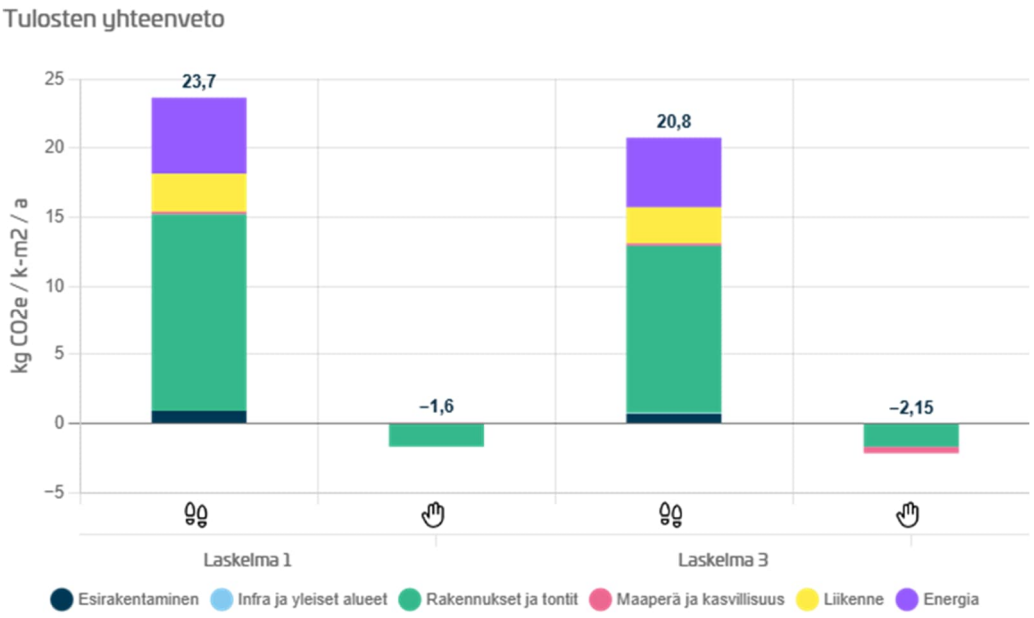
Alueelle on laadittu pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja hulevesisuunnitelma. Kaavamuutoksen myötä alueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Kaava-alueen hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Rakentamisluvan yhteydessä tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.

Kaupunki on laskenut kaava-alueen ilmastovaikutukset 50 vuoden ajanjaksolle. Hiilineutraalisuusselvityksen teossa on hyödynnetty Planect-laskentatyökalua. Hiilineutraalisuusselvitys rajautui kahden toteutuskelpoisen skenaarion tarkasteluun. Laskennassa pyrittiin löytämään potentiaaliset ilmastovaikutusten hillintään ja niihin sopeutumiseen liittyvät toimenpiteet, jotka suunniteltu käyttötarkoitus, sijainti ja kerrosala mahdollistavat.



Hiilineutraalisuusselvityksen laskennassa verrattiin tavanomaisesti toteutettavaa BAU-skenaariota ja toteutuskelpoista minimiskenaariota. Näiden skenaarioiden hiilidioksidipäästöjen erotus on tarkastelussa asemakaavan ilmastovaikutusten hillitsemisen potentiaali.

Kokonaisuudessaan kaavan päästöjä vähennettiin tarkastelussa 12,2 % suhteessa tavanomaiseen pienteollisuusrakentamiseen. Hiilidioksidipäästöjen kokonaismäärä 50 vuoden ajalta laski 3503 tCO2e:stä 3075 tCO2e:hen. Selvityksen johtopäätöksenä saatiin kaavamääräyssuositukset, jotka hakija hyväksyi ja totesi toteutuskelpoisiksi.

Koska suurin osa kokonaispäästöistä syntyy rakennusmateriaaleista, tehokkain tapa vähentää kaavan päästöjä on vähentää rakennusmateriaalien päästöjä. Minimiskenaariossa asetettiin hiilijalanjäljen katoksi 16 kg Co2e/k-m2/a. Tämä vähensi rakentamisen ja tonttien hiilijalanjälkeä 14,7 % tavanomaiseen rakentamiseen nähden. Teollisuusalueella ja -rakennuksissa muuntojoustavuus on myös potentiaalinen tapa vähentää rakentamisen ilmastovaikutuksia. Kaavamääräysten mukaan rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja ja tilat tulee toteuttaa muuntojoustavina.

Alueelle ei saa rakentaa maalämpökaivoja lähellä sijaitsevan Päijännetunnelin vuoksi, mikä osaltaan vaikeuttaa kestävien energiamuotojen hyödyntämistä. Rakennusten laaja kattopinta-ala mahdollistaa kuitenkin suuren aurinkoenergian tuotantopotentiaalin, jonka avulla energian päästöjä saatiin vähennettyä 8,4 %. Vähintään 1000 m2 rakennusten vapaasta kattopinta-alasta on hyödynnettävä paikalliseen uusiutuvan energian tuotantoon.

Sähköauton latauspisteitä rakentamalla oli mahdollista vähentää liikenteen päästöjä 5,1 %. Latauspistevalmius tulee toteuttaa tontilla kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15 %:iin pysäköintipaikoista.

Kaava-alueella ei lähtötilanteessa ole merkittävää luontoa tai muuta hiilinieluvarastoa, joten vihertehokkuuden kasvattaminen on tehokas keino lisätä hiilinielun määrää ja luonnon monimuotoisuutta. Viheralueita määrittelemällä tarkastelussa kasvatettiin hiilikädenjälkeä ja –nieluja, mutta pienennettiin myös esirakentamisen aiheuttamia päästöjä. Istutettavat alueet osoitettiin kaavakarttaan lopulta pienempinä kuin laskennassa tulevan toiminnan asettamien rajoitteiden vuoksi. Tämän vaikutus kaavan päästöihin on kuitenkin pieni, joten tarkastelun mukainen arvio kokonaispäästöistä on edelleen riittävän tarkka.

Kaava-alueella sovelletaan 0,7 vihertehokkuutta, mikä tukee myös ilmastonmuutokseen sopeutumista. Sään ääri-ilmiöihin sopeudutaan kaavassa vaatimalla vettä läpäiseviä pinnoitteita viilentämään aluetta sekä huomioimaan tulvariskejä. Lämpösaarekeilmiötä pyritään torjumaan istuttamalla erityisesti kadunvarsille ja parkkipaikoille puita, joiden lehvästöt heijastavat valoa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella mitoittavana melulähteenä on tie- ja lentomelu.

4.6 NIMISTÖ

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Arkkitehtitoimisto M.A.T.:n viitesuunnitelmaan.

Konsultit:

Arkkitehtitoimisto M.A.T.	Markku Toivakka
Vekkeli & Lemmenlehti Oy	Mikko Vekkeli

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Johanna Rajala	aluearkkitehti
	Ville Mäkelä	asemakaavainsinööri
	Merja Häsänen	asemakaava-arkkitehti
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija
	Seppo Niva	arkkitehti
	Riikka Mattila	kaavatekninen koordinaattori (OAS-vaihe)
	Kimmo Kangas	kaavatekninen koordinaattori (seurantalomake)
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnitteluinsinööri
	Taina Toivanen	liikenteen alueinsinööri
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Johanna Ojanlatva	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
	Eira Linko	projektikoordinaattori
Mittaus- ja geopalvelut:	Riikka Pirinen	kiinteistöinsinööri
	Petri Rantala	toimitusinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä huhtikuuta 2026

Ville Mäkelä	Johanna Rajala
asemakaavainsinööri	aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	17.12.2025
Kaavan nimi	002605 Kalliosolantie 9		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	22.5.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002605
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5924	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5924

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,5923**	**99,98**	**2962**	**0,50**	**0,0000**	**320**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,5923	100,0	2962	0,50	0,0000	320
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

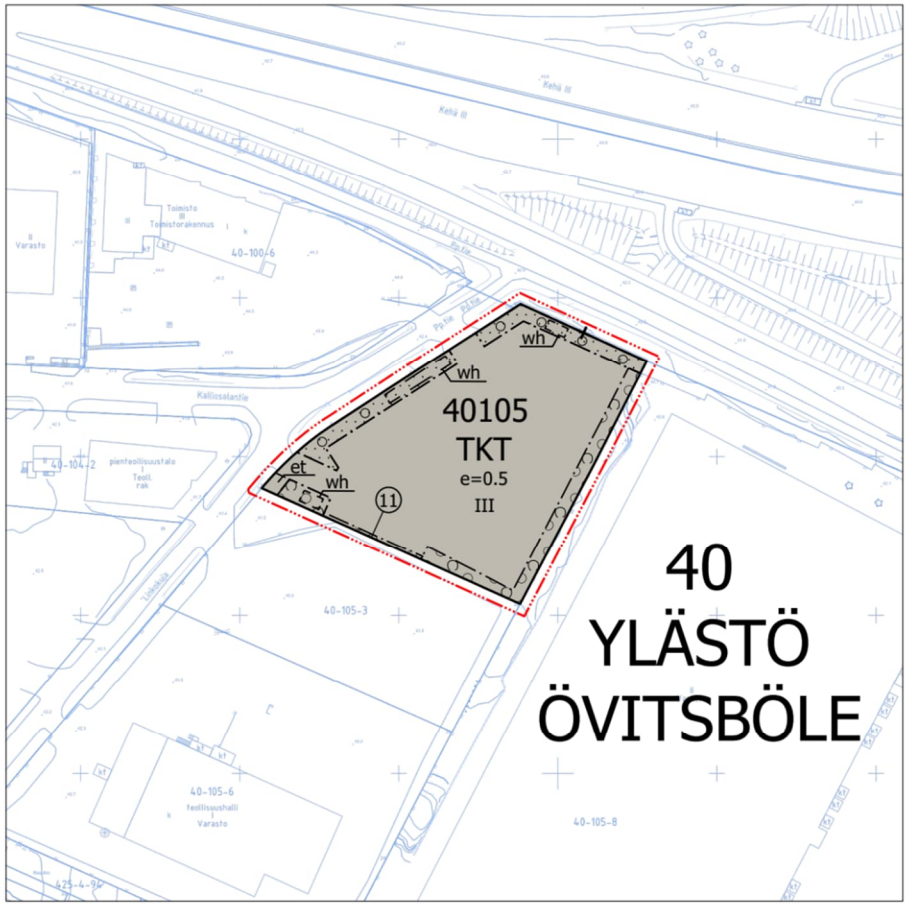
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

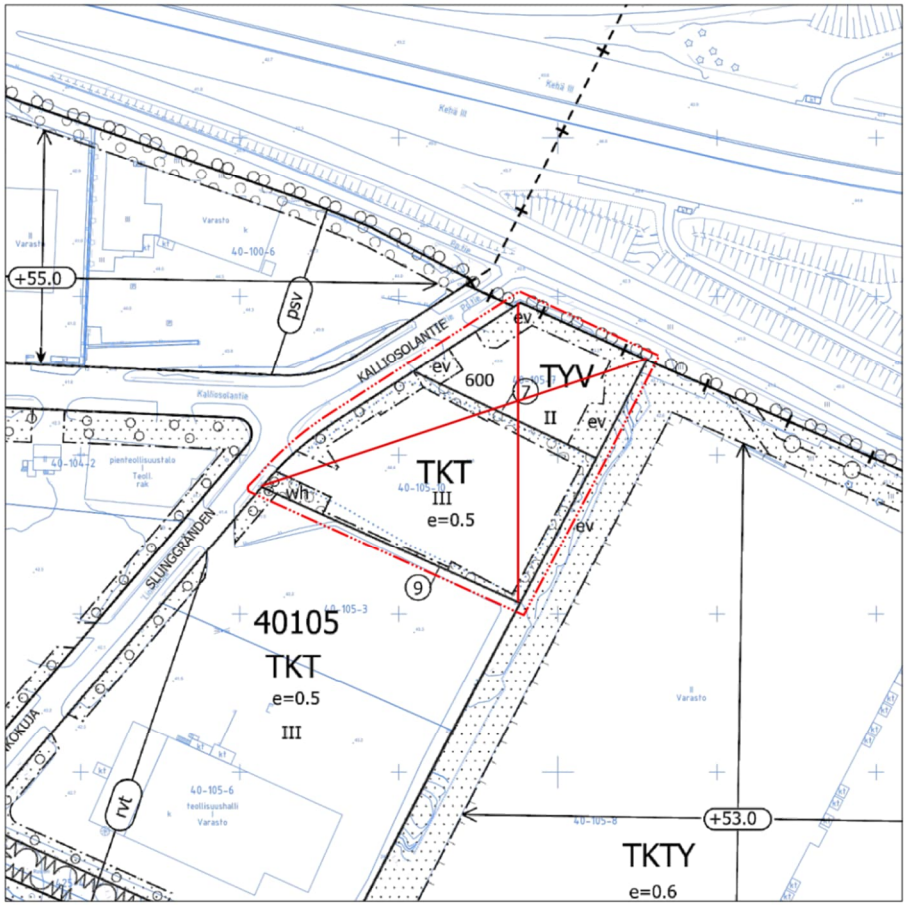
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,5923**	**99,98**	**2962**	**0,50**	**0,0000**	**320**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,5923	100,0	2962	0,50	0,0000	320
TKT	0,5923	100,0	2962	0,50	0,1841	920
TYV	0,0000	0,0	0		-0,1841	-600
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET

Asemakaavan muutosehdotus:



Kumoutuvat merkinnät:



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002605	19.1.2026

Vantaan kaupunki

Kalliosolantie 7 ja 9

Kaupunginosa 40, YLÄSTÖ

Vanda stad

Bergpassvägen 7 och 9

Stadsdel 40, ÖVITSBÖLE

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 40105.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 40105.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 40105.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 40105.

1:2000

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
TKT	**Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri-. lager-och kontorsbygnader.**
	Rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.	Byggnaderna med anslutande konstruktioner, skärmtak och inhägnader ska i fråga om stadsbild och material utgöra en enhetlig helhet.
	Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n ja Kalliosolantien suuntaan.	Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Skärskilt vyerna från Ring III och Bergpassvägen ska tas i beaktande.
	Mikäli rakennukset eivät sijoitu katujen puoleisiin rakennusalojen rajoihin kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein.	Om byggnaderna inte placerats intill byggytornas gränser mot gatorna, ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadtsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar eller staketkonstruktioner.
	Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,7 vihertehokkuus.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och gröneffektiviteten beräknas, där 0,7 ska uppnås som gröneffektivitet.
	Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Piha-alueella tulee istuttaa vähintään 12 pienkokoista puuta, täysikasvuisena noin 6-7 m ja 2 suurikokoista puuta, täysikasvuisena noin 9 m.	I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter. I gårdsområdet ska minst 12 småväxta träd planteras, cirka 6–7 m som fullvuxna, och 2 högväxta träd, cirka 9 m som fullvuxna.
	Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastaavaa puoliläpäisevää materiaalia.	Markparkeringen ska bestå av gräsarmering eller ett motsvarande halvgenomsläppligt material.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. PÅtomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.	För bygglov ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.
Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa ja perustella rakentamislupaa haettaessa.	I byggnaderna ska till viss del koldioxidsnåla material användas. Koldioxidsnålheten ska bevisas och motiveras vid ansökan om bygglov.
Tilat tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa.	Utrymmena ska byggas flexibelt så att lokalerna kan slås ihop och delas upp.
Tontilla latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15%:iin pysäköintipaikoista.	På tomten ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av parkeringsplatserna ha laddningspunkter för elbilar.
Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Tontilla vähintään 1000 m2 rakennusten vapaasta kattopinta-alasta on hyödynnettävä paikalliseen uusiutuvan energian tuotantoon.	Förnybar energi ska produceras på tomten. På tomten ska minst 1000 m² av (byggnadens) fria takyta användas för lokal produktion av förnybar energi.
Päijänne-tunnelin suoja-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun.	I Päijännetunnelns skyddsområde får inte placeras sådana funktioner som kan riskera kvaliteten på tunnelns råvatten eller kvaliteten på områdets grundvatten.
Päijänne-tunnelin vaikutusalueella on kielletty kaikki tunnelin rakennetta ja vedenlaatua heikentävät toimenpiteet. Alue on rakennettava ja maanmuokkaustoimenpiteet tehtävä niin, että ne eivät aiheuta haittaa Päijänne-tunnelille. Maan muokkauksesta ja rakentamisesta tulee rakennushakkeeseen ryhtyvän pyytää lausunto tunnelin omistajalta hyvissä ajoin ennen rakentamisluvan myöntämistä ja toimenpiteiden suorittamista.	I det område som påverkas av Päijännetunneln är alla åtgärder som försvagar tunnelns konstruktioner och försämrar vattenkvaliteten förbjudna. Området ska byggas och markbearbetningsåtgärderna ska genomföras så att de inte orsakar olägenheter för Päijännetunneln. Den som tar sig an byggnadsprojektet ska be tunnelns ägare om ett utlåtande om bearbetningen och byggandet av marken i god tid före beviljandet av bygglov och genomförandet av åtgärder.
Päijänne-tunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erillisselvitystä. Suoja-alueella louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinätaso.	I Päijännetunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredningar. Vid sprängningsarbeten i skyddsområdet ska risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån beaktas.
Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet, huoltoalueet sekä pysäköintialueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijänne-tunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu. Edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta.	Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen, serviceområden och parkeringsområden ska utrustas med lämpliga skyddskonstruktioner, så att Päijännetunnelns råvatten eller områdets grundvatten inte äventyras. Dagvatten som samlas upp från ovan nämnda områden ska ledas bort från tunnelns skyddsområde via oljeavskiljningsbrunnar.
Alueella ei sallita maalämpökaivoja.	Jordvärmebrunnar tillåts inte i området.
Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.	Ingen struktur, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsytor på Helsingfors - Vanda flygplats eller reservstartbanan.
Maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.	Flyghindertillstånd måste inhämtas även för placeringen av tillfälliga hinder som sträcker sig högre än 10 m över markytan.
Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tie- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen mot väg- och flygbuller i kontorslokalers ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.
Rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.	Byggnadernas tilluftsintag ska förses med filtrering i enlighet med lokalernas användningsändamål.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Teollisuus 1 ap/200 k-m² Varastot 1 ap/200 k-m² Toimistot 1 ap/50 k-m² Liiketilat 1 ap/60 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Industri 1 bp/200 m²-vy Lager 1 bp/200 m²-vy Kontor 1 bp/50 m²-vy Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: Toimistot 1 pp/80 k-m² Liiketilat 1pp/50 k-m²	Minimiantalet cykelplatser: Kontor 1 cp/80 m²-vy Affärslokaler 1cp/50 m²-vy
Pääsisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja.	Cykelplatser som är lätta att använda skall placeras vid huvudingångarna.
Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.	Parkeringsplatserna skall avgränsas med planteringar.
Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
40	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
YLÄS	**Kaupunginosan nimi**	**Stadsdelsnummer**
40105	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
III	**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.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
e = 0.5	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.**	**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
et	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.**	**Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Tuloskortti

Päivämäärä 3.11.2025

Osoite ja kaupunginosa Kalliosolantie 9, 40.

Kaavan numero ja kortteli 002605 Kalliosolantie 9/ TKT

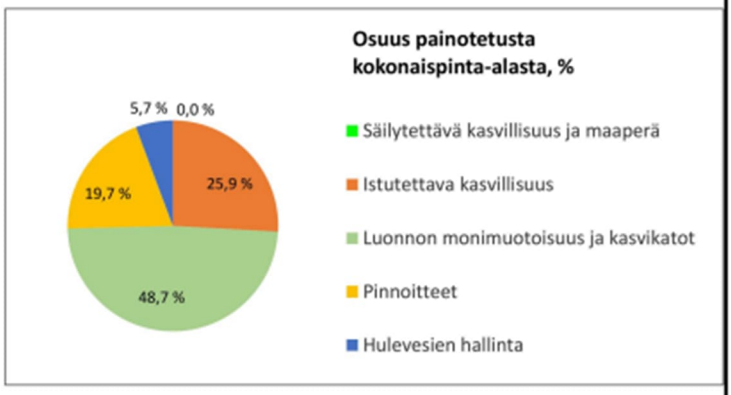
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	0,9
Tavoiteluku	0,7

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

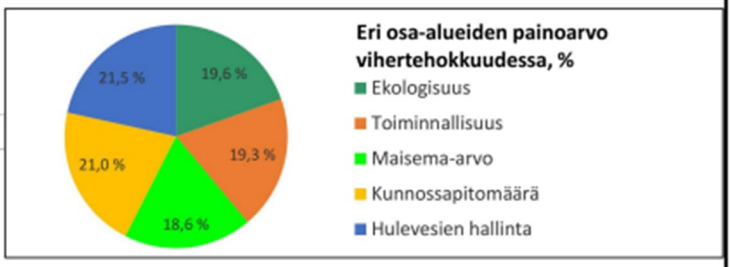
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	2	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	1	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**7**	**36**

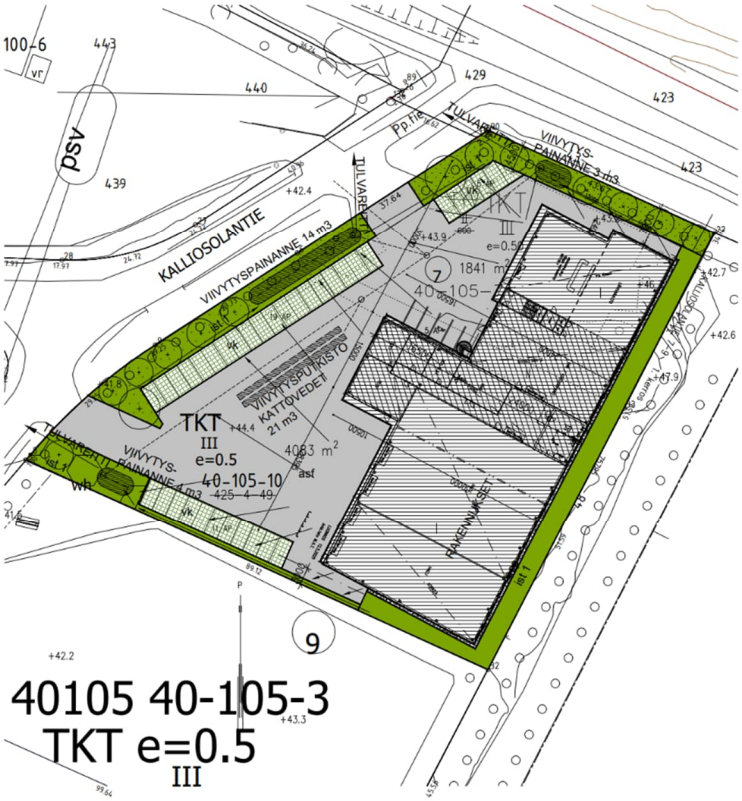
Hulevesimäärä m^3	
32,2	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m^3	
32,2	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	42,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
34 %	



LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

- (●) KAAVAVAIHE
- ( ) RAKENNUSLUPAVAIHE





MERKINNÄT

Suurikokoinen havu-/ lehtipuu, täysikasvuisena yli 9m tai latvus yli 40 m2/ halkaisija 7,5 m. Kasvualusta 80 cm

Pienikokoinen havu-/ lehtipuu, täysikasvuisena 6-7m tai latvus 20m2/ halkaisija 5m tai pylväsmäinen puu. Kasvualusta 60 cm

ist 1 — Monilajinen paikalle sopiva niittysekoitus

vk — Vihersaumattu betonikiveys

Kalliomurske/ sepelipinta rakennuksen seinustoilla, pinta-ala

asf — Asfalttipinta

HULEVESIEN KÄSITTELY

Tontille on rakennettava hulevesien viivyttämiseksi vähintään 33 m3 viivytystilavuutta. Suunnitelmassa on esitetty tilavaraukset viivytysrakenteille, hulevesien virtausnuolet sekä järjestelmän kaavio.

Viivytys ehdotetaan rakennettavaksi rakenteellisena viivytysputkistona kattovesien osalta (21 m3) ja hajautettuina viivytyspainenteina (yht. 21 m3) piha-alueella muodostuvien vesien osalta.

Tontilla muodostuvat hulevedet ohjataan viivytysrakenteisiin, joista ne ohjataan mahdollisuuksien mukaan hulevesiviemäriin tai puretaan kaupungin ohjeiden mukaisesti alueen avo-ojiin.

Suunnitelmassa on ehdotettu parhaaksi purkupisteeksi tontin länsireunan ajoliittymien kohtia näiden pisteiden sijaitessa tontin matalimmissa kohdissa.

Luonnolliset tulvareitit kadulle on osoitettu suunnitelmassa tontin länsirajan yli. Tontti sijaitsee 1-2 m katualuetta korkeammalla.

VANTAAN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002605 Kalliosolantie 7 ja 9
LAUSUNNOT JA VASTINEET
Asemakaavoitus JOR/VMÄ **KALA 14.4.2026**

Kaupunkiympäristölautakunta 19.1.2026 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta tai asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta 002605, Kalliosolantie 7 ja 9. Lausuntoja pyydettiin 13 kpl ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 11.2.2026 Uudenmaan elinvoimakeskus	Ei lausuttavaa.	-
NRO 2, 25.2.2026 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Kaavakartalla ja -määräyksissä on huomioitu hyvin muuntamon tarvitsema tilavaraus tonttiliittymän läheisyydessä.	Maininta lausunnosta on lisätty asemakaavaehdotuksen selostukseen.
NRO 3, 27.2.2026 HSY	Ei huomautettavaa.	-
NRO 4, 5.3.2026 Lupa- ja valvontavirasto	Ei lausuttavaa.	-
NRO 5, 6.3.2026 Uudenmaan liitto	Ei lausuttavaa.	-

NRO 1
Uudenmaan elinvoimakeskus, saapumispvm 11.2.2026

Lausunto:
Tiedoksi, että Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosasto ei lausu otsikon asemakaavamuutoksesta.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 2
Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, saapumispvm 25.2.2026

Lausunto:
Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Kaavakartalla ja -määräyksissä on huomioitu hyvin muuntamon tarvitsema tilavaraus tonttiliittymän läheisyydessä.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta. Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:
Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti sekä muuntamon tarvitsema tilavaraus on otettu asemakaavamuutosehdotuksen laatimisessa huomioon. Lausunto ei vaadi toimenpiteitä kaavakartan tai -määräysten osalta.

Tarkistukset:
Maininta lausunnosta on lisätty asemakaavaehdotuksen selostukseen.

NRO 3
HSY, saapumispvm 27.2.2026

Lausunto:
Asemakaavamuutoksen selostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Kaavamuutosalue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7 ja 9. Alue kaavoitetaan kokonaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) ja alueella olevat tontit yhdistetään. Alueelle on suunnitteilla kolmikerroksinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus tonttitehokkuudella e= 0,50. Kaavamuutoksen yhteydessä haetaan tonttijaon muutosta siten, että tontit nro 7 ja 10 yhdistetään. Kaava-aluetta ympäröivä istutusalue mahdollistaa viherrakenteen kehittämisen alueella ja hulevesien ohjauksen järjestämisen kaupungin tavoitteiden mukaisesti.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja jätevesiviemäri on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 4
Lupa- ja valvontavirasto, saapumispvm 5.3.2026

Lausunto:
Vantaan kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Kalliosolantie 7 ja 9 asemakaavaehdotuksesta 6.3.2026 mennessä.

Asemakaavan tavoitteena on yhtenäistää voimassa olevan asemakaavan TKT- ja TYV -korttelialueet yhdeksi TKT-korttelialueeksi, jotta aluetta on mahdollista kehittää kokonaisuutena. Samalla korotetaan rakennusoikeutta ja kerroskorkeutta vastaamaan alueen yleistä tehokkuutta ja mittakaavaa.

Lupa- ja valvontavirastolla ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksesta.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 5
Uudenmaan liitto, saapumispvm 6.3.2026

Lausunto:
Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstänne ja ilmoittaa, että emme anna lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002605 40. Ylästö/ Kalliosolantie 7-9.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

12 **Asemakaavamuutos 002632 ja tonttijako, 65 Simonkylä / Salkolan talo - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP**

VD/6423/10.02.04.00/2024
SP/KK-I/KS/VIK

Simonkylän kaupunginosassa Hiiriharjun puistoalueella sijaitsee kaupungin omistama asuinrakennus, joka suojellaan asemakaavalla. Asuinrakennuksella on todettu inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue rajataan erillispientalojen korttelialueeksi, joka sisältää suojeltavan asuinrakennuksen ja lähinnä olevan säilytettävän pihapiirin. Kaavatyön tavoitteena on suojella asuinrakennus ja sen pihapiirin kulttuurihistoriaan ja luontoon liittyvät arvot ja mahdollistaa rakennuksen myynti muodostamalla sille oma tontti. Lähivirkistysalueyhteys Hiiriharjunpuistoon säilyy alueen asukkaille. Rakennuksen pihapiirissä ja puistoalueella on arvopuita, jotka suojellaan. Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena. Hiirilammet rantoineen tulee säilyttää.

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia monipuolisesta asumisesta sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta. Olemassa oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas asuinrakennus saadaan tontin myynnin avulla kunnostettua jälleen asuinkäyttöön ja kaavaratkaisu on tehty luontoarvot huomioiden.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueita kaupunginosassa 65 Simonkylä.
Muutos koskee osittain kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 65003, lähivirkistys- sekä katualuetta kaupunginosassa 65 Simonkylä.

Tonttijako koskee muodostettavaa uutta korttelia 65004.

Alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Simonkylän kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu kiinteistö Dalsvik, lähivirkistysaluetta, vesialuetta sekä niihin rajautuvia katualueita. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee v.1938 valmistunut asuinrakennus Salkolan talo. Alueelta on matkaa noin 3 km Tikkurilan keskustaan ja Hiekkaharjun juna-asemalle noin 1,5 km.

Hakija
Vantaan kaupunki / Kiinteistöt ja tilat

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi VL.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksella muutetaan Simonkylän asemakaavaa nro 65003 Hiiriharjun puistoalueen osalta. Puistoalueella sijaitsee asuinrakennus, jolla on todettu inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisyys, edustavuus- ja alkuperäisyysarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Alue rajataan erillispientalojen korttelialueeksi, joka sisältää suojeltavan asuinrakennuksen ja lähinnä olevan säilytettävän pihapiirin. Kaavatyössä suojellaan asuinrakennuksen ja sen pihapiirin kulttuurihistoriaan ja luontoon liittyvät arvot. Alueella olevat piharakennukset ovat huonokuntoisia, niiden rakennus- tai kulttuurihistorialliset arvot on todettu selvityksissä vaatimattomiksi ja ne rajataan alueen ulkopuolelle ja puretaan kaupungin toimesta. Suojeltavan asuinrakennuksen lisäksi korttelialueelle osoitetaan uusille talousrakennuksille rakennuspaikat. Tontille ajo säilyy Hiiripolkua pitkin, jota levennetään hieman ja varataan tilaa kuivatusrakenteille. Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä. Rakennuksen pihapiirissä ja puistoalueella on arvopuita, jotka suojellaan. Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena. Hiirilammet rantoineen tulee säilyttää. Muodostettavan asuinkorttelin koko on n. 0,1 ha. Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 0,5 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm. 18.6.2025
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saapui määräaikaan mennessä 7 kpl: viranomaiset 6 kpl ja yksityiset 1 kpl.

- Naapureiden mielestä kaavamuutos tulisi toteuttaa siten, että ensisijaisesti otetaan huomioon alueen luonto ja sen käyttö virkistysalueena.
- Kaupunginmuseo toteaa, että tehdyt selvitykset ovat riittäviä asemakaavan laadintaa ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten arviointia varten ja niiden pohjalta on mahdollista laatia Salkolan talolle asianmukaiset suojelumääräykset.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti:

- Rakennuksen kunto ja kulttuurihistorialliset arvot on tutkittu ja se on todettu sekä arvokkaaksi että korjauskelpoiseksi. Kaavaratkaisun tavoite on säilyttää nykyinen rakennus.
- Nykyinen asuinrakennus ja pihapiiri suojellaan. Asemakaavalla taataan ympäristön keskeisten ominaisuuksien säilyminen ja rakennuksen korjaaminen ja ylläpito tavalla, joka ei vaaranna sen rakennushistoriallista arvoa.
- Virkistyskäytön ja maiseman kannalta erillispientalojen korttelialue ei rajaudu eteläiseen Hiirilampeen ja säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julkinen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti. Tehty rajaus ei yksityistä puistoa nykytilanteeseen verrattuna ja Hiiripuiston luonne säilyy asuinalueen suuntaan avoimena ja helposti lähestyttävänä. Osa aiemmin pihapiiriin laskettavista alueista muuttuu selkeämmin kaikkien käytössä olevaksi puistoksi.
- Puistoalueella olevat arvopuut suojellaan.

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

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (187 k-m2, n. 1–2 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (1 kpl).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002632 sekä tonttijakoehdotus, 65 Simonkylä / Salkolan talo,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.1–26.2.2026. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.12.2025 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kpl kappaletta.
Lausunnon antoivat Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy sekä Vantaan kaupunginmuseo.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaan ei ole tehty tarkistuksia, joten ei ole tarve asettaa sitä uudelleen nähtäville.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Kaavaselostusta on tarkistettu kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen osalta.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002632 sekä tonttijakoehdotus, 65 Simonkylä / Salkolan talo.

Liitteet:
- Asemakaavan muutosehdotus 9.12.2025
- Asemakaavan muutoksen selostus 9.12.2025, tarkistettu 14.4.2026
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2026

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. +358 50 302 9334,
asemakaavasuunnittelija Katariina Sewón, p. +358 50 3104267
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002632

Päiväys
Datum

9.12.2025

Vantaan kaupunki

SALKOLAN TALO

Kaupunginosa 65, SIMONKYLÄ

Asemakaavan muutos
Kortteli 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueet.

Tonttijako
Kortteli 65004.

1:1000

Vanda stad

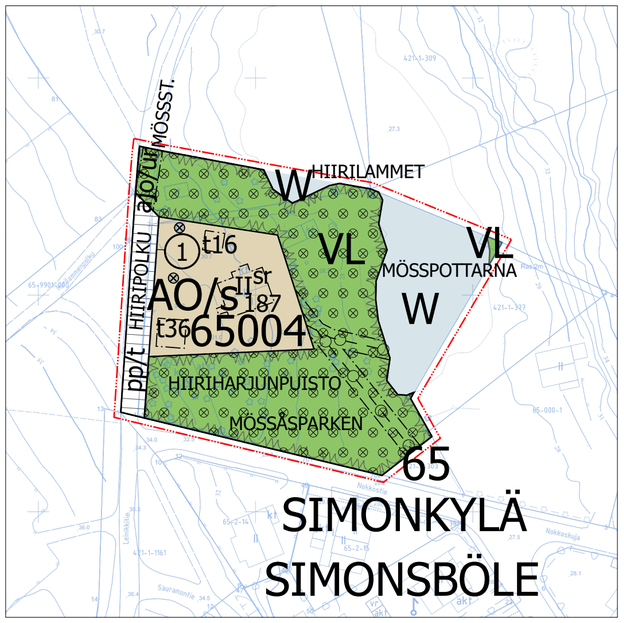
SALKOLAN TALO

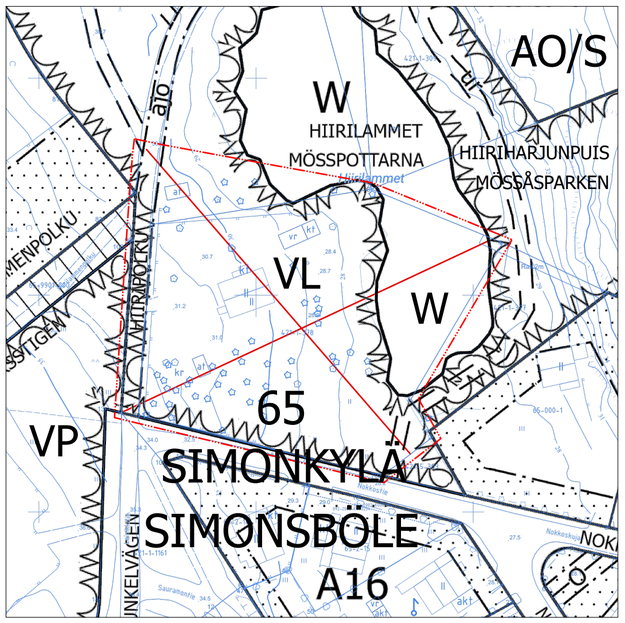
Stadsdel 65, SIMONSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 65004 samt rekreations- och vattenområdana.

Tomtindelning
Kvarteret 65004.

1:1000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AO/s

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Kvartersområde för fristående småhus, där miljön ska bevaras.

Asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, jotka voivat olla myös osittain päällekkäin.

I en bostadsbyggnad får högst två bostäder inrymmas, och de kan också delvis ligga ovanpå varandra.

Kaupunginmuseolta on pyydettävä rakennuslupaan liitettävä lausunto korjaus- ja muutostoimenpiteistä, julkisivujen materiaali- ja värimalleista sekä piha-alueen istuttamisperiaatteista ja pintamateriaaleista.

Utlåtande ska begäras av stadsmuseet och bifogas bygglovsansökan avseende reparations- och ändringsåtgärder, material- och färgmallar för fasader samt principer för plantering och användning av ytmaterial i gårdsområdet.

Asemakaavaan merkittyjen rakennusalojen ulkopuolelle ei saa sijoittaa muita rakennelmia.

Inga andra konstruktioner får uppföras utanför de byggnadsytor som anges i detaljplanen.

Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä.

Naturligt trädbeståndet på området ska bevaras.

Istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopusoinnussa alueen ominaispiirteiden kanssa.

Den växtlighet som planteras samt ytbeläggningar ska väljas så att de harmonierar med områdets särdrag.

Luonnonmukaisia ja vettä läpäiseviä materiaaleja tulee suosia, eikä piha-alueita saa asfaltoida.

Naturenliga och vattengenomsläppliga material ska prioriteras, och gårdsområden får inte asfalteras.

Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla kolmilankaisella tummalla metallisella verkkoaidalla. Aidan korkeus enintään 1,2 m. Mahdollinen portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana. Aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovittaen. Hiiripolun varrella sallitaan matala pensasistutus.

Tomten får avgränsas med ett transparent och lågt mörkt tretrådigt stängsel av metallnät som passar in i miljön. Stängslet får ha en maximal höjd på 1,2 meter. Porten ska vara av metall och passa ihop med stängslet. Stängslet ska placeras med hänsyn till träd som bevaras och deras rotsystem, och noggrant anpassas till terrängen. Längs Mösstigen tillåts låg buskplantering.

Piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa jakaa aidoin eikä rakentein.

Gårdsområdet ska bevaras enhetligt och får inte delas upp med staket eller konstruktioner.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,2. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen

Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.

Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämras och den omgivande miljön ska bevaras.

Tontille saa sijoittaa enintään 3 ap. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Tontille tulee varata 1 pp / 30 k-m2.

På kvarteret får placeras högst 3 bilplatser. Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar. Minimiantalet cykelplatser är 1 st / 30 m2-vy

VL	**Lähivirkistysalue.** Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.	**Område för närrekreation.** Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämras och den omgivande miljön ska bevaras.
W	**Vesialue.** Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.	**Vattenområde.** Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämras och den omgivande miljön ska bevaras.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
1	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
65	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
SIMON	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
65004	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
HIIRIP	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
II	**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.**
187	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras**
	Rakennuslupavaiheessa tulee esittää erillinen selvitys talousrakennusten sopeutumisesta alueella ja se tulee hyväksyttää kaupunginmuseolla.	I bygglovsskedet ska en separat utredning om ekonomibyggnadernas anpassning till området lämnas in och godkännas av stadsmuseet.
	Rakennukset julkisivuineen tulee sovittaa suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus.	Byggnaderna, inklusive fasaderna, ska anpassas till byggnaden som ska skyddas så att helheten ger ett enhetligt intryck.
	Rakennusten katot tulee olla loivia Hiirilammen suuntaan viettäviä lapekattoja.	Byggnaderna ska ha flacka pulpettak som sluttar mot Mösspotten.
	Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan puuta.	Byggnaders bärande konstruktioner och fasader måste vara tillverkade av trä.
pp/t	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.**
ajo/ur	**Ajoyhteys ja ulkoilureitti.**	**Körförbindelse och friluftsled.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
sr	**Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa.**	**Byggnad som ska skyddas**
	Rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisyys, edustavuus- ja alkuperäisyysarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen.	Byggnaden har värden som sällsynthet, typiskhet, representativitet och ursprunglighet samt historisk beviskraft. Inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får vidtas i byggnaden.
	Rakennuksesta suojellaan julkisivut yksityiskohtineen ja vesikatto.	Byggnadens tak och fasad med detaljer skyddas.
	Rakennukseen tehtävissä korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.	Vid renovering av den skyddade byggnaden skall ursprungliga eller motsvarande material användas.
	Rakennuksen ikkunat tulee kunnostaa tai mikäli ne todetaan korjauskelvottomiksi, niin ne voidaan vaihtaa uusiin puuikkunoihin noudattaen ikkunoiden alkuperäistä ilmettä ja puitejakoa.	Byggnadens fönster ska renoveras. Om de efter bedömning anses vara odugliga för reparation, kan de bytas ut till nya fönster med träbågar och med iakttagande av fönstrens ursprungliga karaktär och rutindelning.
	Julkisivut saa korjata tai palauttaa rapatuiksi. Julkisivuihin ei saa tehdä laajennuksia tai niihin liittyviä rakennelmia kuten esim. kuistit, parvekkeet tai terassit.	Fasaderna får repareras eller återställas till putsade. Fasaderna får inte byggas ut eller förses med tillhörande konstruktioner såsom exempelvis verandor, balkonger eller terrasser.
	Vesikaton saa korjata tai palauttaa alkuperäiseksi.	Yttertaket får repareras eller återställas till sin ursprungliga form.
	Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.	En yrkeskunnig planerare som är insatt i det historiska byggnadsbeståndet ska användas i planeringsarbetet.
⊗	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som skall skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.	**Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.**

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kerttu Kurki-Issakainen, Aluearkkitehti, 24.11.2025 12.59

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002632 SALKOLAN TALO

SIMONKYLÄ



Näkymä Hiiripolulta. Valokuva Afry Oy / korjattavuusselvitys.

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002632. Selostusta on tarkistettu 14.4.2026. Kaavoitus on tullut vireille 18.6.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

kortteli 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueet kaupunginosassa 65, Simonkylä

Tonttijako:

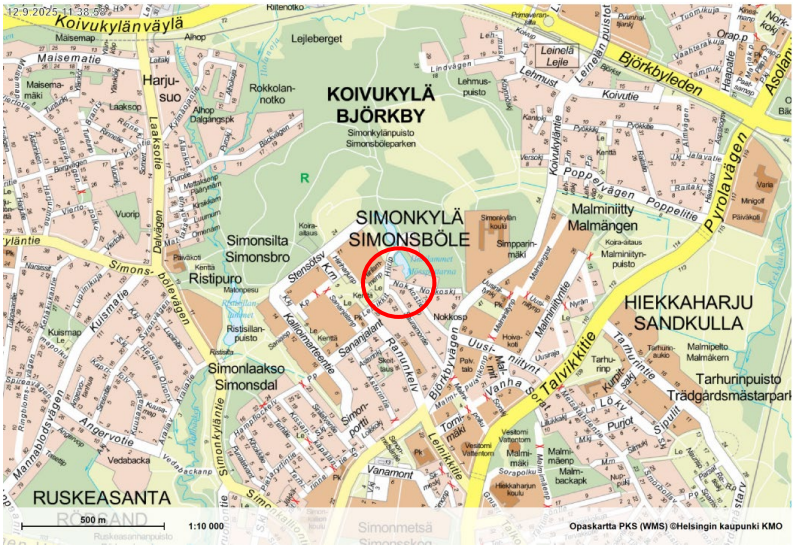
kortteli 65004 kaupunginosassa 65, Simonkylä

Hiiriharjun puistoalueella sijaitsee kaupungin omistama asuinrakennus, joka suojellaan asemakaavalla. Asuinrakennuksella on todettu inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue rajataan erillispientalojen korttelialueeksi, joka sisältää suojeltavan asuinrakennuksen ja lähinnä olevan pihapiirin. Rakennuksen myynti mahdollistetaan muodostamalla sille oma tontti. Hiirilammen ranta säilyy luonnonmukaisena lähivirkistysalueena.

Kaavan laatija: Sewón Katariina (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 50 310 4267

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Simonkylän kaupunginosassa, Hiiriharjunpuistossa eteläisen Hiirilammen lounaispuolella. Kaavamuutoksen tarkastelualueeseen kuuluu Nokkostien ja Hiiripolun risteyksessä sijaitsevaa puistoaluetta, siellä sijaitseva v.1938 valmistunut asuinrakennus ja piharakennuksia sekä niihin rajautuvat katu- ja puistoalueet.



KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 13.09.2024.
- Kaavoitus tuli vireille 18.6.2025 ja sai numeron 002632.
- Mielipiteet pyydettiin 18.08.2025 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Kaupunkiympäristölautakunta 09.12.2025
- Nähtävillä 28.01.–26.02.2025
- Nähtävillä aikana saatiin ei saatu yhtään muistutuksia
- Lausuntoja pyydettiin 26.02.2024 mennessä 2 lausunnonantajalta ja saatiin 2 kpl
- Kaavaselostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) osalta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 3

2. Lähtökohdat ... 4

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4

2.2 Suunnittelutilanne ... 9

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 11

3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 11

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 11

3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 13

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 15

4. Asemakaavan kuvaus ... 16

4.1 Kaavan rakenne ... 16

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 17

4.3 Aluevaraukset ... 18

4.4 Kaavan vaikutukset ... 18

4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 20

5. Asemakaavan toteutus ... 21

6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 21

7. Asemakaavan seurantalomake ... 21

8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 24

9. Muu suunnitelma-aineisto ... 28

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Korjattavuusselvitys; Salkolan talo Rakennushistoriaselvitys ja rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Afry Oy, 2025.
- Salkolan talon talvehtivien lepakoiden inventointi, Afry Oy, 2025.
- Vantaan Salkolantalon lepakkoselvitys vuonna 2025

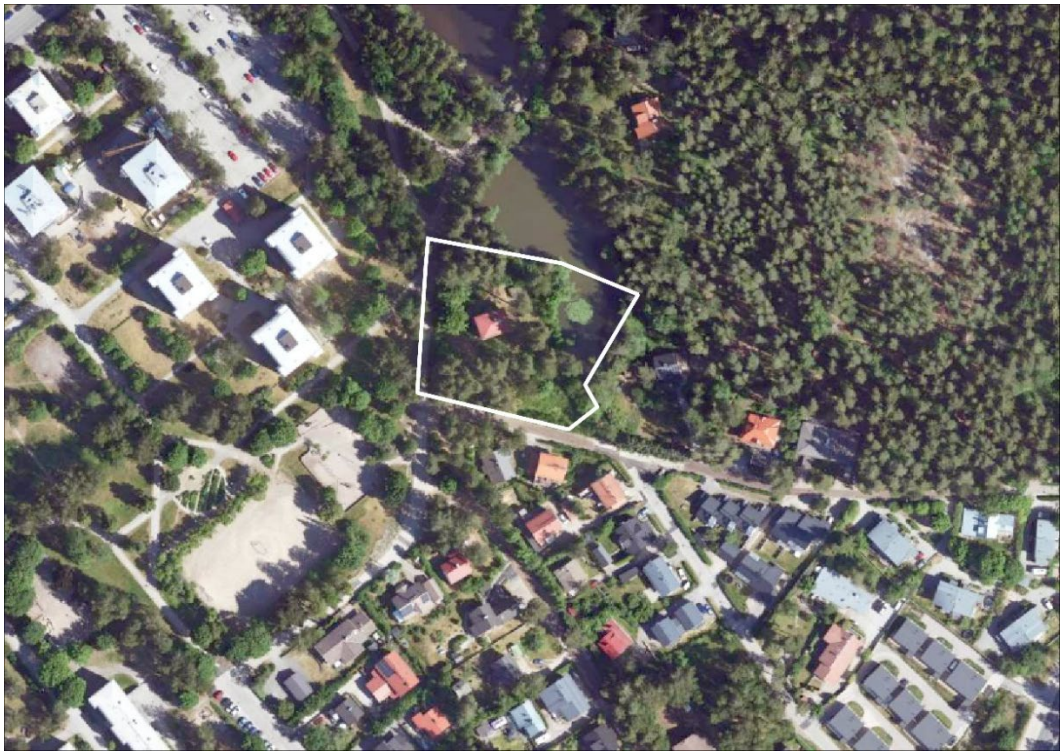
LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930—1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella muutetaan Simonkylän asemakaavaa nro 65003 Hiiriharjun puistoalueen osalta. Puistoalueella sijaitsee asuinrakennus, jolla on todettu inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavatyön tavoitteena on suojella asuinrakennuksen ja sen piha-piirin kulttuurihistoriaan ja luontoon liittyvät arvot. Alueella olevat piharakennukset ovat huonokuntoisia ja niiden rakennus- tai kulttuurihistorialliset arvot on todettu selvityksissä vaatimattomiksi. Suojeltavan rakennuksen lisäksi korttelialueelle osoitetaan uusille

talousrakennuksille rakennuspaikat. Tontille ajo säilyy Hiiripolkua pitkin, jota levennetään hieman ja varataan tilaa kuivatusrakenteille. Alueella oleva luonnontilainen puusto säilytetään. Rakennuksen pihapiirissä ja puistoalueella on suojeltavia arvopuita, jotka ovat lähinnä mäntyjä. Puisto ja vesistö ranta-alueen osalta ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Asuinrakennuksen ympäristö merkitään erillispientalojen korttelialueeksi. Pääosa alueesta säilyy puistona.



Ilmakuva kohteesta ja lähiympäristöstä, jossa kohde on merkitty karttaan valkoisella viivalla, Vantaan karttapalvelu.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan Simonkylässä, Hiiriharjunpuiston alueella eteläisen Hiirilammen rannalla. Aluetta rajaa etelässä omakotitaloalue ja lännessä Kallioimarteen kerrostaloalue. Hiiriharjunpuisto on osa Vantaan laajaa viherverkostoa ja lähivirkistysalue alueen asukkaille.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Hiiriharjunpuiston alue on osa Vantaan ekologista verkostoa. Alueen maasto viettää Hiirilammen rantaa kohti. Hiirilampia reunustava puustoinen vyöhyke on myös maisemallisesti merkittävä. Hiirilammet tulee säilyttää. Kaupunki on kartoittanut alueen arvopuut, jotka ovat pääosin mäntyjä ja lisäksi pihapiirissä kasvaa kaksi pyökkiä. Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä.



Puistonpuolella rajaavat männyt tulee säilyttää. Valokuva Eeva Eitsi.

Puisto ja vesistö ranta-alueineen ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Tehtyjen luontoselvitysten mukaan alue on lepakoiden III-aluetta. Puustoa on pyrittävä säilyttämään pihapiirissä ja erityisesti rannassa sekä vältetään turhaa valaistusta. Taloa kunnostettaessa tulee ranta-alueelle asentaa kaupungin toimesta lepakonpönttöjä ennen toimenpiteitä. Pöntöt tulee asentaa kesän aikana.

Vesistöt ja vesitalous

Hiirilammet rantoineen on määritelty Vantaan ekologisen verkoston selvityksessä siniverkoston lammiksi ja arvioitu luonnontilaisen tai sen kaltaisen ympäristön lammiksi (luokka I), joiden rantavyöhyke tulee säilyttää. Kaavoitushankkeessa sovelletaan Vantaan purokäytävien mitoitusperiaatteet (2019) -raporttia; rakentaminen vähintään 10 m rantaviivasta vanhoilla kaava-alueilla, jolloin puustoinen rantavyöhyke säilyy.

Alue ei ole pohjavesialuetta.



Hiirilammet tulee säilyttää. Valokuva Eeva Eitsi.

Maaperä

Maalajikartan (kuva 1) mukaan kaava-alueen itäpuoli on savea. Länsipuoli on hiekkaa. Kaupungin tietokannassa ei ole tietoa kaava-alueella mahdollisesti tehdyistä pohjatutkimuksista.

Lähialueen pohjatutkimukset on esitetty kuvassa 1. Kaava-alueen eteläpuolella syvimmät kairaukset ovat ulottuneet yli 15 m syvyyteen.

Rakennettavuus maaperän suhteen
Alustavan arvion mukaan rakennukset tulee perustaa paaluttamalla.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.



Pohjatutkimuskartta, Vantaan karttapalvelu.

Topografia

Alue sijaitsee rinteessä. Maasto viettää asuinrakennuksesta eteläisen Hiirilammen rantaa kohden ja rakennuksen pihapiirissä korot vaihtelevat n. +28 ja +31 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Simonkylässä asui vuonna 2024 yhteensä 8164 henkeä. Vuodesta 1980 lähtien väkiluku on kasvanut tasaisesti. Vuonna 2015 syntyvyys on vähentynyt voimakkaasti, jonka jälkeen kaupunginosassa on ollut muuttotappiota väestön muuttaessa Vantaan muihin kaupunginosiin.

Alueella asuu eniten keski-ikäisiä ja perheiden osuus on suurehko, mutta vähentynyt hieman viime vuosina. Asuntokunnista yksinasuvien osuus on noin puolet.

Ruotsinkielisten määrä on vähäinen ja jatkanut tasaista laskuaan. Vieraskielisten osuus on noin kolmasosa ja on kasvanut voimakkaasti verrattuna vuoteen 2000**.**

Työttömiä on 7 % ja eläkeläisiä noin viidesosa. Työssä käyvien osuus on noin puolet.

Asuminen

Alueen lähiympäristössä on monipuolista asumista ja olemassa olevat asuinrakennukset ovat lähinnä pien- ja kerrostaloja. Alueen eteläpuolella on uudempaa pientaloasumista ja lännessä 1970-luvulla rakentunut Kallioimarteen kerrostaloalue. Hiiriharjupuiston alueelle sijoittuu

asemakaavassa suojeltu huvilamainen asuinrakennus Hiiripolku 3. Nokkostien varrelle sijoittuu hieman väljempää pientaloasumista. Uusia asuntoja ei ole viime vuosina paljoa rakennettu.

Palvelut ja työpaikat

Alueen asukkaista noin puolet on työssäkäyviä, joista yli puolet työllistyy Vantaalla.

Yhdyskuntarakenne

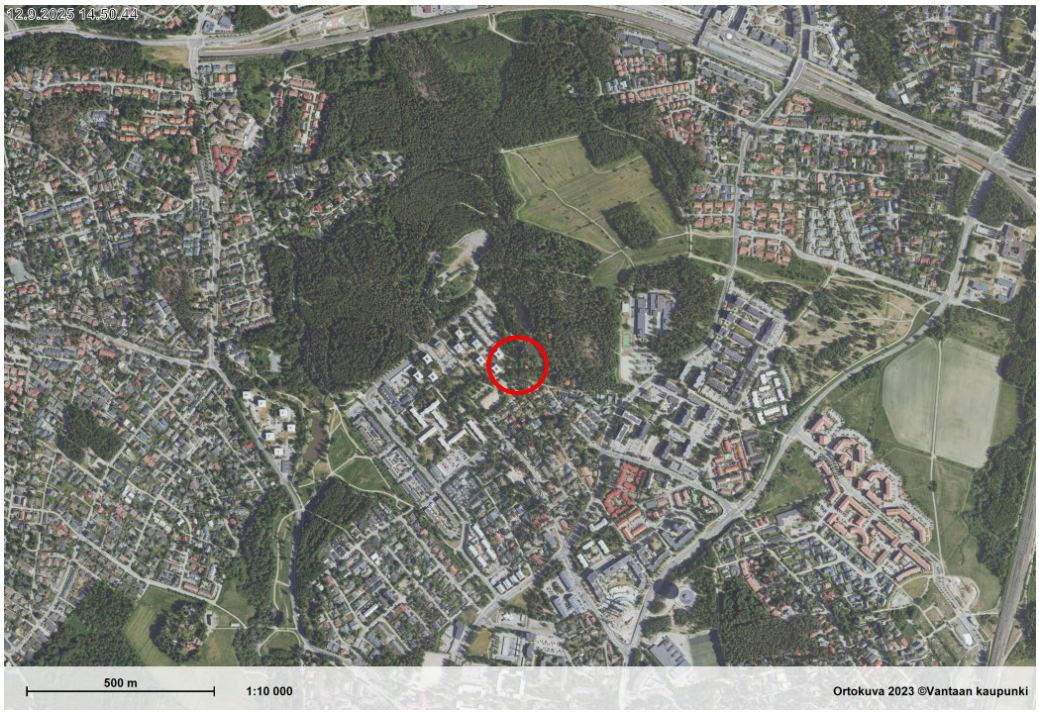
Alueella on monipuolista asumista ja se tarjoaa erilaisia palveluita asukkailleen. Peruspalvelut sijaitsevat kävelymatkan etäisyydellä. Simonkylän koululle on matkaa alle puoli kilometriä, Hiekkaharjun koulu ja päiväkoti sekä Malminiityn päiväkoti sijaitsevat noin kilometrin päässä. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat noin kilometrin säteellä lähinnä Leinikkitien varrella. Tikkurilan keskustaan on matkaa noin 3 km. Alue on hyvin saavutettavissa jalan ja eri liikennemuodoilla.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti alue sijoittuu rakennetun ympäristön ja puistoalueen rajalle. Hiiriharjunpuisto on osa Vantaan laajaa viherverkostoa ja ekologista runkoyhteyttä sekä tärkeä virkistysalue alueen asukkaille.

Nykyisin puistoalueella sijaitseva huvilamainen asuinrakennus liittyy Nokkostien varren pientaloalueen väljään ja matalaan mittakaavaan. Hiirilammen itäpuolella olevalla puistoalueella sijaitsee asemakaavassa jo suojeltu huvilamainen asuinrakennus Hiiripolku 3, jonka maat ovat aikaisemmin kuuluneet samaan vanhaan Bäckbyn tilaan kuten myös Salkolan talon.

Alueen eteläpuolella on uudempaa tiiviimmin rakennettua pientaloaluetta ja länsipuolella 1970-luvulla rakentunut Kallioimarteen kerrostaloalue, jota on myöhemmin täydennysrakennettu.



Ilmakuva, jossa kohteen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä, Vantaan karttapalvelu.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Urheilutie-Talkootie-Leinikkitie on Tikkurilan kylään johtava vanha historiallinen tieyhteys, jonka kaupunginmuseo on määritellyt rakennusperintökohteeksi. Tien varrelle sijoittuu myös muita yksittäisiä rakennusperintökohteita, jotka ovat lähinnä asuintaloja ja liikerakennuksia.

Rakennusaikana 1930-luvulla alue on tunnettu nimellä Mösskärr, joka on ollut Bäckbyn tilasta lohkaistu torppa. Emil ja Olga Sirenius ostivat paikan ja tekivät siitä kukoistavan maatilan, jonka pinta-ala oli 100 ha. Jatkajaa tilalle ei ollut ja he myivät Mösskärrin tilan ja muitakin tontteja alueelta ja rakennuttivat itselleen uuden talon Villa Sireniuksen.

Alueella on toiminut myös vanha tiilitehdas, johon savi saatiin Salkolan talon itäpuolella olevista savenottokuopista, jotka ovat sittemmin täyttyneet vedellä ja nimetty Hiirilammiksi.

Hiirilammen ympäristöön rakennettiin kaksi muutakin omakotitaloa 1940–50-lukujen vaihteessa. Hiiripolku 3:ssa metsäisellä tontilla Hiirilammen rannalla sijaitseva rakennus valmistui vuonna 1949. Sen suunnitteli itselleen asuinrakennukseksi Tikkurilan Silkin rakennuspäällikkö ja värjäämön esimies saksalainen insinööri Hermann Kues, joka vastasi myös Tikkurilan Silkin ensimmäisten tehdasrakennusten suunnittelusta. Rakennukset liittyvät toisiinsa siten, että Kues oli ollut Sireniuksen vuokralaisena Villa Sireniuksen yläkerrassa. Emil Sireniuksen vaimo Olga kuoli vuonna 1948, jonka jälkeen Villa Sirenius myytiin Helsingin maalaiskunnalle ja Emil Sirenius rakennutti uuden talon Hiirilammen rannalle vuonna 1950.



Rakennus alkuperäisessä asussaan. Kuva artikkelista: Mitä tapahtuu Salkolan talolle? (Eskola, 2022) Kuva Harry Ingbergin kokoelma.



Rakennuksen julkisivupintaan on asennettu mineriittilevyt ja kattomuoto muutettu. Klaus Salkolan kokoelma.

Virkistys

Keravan joen ja Kylmäojan varteen sijoittuvat Tikkurilan suuralueen tärkeimmät virkistysalueet. Kylmäojan varren kokonaisuuteen kuuluvat Tikkurilan keskuspuisto ja Simonkylän puisto.

Tämä laaja viheraluevyöhyke on tärkeä ekologinen yhteys Vantaalla, joka mahdollistaa myös tulevaisuudessa monenlaisten virkistyspalvelujen kehittämisen laajenevia asukasjoukkoja palvelemaan. Hiiriharjunpuisto on tärkeä lähivirkistysalue alueen asukkaille.

Liikenne

Paikka on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Tikkurilan keskustaan on matkaa noin 3 km. Seudulliset yhteydet ovat hyvät ja juna-asemalle on matkaa noin 1,5 km sekä Tuusulan väylälle noin 3,5 km. Lähimmät bussipysäkit sijoittuvat alle 0,5 km kävelyetäisyydelle. Alueella on laaja ulkoilureiteistä koostuva jalankulun ja pyöräilyn verkosto.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 76 ja ylin on noin + 80. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä Simonkylän ja Hiekkaharjun läpi Keravanjoen varren runkoviemäriin ja sieltä Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevedet imeytyvät osin maaperään ja johtuvat osin yksityisellä hulevesiviemärillä Hiirilampeen. Hiirilammesta vedet johtuvat yleisessä hulevesiverkostossa Krakanojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkon johdot kulkevat Sauramontien ja Koivukyläntien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Nokkostien ja Hiiripolun varressa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu, liikennemelu, pienhiukkaset, saastunut maaperä ja Seveso-laitokset:

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen VL-alueella olevan kiinteistön Nokkostien varressa omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

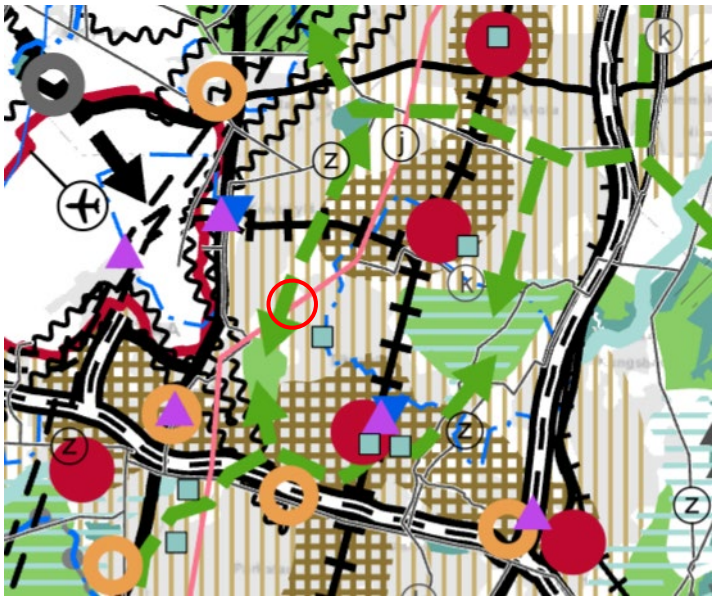
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudu vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Karttaote vaihemaakuntakaavasta, jossa sijainti on merkitty punaisella ympyrällä, Vantaan karttapalvelu.

Yleiskaava



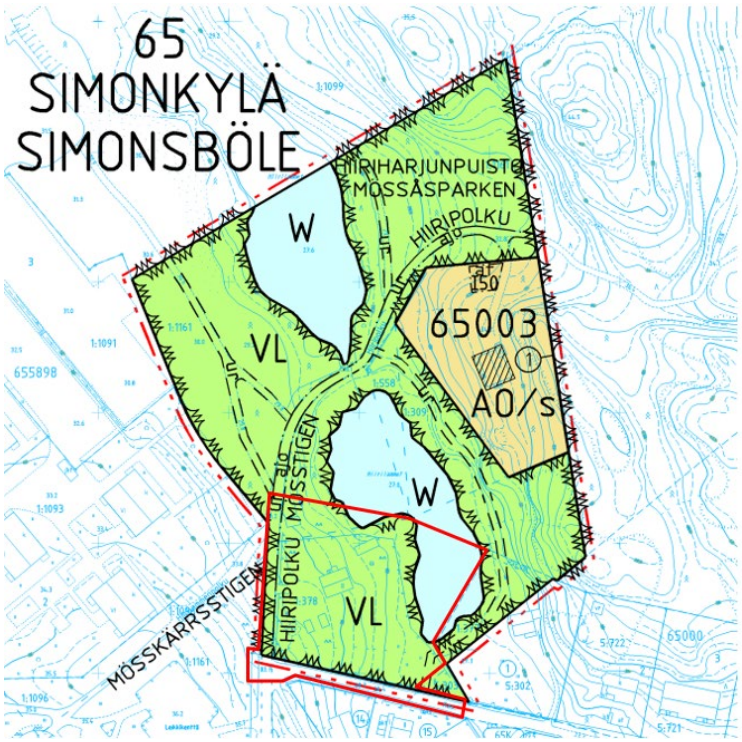
Yleiskaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL. Kaavamuutosaluetta rajaa etelässä ja lännessä asuinalue A.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vantaan yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11. 1.2023.

Karttaote yleiskaavasta, jossa kohde on merkitty karttaan valkoisella ehjällä viivalla, Vantaan karttapalvelu.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro: 001773, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.01.2004. Asemakaavassa kiinteistö Dalsvig sijaitsee lähivirkistysalueella VL.



Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta, jossa asemakaavan muutosalue on merkitty karttaan punaisella ehjällä viivalla, Vantaan karttapalvelu.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.09.2024. Kaavamuutos sai vuosia 2025–2027 koskevassa kaavoitusohjelmassa numeron 002632 ja kaavoitus tuli vireille 18.6.2025.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä tai Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm. 18.6.2025 ja nähtävillä oloaika 18.6-22.8.2025.

Mielipiteitä saapui määräaikaan mennessä yhteensä 7 kpl.

Yksityiset:

Ensisijaisesti tulee ottaa huomioon alueen luonto ja sen käyttö virkistysalueena.

Viranomaiset:

Kaupunginmuseo antoi mielipiteen, jossa todettiin asuinrakennuksella olevan inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Pihapiirin talousrakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaatimattomiksi. Kaupunginmuseo pitää tehtyjä selvityksiä riittävinä asemakaavan laatimiseksi ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten arvioimiseksi. Tehtyjen selvitysten pohjalta on mahdollista laatia Salkolan talolle asianmukaiset suojelumääräykset.

Vastineet mielipiteisiin

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti:

- Rakennuksen kunto ja kulttuurihistorialliset arvot on tutkittu ja se on todettu sekä arvokkaaksi että korjauskelpoiseksi. Kaavaratkaisun tavoite on säilyttää nykyinen rakennus.
- Nykyinen asuinrakennus ja pihapiiri suojellaan. Asemakaavalla taataan ympäristön keskeisten ominaisuuksien säilyminen ja rakennuksen korjaaminen ja ylläpito tavalla, joka ei vaaranna sen rakennushistoriallista arvoa.
- Virkistyskäytön ja maiseman kannalta erillispientalojen korttelialue ei rajaudu eteläiseen Hiirilampeen ja säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julkinen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti. Tehty rajaus ei yksityistä puistoa nykytilanteeseen verrattuna ja Hiiripuiston luonne säilyy asuinalueen suuntaan avoimena ja helposti lähestyttävänä. Osa aiemmin pihapiiriin laskettavista alueista muuttuu selkeämmin kaikkien käytössä olevaksi puistoksi.
- Puistoalueella olevat arvopuut suojellaan, jotka ovat pääasiallisesti mäntyjä.
- Rakennuksen pihapiirissä olevat pyökit 2 kpl suojellaan ja Mantšurian jalopähkinä voi säilyä tai sen voi tarvittaessa siirtää.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 09.12.2025 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot

- Nähtävillä oloaikana 28.01.–26.02.2025 ei saatu yhtään muistutusta
- Lausuntoja pyydettiin 26.02.2024 mennessä 2 lausunnonantajalta ja saatiin 2 kpl

Kaupunginmuseo antoi lausunnon, jossa todettiin, että kaavaehdotuksessa annetut suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon rakennustutkijan kanssa. Museon näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen suojelumerkinnät ja -määräykset ovat asianmukaisia ja mahdollistavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennusperintökohteen ja sen pihapiirin arvojen vaalimisen.

Vantaan Energia Oy antoi lausunnon, jossa todettiin, ettei kaavaehdotuksessa ollut huomauttamista ja haluavat että alueella olevien maakaapeleiden sijainti huomioidaan. Siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkosta lausuttiin, ettei asemakaavan muutosalueella sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoa.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan ja -määräyksiin ei ole tehty tarkistuksia.

Kaavaselostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) osalta.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

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

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.

- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Vantaan kaupunki on teettänyt rakennuksen RHS- ja korjattavuusselvityksen, jossa rakennus on todettu olevan pääosin hyväkuntoinen ja korjauskelpoinen sekä siinä on todettu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Vantaan kaupungin tavoitteena on myydä asemakaavassa suojeltu rakennus omalla tontilla.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Mielipiteitä saapui määräaikaan mennessä yhteensä 7 kpl.

Ensisijaisesti tulee ottaa huomioon alueen luonto ja sen käyttö virkistysalueena alueen asukkaille.

Kaupunginmuseo antoi mielipiteen, jossa todettiin asuinrakennuksella olevan inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseo pitää tehtyjä selvityksiä riittävinä asemakaavan laatimiseksi ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten arvioimiseksi. Tehtyjen selvitysten pohjalta on tavoitteena laatia Salkolan talolle asianmukaiset suojelumääräykset.

Vihertehokkuus

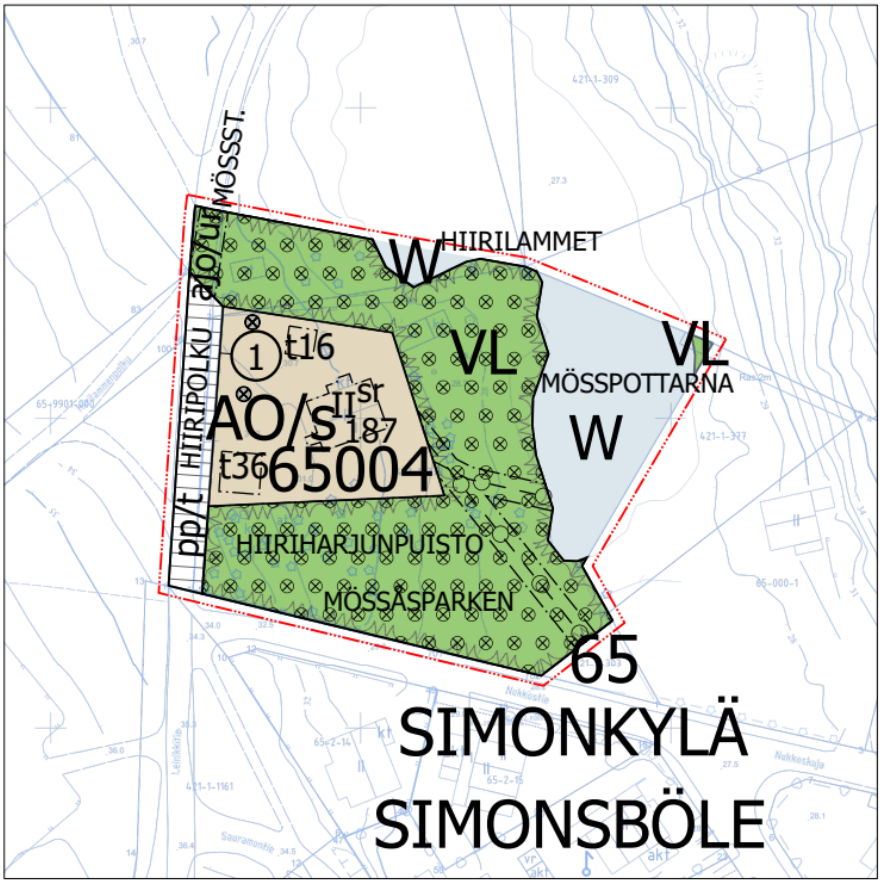
Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

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

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Asemakaavassa alue rajataan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alue sisältää suojellun asuinrakennuksen ja siihen liittyvän lähinnä olevan pihapiirin. Asemakaavatyön aikana tutkittiin vaihtoehtoisia tontinrajauksia ja sijaintipaikkoja uusille piharakennuksille.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Inventoinnissa asuinrakennuksella on todettu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta pihapiirin talousrakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaatimattomiksi. Päädyttiin suojelemaan päärakennus merkinnällä sr ja rajaamaan tontti siten, että säilytettävät arvopuut ja huonokuntoiset piharakennukset jäävät tontin ulkopuolelle ja samalla osa nykyisen pihapiirin alueesta vapautuu yleiseen puistokäyttöön.

Arvopuiden sijoittuminen kaupungin puistoalueelle ja niiden suojelu asemakaavassa varmistaa niiden säilymisen myös tulevaisuudessa. Virkistyskäytön ja maiseman kannalta on parempi rajaus, ettei tontti rajaudu eteläiseen Hiirilampeen ja säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julkinen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti. Vantaan purokäytävien mitoitusperiaatteet ohjeen mukaisesti on rakentamisen etäisyys vähintään 10 m rantaviivasta vanhoilla kaava-alueilla, jolloin puustoinen rantavyöhyke säilyy. Etäisyys tontin rajalta rantaan koilliskulmassa on noin 8 m ja muualla enemmän. Kaavaratkaisu rajoittaa rakennelmien tekemisen kaavan osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle. Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla verkkoaidalla. Hiiripolun varrella sallitaan matala pensasistutus.

Puisto ja vesistö ranta-alueineen ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Tehtyjen luontoselvitysten mukaan alue on lepakoiden III-aluetta. Puustoa on pyrittävä säilyttämään pihapiirissä ja erityisesti rannassa sekä vältetään turhaa valaistusta. Tiukka rajaus ei yksityistä puistoa ja Hiiripuiston luonne säilyy asuinalueen suuntaan avoimena ja helposti lähestyttävänä.

Kiinteistön ostaja sitoutuu korjaamaan myytävän suojellun asuinrakennuksen. Huonokuntoisten piharakennusten arvo on tehtyjen selvitysten mukaan vaatimaton ja kaupunki purkaa puistoalueelle jäävät huonokuntoiset rakennukset.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Suojeltavasta asuinrakennuksesta ja sitä ympäröivästä säilytettävästä lähiympäristöstä muodostetaan rakennuskortteli 65004. Korttelin käyttötarkoitus on AO/s erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Nykyinen asuinrakennus merkitään suojelluksi merkinnällä sr ja sen lähiympäristö säilytetään merkinnällä /s. Rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisyys, edustavuus- ja alkuperäisyysarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Asemakaavalla taataan ympäristön säilyminen ja rakennuksen korjaaminen ja ylläpito tavalla, joka ei vaaranna sen rakennushistoriallista arvoa. Rakennuksesta suojellaan julkisivut yksityiskohtineen ja vesikatto. Vesikaton saa korjata tai palauttaa alkuperäiseksi. Julkisivut saa korjata tai palauttaa rapatuiksi. Julkisivuihin ei saa tehdä laajennuksia tai niihin liittyviä rakennelmia kuten esim. kuistit, parvekkeet tai terassit. Rakennuksen ikkunat tulee kunnostaa tai mikäli ne todetaan korjauskelvottomiksi, niin ne voidaan vaihtaa uusiin puuikkunoihin noudattaen ikkunoiden alkuperäistä ilmettä ja puitejakoa. Suojelumerkintä ei koske rakennuksen sisäosia. Kaupunginmuseolta on pyydettävä rakentamislupaan liitettävä lausunto korjaus- ja muutostoimenpiteistä, julkisivujen materiaali- ja värimalleista sekä piha-alueen istuttamisperiaatteista ja pintamateriaaleista.

Suojeltavaan rakennukseen (187 k-m2) saa sijoittaa 1-2 asuntoa, joiden lisäksi osoitetaan uusille talousrakennuksille rakennuspaikat (36 k-m2 + 16 k-m2) ja muuta lisärakennusoikeutta ei tontille sallita. Talousrakennukset saa sijoittaa ainoastaan asemakaavassa erikseen osoitetuille määräälle alueille selvästi erilleen päärakennuksesta sisäänajotien varteen ja tontin pohjoisreunalle, eikä niiden ulkopuolelle saa sijoittaa muita rakennelmia. Uudet talousrakennukset julkisivuineen tulee sovittaa suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus. Uudisrakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan puuta ja niiden katot tulee olla Hiirilammen suuntaan viettäviä loivia lapekattoja, jotka on mahdollista toteuttaa myös viherkattoina. Rakennusluvassa tulee esittää erillinen selvitys talousrakennusten sopeutumisesta alueella ja se tulee hyväksyttää kaupunginmuseolla.

Tontille ajo tapahtuu puiston huoltoreittiä Hiiripolkua pitkin. Hiiripolun merkintä muutetaan osittain ajo/ur (ajoyhteys ja ulkoilureitti) merkinnästä pp/t (jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie), jolla tontille ajo on sallittu. Hiiripolkua levennetään tontin osuudelta 1.5 m ja varaudutaan Hiiripolun varrella kuivatusrakenteisiin. Valaistusrakenteet sijaitsevat Hiiripolun länsipuolella.

Alueelle saa asemakaavan mukaan sijoittaa enintään 3 pysyvää autopaikkaa. Autopaikat voi sijoittaa myös talousrakennukseen. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Tontille tulee varata 1 pp / 30 k-m2.

Ympäristö tulee hahmottua nykyisen kaltaisena vehreänä kokonaisuutena. Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla kolmilankaisella tummalla metallisella verkkoaidalla. Aidan korkeus enintään 1,2 m. Portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana. Aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovittaen. Hiiripolun varrella sallitaan aidan lisäksi matala pensasistutus. Piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa jakaa aidoin eikä rakentein.

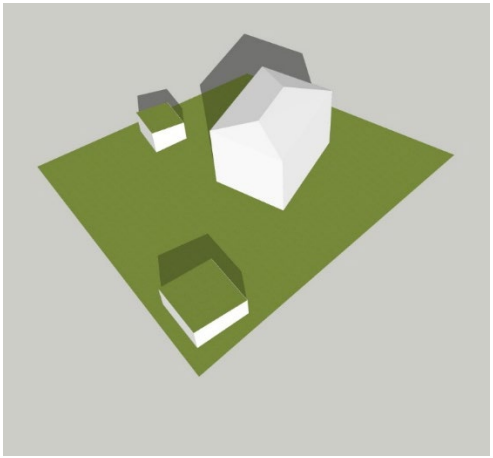
Rakennuksen pihapiirissä on kaksi säilytettävää arvopuuta, jotka ovat pyökkejä. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopusoinnussa alueen luonnon- ja kulttuuriympäristön kanssa. Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Hiirilammen ranta säilyy luonnonmukaisena lähivirkistysalueena, jossa on säilytettäviä arvopuita (mäntyjä) ja lehtipuustoa. Arvopuut puistoalueella suojellaan.

Rakennuksen pihapiiri, puisto ja vesistö ranta-alueineen ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Tehtyjen luontoselvityksien mukaan alue on lepakoiden III-aluetta. Puustoa on pyrittävä säilyttämään pihapiirissä ja erityisesti rannassa sekä vältetään turhaa valaistusta. Taloa kunnostettaessa tulee ranta-alueelle asentaa kaupungin toimesta lepakonpönttöjä ennen toimenpiteitä. Pöntöt tulee asentaa kesän aikana.

Hiirilammet rantoineen on määritelty Vantaan ekologisen verkoston selvityksessä siniverkoston lammiksi ja arvioitu luonnontilaisen tai sen kaltaisen ympäristön lammiksi (luokka I), joiden rantavyöhyke tulee säilyttää.

Kiinteistö on liittynyt kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.



Uusien talousrakennusten sijoitteluluonnos tontille, Vantaan asemakaavoitus.

4.4.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue AO/s

Tontin pinta-ala	n. 0,1 ha
Rakennusoikeus / suojeltu rakennus	n. 187 k-m2 (Vantaan karttapalvelu)
Rakennusoikeus / talousrakennukset	36 k-m2 ja 16 k-m2
Pysäköinti	enintään 3 ap / tontti
Polkupyörät	1 pp / 30 k-m2 (7 pp)

Tontille osoitetaan kaksi uutta talousrakennuksen rakennusoikeutta, joihin voi sijoittaa asumista tukevia toimintoja. Muuta lisärakennusoikeutta tontille ei sallita.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaava ei vaikuta olennaisesti nykytilanteeseen. Asemakaavalla suojellaan nykyinen asuinrakennus ja taataan sen säilyminen ja korjaaminen tavalla, joka ei vaaranna sen suojellullista arvoa. Asemakaavalla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu.

Funktionalistisen tyylisuuntauksen mukaisesti ns. rakennusmestarifunkkis-tyyliin suunnitellulla rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisyys, edustavuus- ja alkuperäisyysarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Kaavan mukaiset uudet talousrakennukset sovitetaan suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus. Kaupunginmuseolta on pyydettävä rakennuslupaan liitettävä lausunto korjaus- ja

muutostoimenpiteistä, julkisivujen materiaali- tai värimalleista sekä piha-alueen istuttamisperiaatteista ja pintamateriaaleista. Istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopusoinnussa alueen ominaispiirteiden kanssa. Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää erillinen selvitys talousrakennusten sopeutumisesta alueella ja se tulee hyväksyttää kaupunginmuseolla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asuinrakennuksen pihapiirissä varataan kahdelle pienehkölle talousrakennukselle määräävät rakennusten paikat. Paikat ovat sitovia, eikä niistä saa poiketa. Piha-alue on määritelty säilytettäväksi, eikä alueelle saa sijoittaa muita uudisrakennuksia tai -rakennelmia.

4.3.1 Korttelialueet

Alueelle muodostetaan erillispientalojen korttelialue AO/s, jonka ympäristö säilytetään. Alueella on kaksikerroksinen asuinrakennus, joka suojellaan merkinnällä sr.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Asuinrakennuksella on todettu inventoinneissa olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaavassa suojellaan olemassa oleva asuinrakennus ja turvataan sen säilyminen alueella. Pihapiirin talousrakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaatimattomiksi ja ne rajataan korttelin ulkopuolelle ja ne voidaan huonon kuntonsa vuoksi purkaa.

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

Rakennuksen ja sen pihapiirin kaavoittaminen AO/s alueeksi edesauttaa sitä, että historiallinen rakennus voidaan myydä ja säilyttää alkuperäisessä käyttötarkoituksessa asuintalona ja sen tuleva käyttäjä korjaa rakennuksen. Historiallinen rakennus monipuolistaa alueen asuintarjontaa.

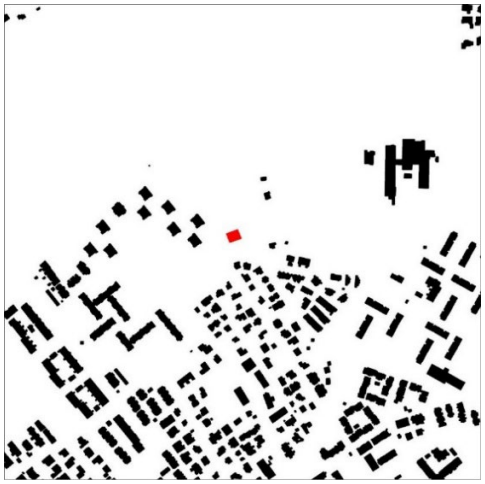
Erillispientalon asuinalue AO/s rajataan siten, että puistoalue säilyy alueen asukkaille avoimena ja helposti saavutettavana. Säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julkinen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Vaikutukset väestöön ovat vähäiset. Kaavamuutos täydentää Simonkylän pohjoisosan pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Simonkylän kaupunginosaan. Se sijaitsee kaupunginosan pohjoislaidalla Hiiripuiston reuna-alueella ja Kylmäojan viheryhteyden lähistöllä. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista.

Alue sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja tulevan Vantaan ratikan pysäkit ovat noin 3 km etäisyydellä. Leinelän ja Hiekkaharjun juna-asemat ovat n. 1.5 km etäisyydellä.

Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä. Salkolan talo merkitty karttaan punaisella.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat vähäiset.

Erillispientalojen alueen rajaus ei rajoita lähivirkistysalueen käyttöä. Hiiriharjun puistoalue säilyy visuaalisesti ympäristöön avoimena ja asukkaille helposti saavutettavana virkistysalueena. Sekä puistoalueen että uuden tontin vehreyttä ja arvopuita edellytetään säilytettäväksi.

Asuinrakennus omaa tehtyjen selvitysten mukaan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja ja on kunnostettavissa asuinkäyttöön. Olemassa olevan rakennusperintökohteen ja alueen suojelu parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Rakennukset julkisivuineen sovitetaan suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus. Kortteli muodostaa myös jatkossa yhden vehreän pihapiirin, joka lomittuu ympäröivään puistoalueeseen. Tontinsaa rajata ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla aitarakenteella. Piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa jakaa aidoin eikä rakentein. Istutettava kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit sovitetaan ympäristöön.

Asuminen

Alueella säilyy olemassa oleva rakennus, johon sallitaan korkeintaan kaksi asuntoa. Kaavamuutos ei lisää olennaisesti asumisen määrää alueella.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy olemassa oleva rakennus. Kaavamuutos ei lisää alueelle palveluja tai työpaikkoja. Työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen ei liity huomattavia taloudellisia vaikutuksia. Rakennettu infrastruktuuri on lähellä, eikä aiheuta suuria kustannuksia kaupungille.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos sopeutuu ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Alueen kaupunkirakenne on monipuolista; lähiympäristössä on pientaloja ja kerrostaloasumista. Pientaloasukkaat ovat usein hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke ei lisää eikä myöskään rajoita lähivirkistysalueiden, kuten Hiiriharjunpuiston käyttöä. Asumiseen varattu tontti on suppeampi kuin aiemmin rakennuksen pihapiirin käytössä ollut alue mikä lisää yleisen virkistysalueen käytössä olevaa aluetta.

Liikenne

Hiiripolun alku muuttuu kaavan myötä puiston ulkoilureitistä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jossa tontille ajo on sallittu. Hiiripolun nykyinen ajoyhteys tonteille säilyy. Tontin kohdalla Hiiripolun varteen varataan tilaa 1,5 m kuivatusrakenteita varten.

Kaavalla ei ole vaikutuksia kävelyn eikä pyöräilyn olosuhteisiin alueella. Nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet säilyvät ennallaan. Kaavamuutosalue sijaitsee kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen yhteyksistä. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen joukkoliikenteeseen. Yhteydet Tikkurilan keskustaan ja Tikkurilantien kautta Tuusulan väylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat. Volyymiltään pienellä asuntokohteella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemääriin.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon eikä aiheuta vesihuollolle muutostarpeita. Tontilta lähtevä jäte- sekä hulevesiviemäri kulkevat yleisen puistoalueen kautta ja niiden reitti ja tarvitsema tila on huomioitava jatkossa puiston suunnittelussa.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavan toteuttaminen tuottaa terveellistä ja turvallista elinympäristöä, eikä se tuota ympäristöhäiriöitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset, koska kyseessä on olemassa oleva rakennus. Hanke hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja yhdyskuntatekniikkaa.

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

Erillispientalokorttelin tiukka rajaus säilyttää luontoa puistoalueella ja Hiirilammen rantavyöhyke säilytetään. Erillispientalojenkorttelin pihapiiri on merkitty säilytettäväksi ja asettaa vaatimuksia sen käsittelylle. Kaupungin mittaamat arvopuut suojellaan sekä pihapiirissä- että lähivirkistysalueella. Alueella otetaan huomioon lepakoiden elinympäristön edellytykset ja reunaehdot. Taloa kunnostettaessa tulee ranta-alueelle asentaa pönttöjä lepakoille ennen toimenpiteitä. Pöntöt tulee asentaa kesän aikana.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on pääosin hyvin vettä läpäisevää kasvipintaista maata ja alueella sijaitsee runsaasti puustoa. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen. Piha tulee säilyttää vettä läpäisevinä pintamateriaaleina, puoliläpäisevät kiveykset (liuskekiveykset tms.) sallitaan esim. oleskelualueilla. Hiirilammet ja niiden rantavyöhyke säilytetään.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset, koska kyseessä on olemassa oleva rakennus. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kaavaselostuksen vaikutuksista kertovassa kohdassa 4.4.1. Vaikutukset, ympäristöhäiriöt. Ilmanlaadun haasteita kaavamuutosalueella ei ole.

Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentumista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on myydä kiinteistö omalla tontilla välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen	aluearkkitehti
	Katariina Sewón	asemakaava-arkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkitehti
	Kimmo Kangas	kaavatekn. koordinaattori
Yleiskaava:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Marika Haukola	kiinteistötalousasiantuntija
Kaupunginmuseo:	Anne Silanto	rakennustutkija
Kuntatekniikan keskus :	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Petra Tammisto	maisema-arkkitehti
	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Marja Vuorinen	ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2025, 14.4.2026 tarkistettu

Katariina Sewón
asemakaava-arkkitehti

Kerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	19.11.2025
Kaavan nimi	002632 Salkolan talo		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	18.6.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002632
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4610	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,4610

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,4610**	**100,00**	**239**	**0,05**	**0,0000**	**239**
A yhteensä	0,0955	20,7	239	0,25	0,0955	239
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2571	55,8	0	0,00	-0,1230	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0275	6,0	0	0,00	0,0275	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0809	17,5			0,0000	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

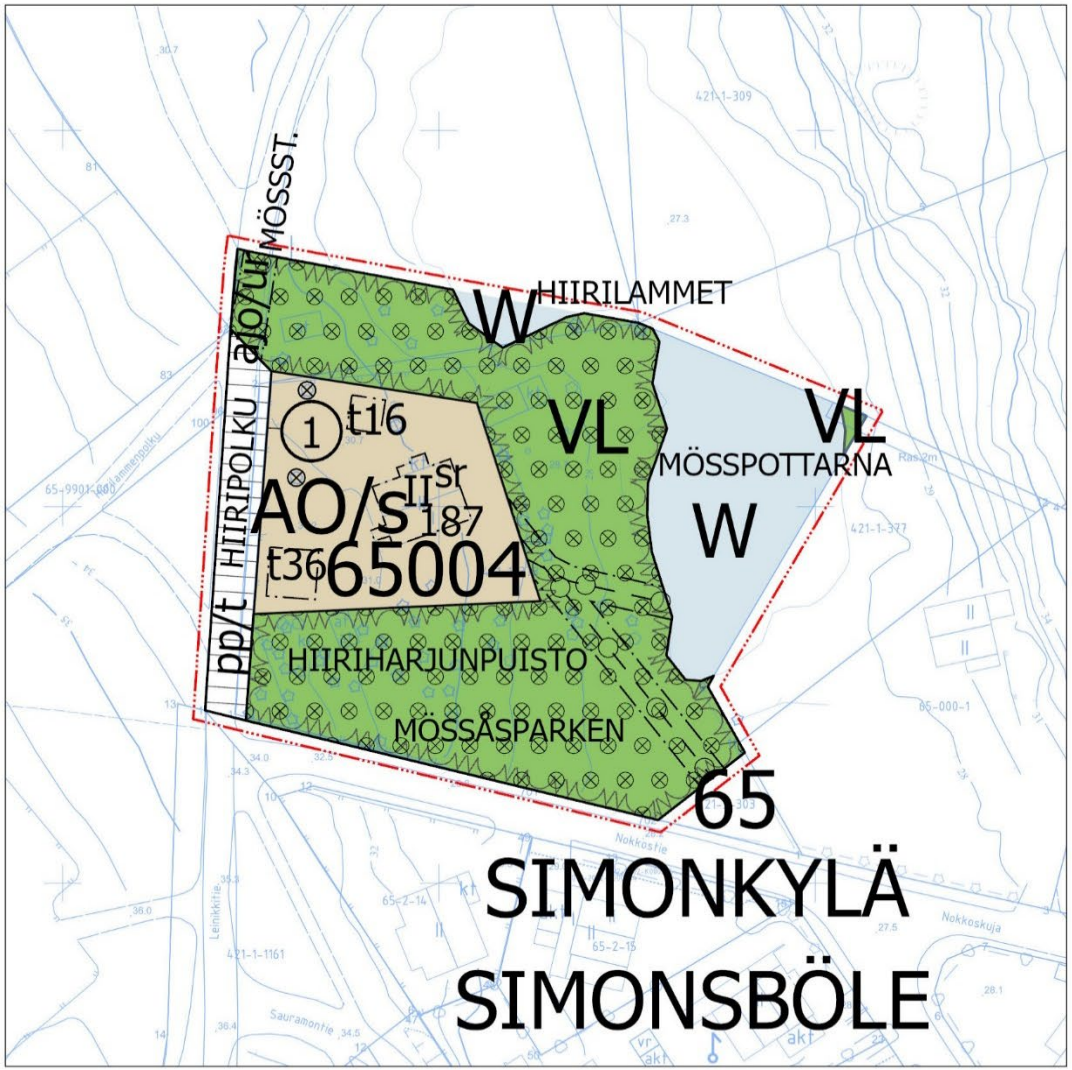
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**1**	**187**	**1**	**187**

Alamääräykset tai -merkinnät

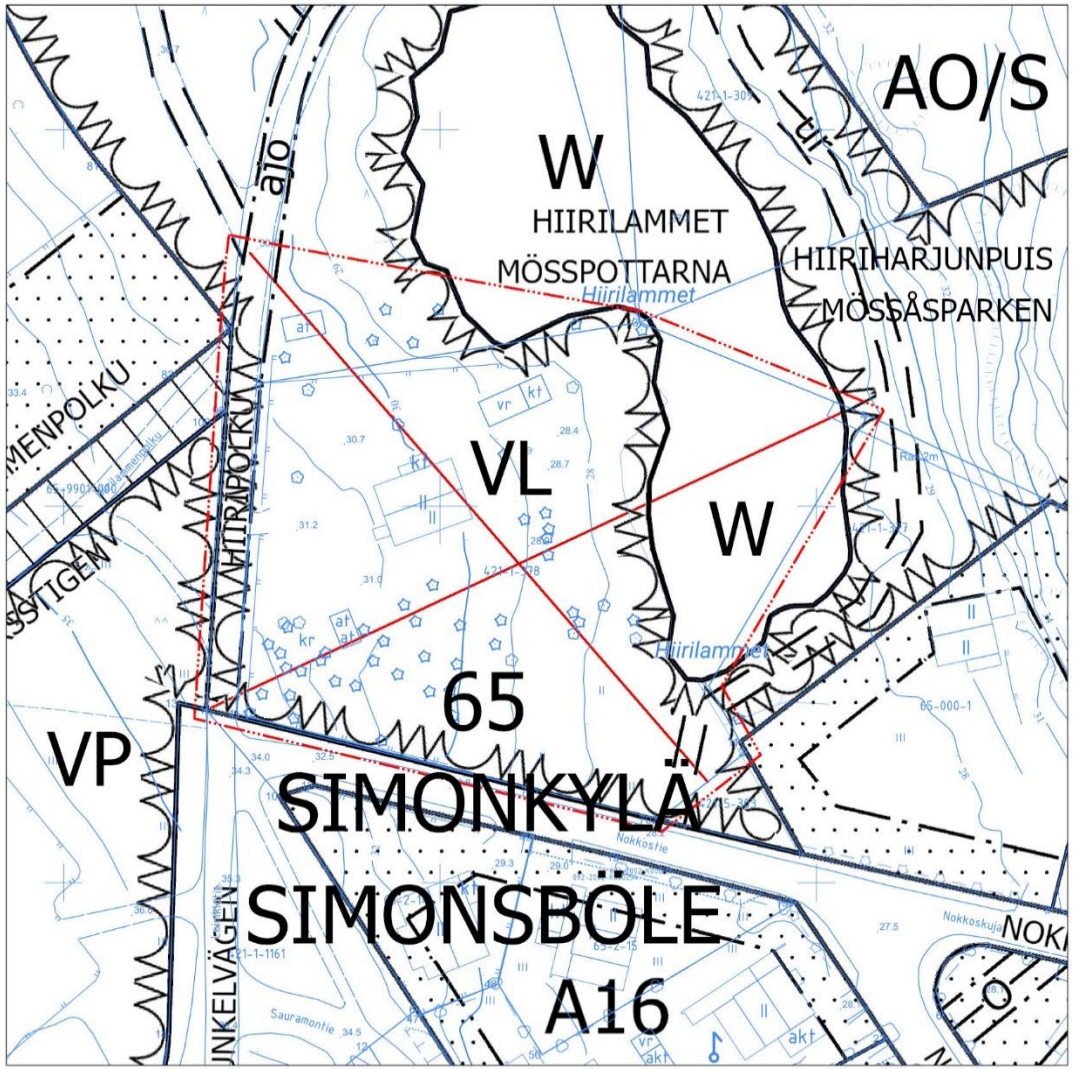
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,4610**	**100,00**	**239**	**0,05**	**0,0000**	**239**
A yhteensä	0,0955	20,7	239	0,25	0,0955	239
AO/S	0,0955	100,0	239	0,25	0,0955	239
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2571	55,8	0	0,00	-0,1230	0
VL	0,2571	100,0	0	0,00	-0,1230	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0275	6,0	0	0,00	0,0275	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0275	100,0	0	0,00	0,0275	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0809	17,5			0,0000	
W	0,0809	100,0			0,0000	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**1**	**187**	**1**	**187**
Asemakaava	1	187	1	187

Asemakaavan muutosehdotus:



Kumoutuvat merkinnät:



1/3 002632

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002632	9.12.2025

Vantaan kaupunki

SALKOLAN TALO

Kaupunginosa 65, SIMONKYLÄ

Vanda stad

SALKOLAN TALO

Stadsdel 65, SIMONSBÖLE

Asemakaavan muutos
Kortteli 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueet.

Tonttijako
Kortteli 65004.

1:1000

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 65004 samt rekreations- och vattenområdana.

Tomtindelning
Kvarteret 65004.

1:1000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AO/s	**Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**	**Kvartersområde för fristående småhus, där miljön ska bevaras.**
	Asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, jotka voivat olla myös osittain päällekkäin.	I en bostadsbyggnad får högst två bostäder inrymmas, och de kan också delvis ligga ovanpå varandra.
	Kaupunginmuseolta on pyydettävä rakennuslupaan liitettävä lausunto korjaus- ja muutostoimenpiteistä, julkisivujen materiaali- ja värimalleista sekä piha-alueen istuttamisperiaatteista ja pintamateriaaleista.	Utlåtande ska begäras av stadsmuseet och bifogas bygglovsansökan avseende reparations- och ändringsåtgärder, material- och färgmallar för fasader samt principer för plantering och användning av ytmaterial i gårdsområdet.
	Asemakaavaan merkittyjen rakennusalojen ulkopuolelle ei saa sijoittaa muita rakennelmia.	Inga andra konstruktioner får uppföras utanför de byggnadsytor som anges i detaljplanen.
	Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä.	Naturligt trädbeståndet på området ska bevaras.
	Istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopusoinnussa alueen ominaispiirteiden kanssa.	Den växtlighet som planteras samt ytbeläggningar ska väljas så att de harmonierar med områdets särdrag.
	Luonnonmukaisia ja vettä läpäiseviä materiaaleja tulee suosia, eikä piha-alueita saa asfaltoida.	Naturenliga och vattengenomsläppliga material ska prioriteras, och gårdsområden får inte asfalteras.
	Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla kolmilankaisella tummalla metallisella verkkoaidalla. Aidan korkeus enintään 1,2 m. Mahdollinen portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana. Aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovittaen. Hiiripolun varrella sallitaan matala pensasistutus.	Tomten får avgränsas med ett transparent och lågt mörkt tretrådigt stängsel av metallnät som passar in i miljön. Stängslet får ha en maximal höjd på 1,2 meter. Porten ska vara av metall och passa ihop med stängslet. Stängslet ska placeras med hänsyn till träd som bevaras och deras rotsystem, och noggrant anpassas till terrängen. Längs Mösstigen tillåts låg buskplantering.
	Piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa jakaa aidoin eikä rakentein.	Gårdsområdet ska bevaras enhetligt och får inte delas upp med staket eller konstruktioner.

2/3 002632

	Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,2. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen
	Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.	Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämras och den omgivande miljön ska bevaras.
	Tontille saa sijoittaa enintään 3 ap. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Tontille tulee varata 1 pp / 30 k-m2.	På kvarteret får placeras högst 3 bilplatser. Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar. Minimiantalet cykelplatser är 1 st / 30 m2-vy
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
	Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.	Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämras och den omgivande miljön ska bevaras.
W	**Vesialue.**	**Vattenområde.**
	Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.	Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämras och den omgivande miljön ska bevaras.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
1	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
65	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
SIMON	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
65004	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
HIIRIP	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
II	**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.**
187	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras**
	Rakennuslupavaiheessa tulee esittää erillinen selvitys talousrakennusten sopeutumisesta alueella ja se tulee hyväksyttää kaupunginmuseolla.	I bygglovsskedet ska en separat utredning om ekonomibyggnadernas anpassning till området lämnas in och godkännas av stadsmuseet.
	Rakennukset julkisivuineen tulee sovittaa suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus.	Byggnaderna, inklusive fasaderna, ska anpassas till byggnaden som ska skyddas så att helheten ger ett enhetligt intryck.
	Rakennusten katot tulee olla loivia Hiirilammen suuntaan viettäviä lapekattoja.	Byggnaderna ska ha flacka pulpettak som sluttar mot Mösspotten.
	Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan puuta.	Byggnaders bärande konstruktioner och fasader måste vara tillverkade av trä.
pp/t	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.**
ajo/ur	**Ajoyhteys ja ulkoilureitti.**	**Körförbindelse och friluftsled.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

3/3 002632

sr	**Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa.**	**Byggnad som ska skyddas**
	Rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisyys, edustavuus- ja alkuperäisyysarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen.	Byggnaden har värden som sällsynthet, typiskhet, representativitet och ursprunglighet samt historisk beviskraft. Inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får vidtas i byggnaden.
	Rakennuksesta suojellaan julkisivut yksityiskohtineen ja vesikatto.	Byggnadens tak och fasad med detaljer skyddas.
	Rakennukseen tehtävissä korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.	Vid renovering av den skyddade byggnaden skall ursprungliga eller motsvarande material användas.
	Rakennuksen ikkunat tulee kunnostaa tai mikäli ne todetaan korjauskelvottomiksi, niin ne voidaan vaihtaa uusiin puuikkunoihin noudattaen ikkunoiden alkuperäistä ilmettä ja puitejakoa.	Byggnadens fönster ska renoveras. Om de efter bedömning anses vara odugliga för reparation, kan de bytas ut till nya fönster med träbågar och med iakttagande av fönstrens ursprungliga karaktär och rutindelning.
	Julkisivut saa korjata tai palauttaa rapatuiksi. Julkisivuihin ei saa tehdä laajennuksia tai niihin liittyviä rakennelmia kuten esim. kuistit, parvekkeet tai terassit.	Fasaderna får repareras eller återställas till putsade. Fasaderna får inte byggas ut eller förses med tillhörande konstruktioner såsom exempelvis verandor, balkonger eller terrasser.
	Vesikaton saa korjata tai palauttaa alkuperäiseksi.	Yttertaket får repareras eller återställas till sin ursprungliga form.
	Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.	En yrkeskunnig planerare som är insatt i det historiska byggnadsbeståndet ska användas i planeringsarbetet.
⊗	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som skall skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗	**Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.**	**Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.**

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Tuloskortti

Päivämäärä 7.11.2025

Osoite ja kaupunginosa Hiiripolku 1, Simonkylä
Kaavan numero ja kortteli 002632 Salkolantalo

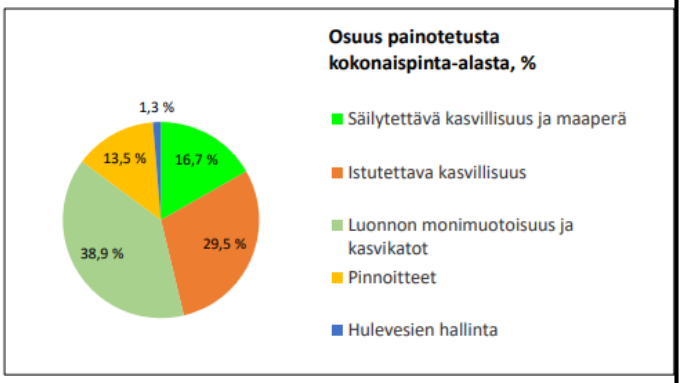
Vihertehokkuuslaskelma

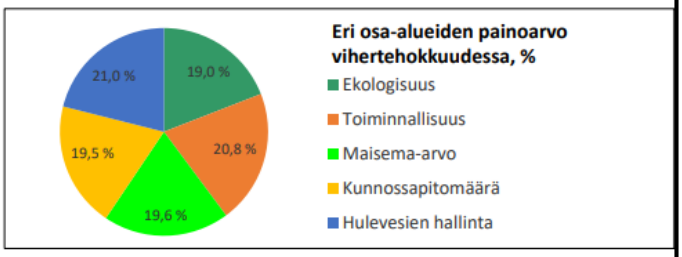
Viher-tehokkuus	2,3
Tavoiteluku	1,2

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	3	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**14**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
2,2	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m^3	
2,2	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	2,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
1 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

VANTAAN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002632 - Salkolan talo
LAUSUNNOT JA VASTINEET
kala 14.4.2026

Asemakaavoitus Tikkurilan alue KK-I/KS 14.4.2026

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 09.12.2025 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002632 /Salkolan talo**. Lausuntoja pyydettiin 26.02.2024 mennessä 2 lausunnonantajalta ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto** (lyhennelmä)	**Tarkistukset**
NRO1, 25.2.2026 Kaupungin museo	Kaupunginmuseo antoi lausunnon, jossa todettiin, että kaavaehdotuksessa annetut suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon rakennustutkijan kanssa. Museon näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen suojelumerkinnät ja -määräykset ovat asianmukaisia ja mahdollistavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennusperintökohteen ja sen pihapiirin arvojen vaalimisen.	Ei tarkistettavaa. Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.
NRO2, 25.2.2026 Vantaan Energia Oy / Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Sähköverkko: Ei huomauttamista. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993	Ei tarkistettavaa. Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

	laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoa.	

NRO 1
Vantaan kaupunginmuseon lausunto, 25.2.2026

Lausunto:
Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 002632 Salkolan talo. Kaavatyön tavoitteena on suojella asuinrakennuksen ja sen pihapiirin kulttuurihistoriaan ja luontoon liittyvät arvot. Suojeltavan rakennuksen lisäksi korttelialueelle osoitetaan uusille talousrakennuksille rakennuspaikat. Museo on lausunut 15.8.2025 mielipiteensä (Dnro VKM/077/2025) asemakaavan osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan Simonkylän kaupunginosassa, Hiiriharjunpuistossa ja eteläisen Hiirilammen rannalla. Kaavamuutoksen tarkastelualueeseen kuuluu Nokkostien ja Hiiripolun risteyksessä sijaitsevaa puistoaluetta, siellä sijaitsevat rakennukset sekä niihin rajautuvat katu- ja puistoalueet. Alue ja rakennukset ovat kaupungin omistuksessa. Hiiriharjunpuistossa eteläisen Hiirilammen rannalla sijaitsee kaksikerroksinen vuonna 1938 rakennettu funktionalistisen tyylisuunnan edustaja, niin sanottuun rakennusmestarifunkikseen kuuluva asuinrakennus. Rakennuksen on suunnitellut rakennusmestari Nils E. Mattlar. Rakennus tunnetaan paikallisen väestön keskuudessa nimellä Salkolan talo siinä pitkään asuneen palopäällikkö Yrjö Salkolan mukaan. Rakennus on toiminut lähes neljän vuosikymmenen ajan Helsingin maalaiskunnan, sittemmin Vantaan palopäällikön virka-asuntona. Nykyisin rakennus on tyhjillään, sillä ei ole omaa tonttia ja se sijaitsee asemakaavan puistoalueella. Kaavamuutosalueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä on tehty rakennushistoria- ja kunnostettavuusselvitys (Korjattavuusselvitys. Salkolan talo. Rakennushistoriaselvitys ja rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Afry Oy 2025). Asuinrakennuksella on todettu inventoinneissa olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Pihapiirin talousrakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaatimattomiksi. Tehdyt selvitykset mahdollistavat suunnittelualueen rakennuskohteiden kulttuurihistoriallisten arvojen tunnistamisen ja niiden historiallisten arvojen määrittelyn. Asemakaavassa annetut suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon rakennustutkijan kanssa. Museon näkemyksen mukaan asemakaavassa annettavat suojelumerkinnät ja - määräykset ovat asianmukaisia ja mahdollistavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennusperintökohteen ja sen pihapiirin arvojen vaalimisen.

Vastine:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:
Ei tarkistettavaa.

NRO 2
Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunto, 25.2.2026

Lausunto:

Sähköverkko
Ei huomauttamista. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko
Ei huomauttamista. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoa.

Vastine:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:
Ei tarkistettavaa.

13 **Asemakaavamuutos 002651, 15 Myyrmäki / Liesipuisto ja Tuurapuisto / Ehdotus nähtäville / SP**

VD/6333/10.02.04.00/2025
SP/TK/EHE/VIK

Nykyiselle kivetylle Liesitorille suunnitellaan ikäystävällinen Liesipuisto – toiminnallinen ja vehreä kaupunkipuisto monisukupolvisiin kohtaamisiin. Tuurapolun pohjoispuolinen katuviheralue muutetaan mikrometsänä kehitettäväksi Tuurapuistoksi. Liesikujan sekä Paalukylänpolun risteykseen nimetään Liesiaukio. Alueen graniittikivet säilytetään osana puistoa.

Asemakaavamuutos koskee katu-, tori- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa tori- ja katualueita.

Alueen sijainti Liesikuja, Liesitori, Myyrmäenraitti ja Tuurapolku.

Hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Asemakaavamuutos
Nykyiselle kivetylle ja vähän käytössä olevalle Liesitorille suunnitellaan ikäystävällinen Liesipuisto – toiminnallinen ja vehreä kaupunkipuisto monisukupolvisiin kohtaamisiin. Tuurapolun pohjoispuolinen katuviheralue muutetaan mikrometsänä kehitettäväksi Tuurapuistoksi. Liesikujan sekä Paalukylänpolun risteykseen nimetään Liesiaukio. Tavoitteena on lisätä keskustan vehreyttä ja elävyyttä, ja luoda kohtaamispaikkoja.

Katualueita muuttuu puistoiksi. Uudet puistot lisäävät virkistysalueita tiiviissä keskustassa, vahvistavat viherrakennetta ja parantavat alueen viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua.

Kaavassa esitetään alueen graniittikivien säilyttämistä osana puistoa. Kaarevat graniittikivetykset ovat Kalevi Karlssonin tilataideteos. Katukiveysten liesiaihe ilmentää Myyrmäen kivikautista historiaa.

Asemakaavamuutos edistää kaupungin strategisia linjauksia: lisäämme kaupunkikeskusten viihtyisyyttä, pysäytämme alueellisen eriytymisen sekä turvaamme luonnon hyvinvoinnin ja ilmastokestävän tulevaisuuden.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 5.11.2025.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.
Alueella järjestettiin kaavakävely 8.12.2025.
Teams-tilaisuus pidettiin 9.12.2025.
Mielipiteitä saatiin 6 kpl.
Mielipiteissä oltiin huolissaan Liesitorin nykyisestä turvallisuustilanteesta ja sen parantamisesta, esteettömistä kulkureiteistä sekä talvikunnossapidosta, saattoliikenteen järjestämisestä ja mahdollisten uusien toimintojen aiheuttamasta melusta. Tuurapuiston osalta toivottiin nykyisten puiden säästämistä ja eri vuodenaikoina toimivan kasvillisuuden lisäämistä. Kävelysillan ja portaiden purkaminen Liesiaukiolla on heikentänyt merkittävästi Liesikuja 4:n toisen kerroksen liiketilojen saavutettavuutta. Kulku asemalaiturille Paalukylänpolkua pitkin on jyrkkä ja liukas talvisin.

Vastine: Liesipuiston suunnittelu käynnistyy kaavan tultua lainvoimaiseksi, ja suunnittelussa parannetaan alueen turvallisuutta sekä huomioidaan kulkureitit, saattoliikenne ja talvikunnossapito. Ikäystävällisen puiston sijaintia ja elementtejä koskeneen asukaskyselyn perusteella puisto sijoittuu Liesipuistoon. Tuurapuiston puut on merkitty kaavassa säilytettäviksi ja puistoihin lisätään puita. Sillan ja portaiden purku tehtiin turvallisuussyistä, eikä uutta rakenneta kustannussyistä; ratkaisu mahdollistaa myös viereisen Isomyyrin korttelin monipuolisemman kehittämisen. Asemanseudun parannustoimia tehdään vuonna 2026, ja esteettömän reitin toteuttamiseksi selvitetään hissiä.

Mielipiteet vastineineen kokonaisuudessaan ovat erillisenä liitteenä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).
Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa katu- ja torialueista puistoja.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002651, 15 Myyrmäki / Liesipuisto ja Tuurapuisto,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2026
- Mielipiteet ja vastineet 14.4.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:
- Myyrmäen suuralueen ikäystävällinen puisto, kyselyn vastaukset, 2026 (Kaavan nettisivuilla, Linkki: https://osallistuvavantaa.fi/p/3jfy232xxe9s)
- Alueellisen viherkertoimen tuloksia Myyrmäen ydinkeskustan kehittämissuunnitelman alueella, Nykytilan päivitetyt tulokset joulukuussa 2025 (Kaavan nettisivuilla, Linkki:

https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1328556-1406573-002651%20Alueellisen%20viherkertoimen%20tuloksia%20Myyrm%C3%A4en%20ydinkeskustassa%2C%201.12.2025.pdf)

- 002651 Ilmastoviisas asemakaava -selvitys, 17.3.2026 (Kaavan nettisivuilla, Linkki: https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/liesipuistoa-ja-tuurapuistoa-kehitetaan-toiminnallisiksi-puistoiksi-myyrmaessa?did=1330497&fid=1409032&download=002651%20ilmastoviisas%20asemakaava%20-selvitys%2C%2017.3.2026.pdf)

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaavasuunnittelija Emmy Hedin, p. 040 153 5280
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002651

Päiväys
Datum

14.4.2026

Vantaan kaupunki

LIESIPUISTO JA TUURAPUISTO

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos
Katu-, tori- ja virkistysalueet.

1:2000

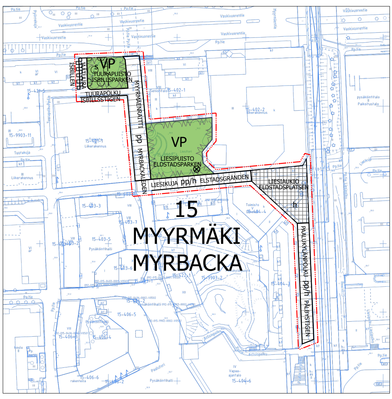
Vanda stad

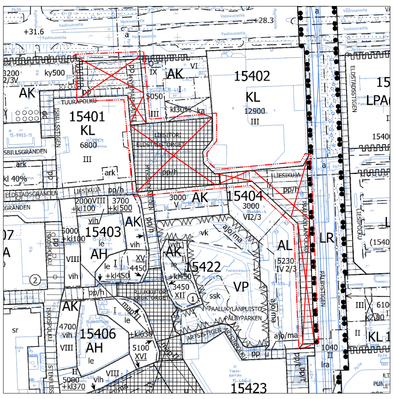
ELDSTADSPARKEN OCH ISBILLSPARKEN

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen
Gatu-, torg- och rekreationsområdena.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

VP

Puisto.

Liesipuiston alueen suunnittelussa tulee huomioida Myyrmäen kivikautinen menneisyys.

Ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja kestävää, ja toteutuksen korkeatasoista.

Olemassa olevat kaarevat graniittimuurit on ensisijaisesti säilytettävä.

Purettava graniitti tulee uusiokäyttää alueella.

Ympäristöstä alueelle tulevat vedet on huomioitava puistojen suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Puistoalueiden tulee olla vehreitä ja vahvistaa alueen sinivihherrakennetta esimerkiksi lisäämällä puita, kerroksellista ja monipuolista kasvillisuutta, vettäläpäiseviä pintoja ja niittyä.

Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta sekä kukkivia ja pölyttäviä pensaita ja puita.

Säilytettävät ja istutettavat puut on suojattava rakentamisen aikana. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Puistoalueille saa sijoittaa kioskeja, tapahtumakojuja tai vastaavia rakennelmia.

Tarvittaessa on järjestettävä saatto-, huolto- ja pelastusajon yhteys kiinteistöille 092-015-0402-0001 (Vaskivuorentie 12) ja 092-015-0402-0002 (Liesitori 1, Liesikuja 3).

Liesipuiston alueella pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy rakennusten viereen siten, että sammutus- ja pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Nostopaikan sijoituksessa tulee ottaa huomioon katu- ja puistosuunnitelmat.

Suunnittelussa tulee huomioida yhteisöllisyys ja eri käyttäjien tarpeet.

Park.

Vid planeringen av Elsdstadsparkens område ska Myrbackas stenåldersförflutna beaktas.

Miljöbyggande ska vara högklassigt och hållbart och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Befintliga böjda granitmurar ska i första hand bevaras.

Graniten som rivs ner, ska återanvändas inom området.

Vatten som rinner in på området från omgivningen ska beaktas vid planeringen av parker och ledas vidare på ett kontrollerat sätt.

Parkområdena ska vara grönskande och stärka områdets blågrönstruktur, till exempel genom att öka antalet träd, skapa skiktad och mångsidig växtlighet samt använda genomsläppliga ytor och ängsytor.

I planteringsområdena ska det finnas mångsidig växtlighet samt blommande och pollinerande buskar och träd.

Träd som ska bevaras eller planteras ska skyddas under byggtiden. Träden och deras rotsystem får inte skadas.

Kiosker, evenemangsstånd eller motsvarande konstruktioner får placeras i parkområdena.

Vid behov ska förbindelse för ledsagning, service och räddningsfordon ordnas till fastigheterna 092-015-0402-0001 (Kopparbergsvägen 12) och 092-015-0402-0002 (Eldstadstorget 1, Eldstadsgränden 3).

Inom Eldstadsparken räddningsverkets lyftanordningsutrustning ska fritt kunna köra fram till byggnaderna så att släcknings- och räddningsåtgärder är möjliga. Vid placeringen av lyftplatsen ska gatu- och parkplanerna beaktas.

Vid planeringen ska gemenskapen och behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

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.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att betecknings slopas.

15

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

MYYR

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

LIESIKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

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

Katuaukio/tori.

Liesiaukion alueen suunnittelussa tulee huomioida Myyrmäen kivikautinen menneisyys.

Ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja kestävää, ja toteutuksen korkeatasoista.

Liesiaukiolle saa sijoittaa kioskeja, tapahtumakojuja tai vastaavia rakennelmia.

Öppen plats/torg.

Vid planeringen av Elsdstadsplatsens område ska Myrbackas stenåldersförflutna beaktas.

Miljöbyggande ska vara högklassigt och hållbart och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Kiosker, evenemangsstånd eller motsvarande konstruktioner får placeras på Eldstadsplatsen.

PP

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

pp/h

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

h

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

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

TOMTINDELNING
För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Timo Kallaluoto, Aluearkkitehti, 24.3.2026 9.46

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Vantaa

002651 LIESIPUISTO JA TUURAPUISTO

MYYRMÄKI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 14.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002651. Kaavoitus on tullut vireille 19.11.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Nykyiselle kivetylle Liesitorille suunnitellaan ikäystävällinen Liesipuisto – toiminnallinen ja vehreä kaupunkipuisto monisukupolvisiin kohtaamisiin. Tuurapolun pohjoispuolinen katuviheralue muutetaan mikrometsänä kehitettäväksi Tuurapuistoksi. Liesikujan sekä Paalukylänpolun risteykseen nimetään Liesiaukio. Alueen graniittikivet säilytetään osana puistoa.

Asemakaavan muutos:

kaupunginosa 15 Myyrmäki

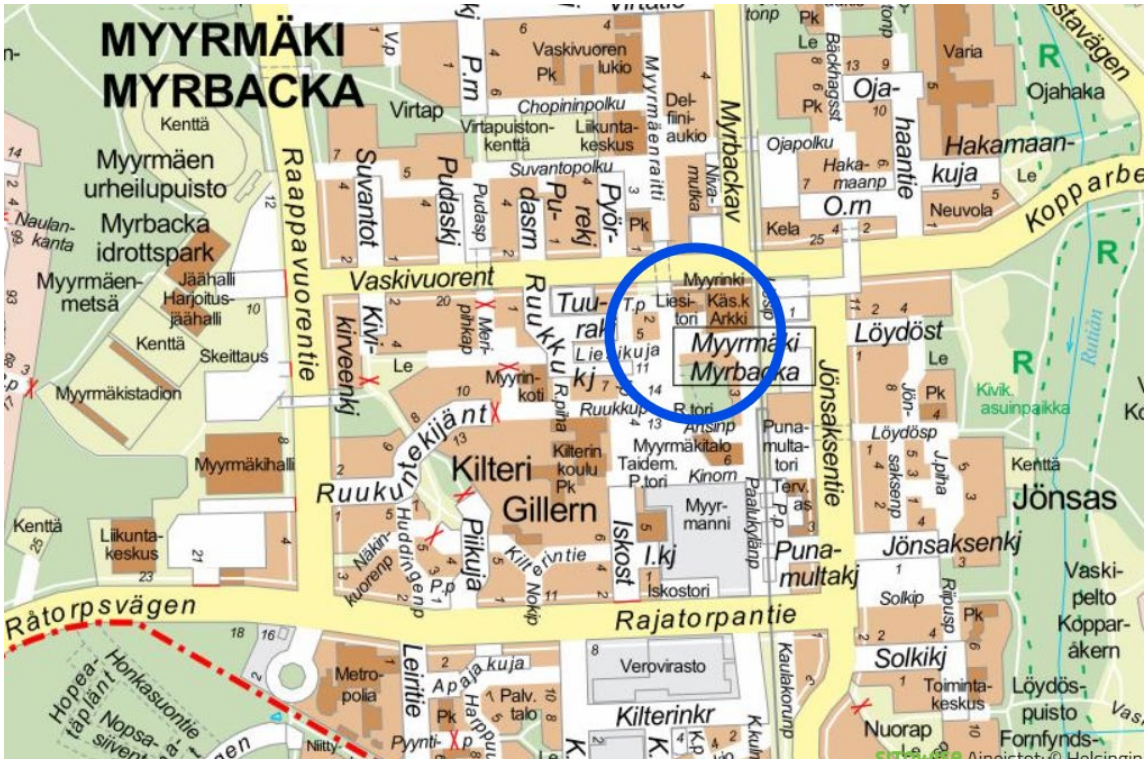
katu- ja tori/aukioaluetta

Tonttijaon muutos:

kaavassa ei ole tonttijaon muutoksia.

Kaavan laatija: Emmy Hedin, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; emmy.hedin@vantaa.fi, puh +358 40 153 5280

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Myyrmäen keskustassa Vaskivuorentien ja Paalukylänpuiston välissä, Myyrmäen juna-aseman välittömässä läheisyydessä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavahanke on alkanut Vantaan kaupungin Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen, joka edustaa kaupunkia maanomistajana, aloitteesta. Kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 30.9.2025.
- Kaavoitus tuli vireille 19.11.2025 ja sai numeron 002651.
- Hankkeesta järjestettiin kaavakävely 8.12.2025 ja virtuaalinen asukastilaisuus 9.12.2025.
- Mielipiteet pyydettiin 11.1.2026 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot 2

1. Tiivistelmä 4

2. Lähtökohdat 6

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... 6
2.2 Suunnittelutilanne.....13

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 20

3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....20
3.3 Asemakaavan tavoitteet.....21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....23

4. Asemakaavan kuvaus 25

4.1 Kaavan rakenne.....25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....25
4.3 Aluevaraukset.....26
4.4 Kaavan merkittävät vaikutukset.....26
4.5 Nimistö.....32

5. Asemakaavan toteutus.....33

6. Kaavatyöhön osallistuneet 33

7. Asemakaavan seurantalomake 34

8. Asemakaavakartta ja –määräykset 36

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 002651 Liesipuisto ja Tuurapuisto koonti mielipiteistä ja vastineet

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 002651 Liesipuisto ja Tuurapuisto Ilmastoviisas asemakaava -selvitys
- Myyrmäen suuralueen ikäystävällinen puisto, kyselyn vastaukset, 2026
- Myyrmäen kaavarunko, Myyrmäen kaavarungon selostus nro 014400, 2019
- Alueellisen viherkertoimen (ARVO) tuloksia Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman alueella, Nykytilan tulokset, 2025
- Vantaan lämpösaarekeselvitys, 2026
- 002400 Myyr York Downtown kaavaluonnoksen viitesuunnitelma, 2022
- 002400 Myyr York Downtown Julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, 2022
- Myyrmäen asemakorttelien suunnittelukilpailun (2019) voittajaehdotus ”Muree Myrtsi”

1. TIIVISTELMÄ

Nykyiselle Liesitorille suunnitellaan Myyrmäen suuralueen ikäystävällinen puisto, joka nimetään **Liesipuistoksi**. Puistosta tehdään toiminnallinen ja vehreä kaupunkipuisto, joka mahdollistaa monisukupolviset kohtaamiset. Viereinen viheralue muutetaan **Tuurapuistoksi**, jota kehitetään mikrometsänä. Liesikujan ja paalukylänpolun risteyksen kolmion muotoinen aukio nimetään **Liesiaukioksi**.

Kaavatyössä on tarkasteltu mahdollisuutta säilyttää alueen laadukkaat graniittikivet osana puistoja, mikä poikkeaa aikaisemmista suunnitelmista. Jos jatkosuunnittelussa huomataan, että graniittimuurit osittain tai kokonaan purkamalla saavutetaan paras lopputulos, kaava ei estä purkamista, mutta vaatii kivien kiertokäyttöä alueella. Kaavassa on merkitty säilytettäväksi Liesitorin tammi arvopuuna sekä viheralueen koivikko.

Uudet puistot ovat tärkeitä Myyrmäen kaupunkikuvan kehittämiselle, sillä ne lisäävät saavutettavia virkistysalueita tiiviisti rakennetussa keskustassa, vahvistavat alueen viherrakennetta ja lieventävät lämpösaarekeilmiötä. Samalla nykyinen kivetty aukio muuttuu viihtyisämmäksi, ja elementtien, valaistuksen sekä istutusten suunnittelulla parannetaan alueen turvallisuuden tuntua.



Idealuonnos tulevasta Liesi- ja Tuurapuistosta. Varsinainen puistosuunnittelu toteutetaan kaavan ollessa lainvoimainen.



Ilmakuva kaava-alueesta. — — — — *Kaava-alueen rajaus.* *(Vantaan karttapalvelu, 2023)*

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäen keskusta sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, raide- ja runkolinjaliikenteen solmukohdassa, josta on hyvät yhteydet Helsingin keskustan, lentoaseman ja muun pääkaupunkiseudun suuntaan. Myyrmäen suuralueella asuu tällä hetkellä noin 60 500 ja varsinaisessa Myyrmäen kaupunginosassa noin 18 400 asukasta, mikä tekee Myyrmäestä Vantaan väkirikkaimman kaupunginosan. Myyrmäkeä kehitetään Vantaan merkittävänä alueellisena keskuksena kaavoituksen pääpainon ollessa Myyrmäen keskustan alueella. Alueen vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, hyvä sijainti, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Myyrmäessä historia ja nykypäivä kohtaavat – alueelta on tehty merkittäviä arkeologisia löytöjä, ja se tunnetaan elävästä katutaiteestaan.



Valokuva kesältä 2025 nykyiseltä Liesitorilta. Toriaukio on kivettyä ja kuvan etualalla näkyy taiteilija-asemakaava-arkkitehti Kalevi Karlssonin suunnittelemat graniittikiviset muurit. Taustalla on Isomyyrin kauppakeskus.



Valokuva kesältä 2025 Myyrmäenraitilta katsottuna. Etualalla näkyy osa graniittikivistä ja taustalla senioritalo.



Katunäkymäkuva Myyrmäenraitin suunnalta kohti katuviheraluetta, josta suunnitellaan Tuurapuisto. Alue on pieni, niukkakasvinen (nurmea ja koivikko) ja sen maanpinta nousee kohti Vaskivuorentietä.



Katunäkymäkuva Vaskivuorentien suunnalta kohti katuviheraluetta, josta suunnitellaan Tuurapuisto. Alueen länsiosassa on koivikko, joka näkyy kuvassa etualalla. (Vantaan karttapalvelu)

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Myyrmäen keskusta sijaitsee osin korkealla (Paalutori) ja osin alavalla maalla (Liesitori), joka 1960-luvun lopulla oli vielä pääosin metsää ja paikoin suota. Sen halki kulki puro, joka virtasi Helsingin Honkasuon puolelta Mätäojaan. Maasto oli loivasti kumpuilevaa mäkimaisemaa, joka reuna-alueillaan laskeutuu alatasanteiksi ja laaksoiksi. Näistä merkittävin on itäpuolella sijaitseva Mätäojanlaakso. Mätäojan ympäristön avoimet alueet olivat 1960-luvulla lehtomaisia tai viljeltyjä peltoja, joilla on ollut asutusta jo kivikaudelta lähtien. Myyrmäen keskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa, ja alue on pääosin täytemaata. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

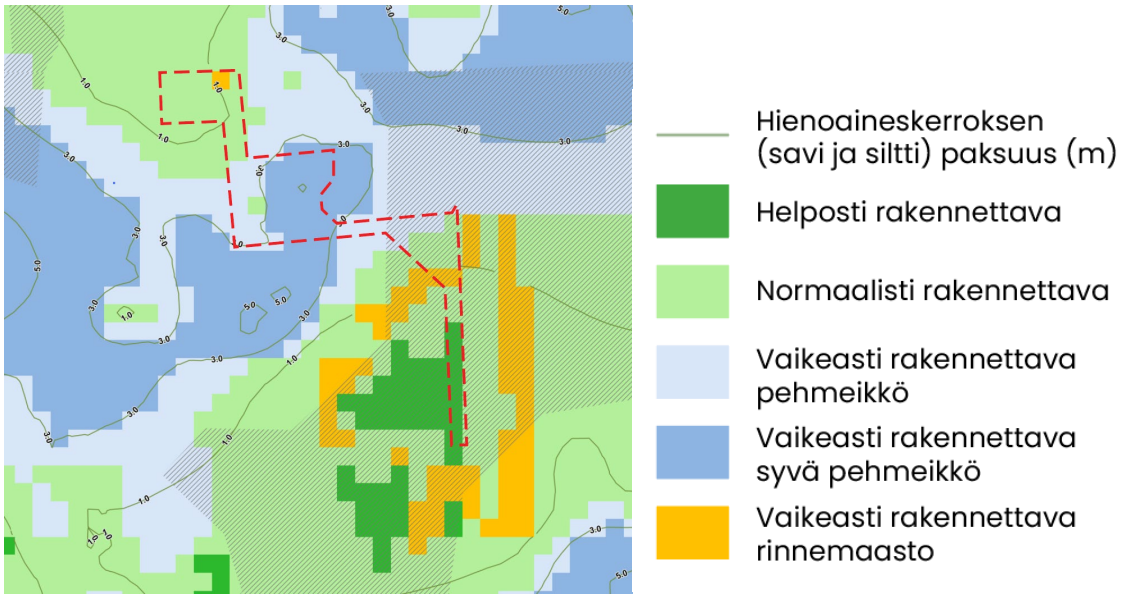
Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Nykytilassa valtaosa kaava-alueesta on päällystetty joko laatoituksella tai asfaltilla. Poikkeuksena ovat Tuurapolun pohjoispuolinen katuviheralue ja Liesitorin istutetut alueet. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä ja topografia

Alue on maalajiltaan enimmäkseen täytemaata, mutta Paalukylänpolun kohdalla on kalliota. Alueen topografia on vaihtelevaa: korot vaihtelevat +27,9 ja + 34,4 metrin välillä.

Alla rakennettavuuskartta – Vantaan karttapalvelu



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2024 lopussa asukasluku oli 18 393. Myyrmäen väestöstä enemmistö (noin 77 %) on työikäisiä aikuisia, vajaa viidennes on yli 64-vuotiaita, lapsia ja nuoria on keskimääräistä vähemmän (yli 5 %), mutta huomioitavaa on, että lapsista ja nuorista 39 % on vieraskielisiä. Myyrmäen väestöstä noin 40 % asuntokunnista on lapsiperheitä ja noin 48 % asuu yksin.

Sosiaalinen ympäristö

Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluvat mm. korkea ikä ja yksin eläminen. Metropolian kampuksen laajennuttua alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäkiliike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemoina Myyrmäessä on esihistoria ja katutaide.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2023 noin 5 660 työpaikkaa. Suurin osa työpaikoista on kaupan tai teollisuuden toimialalla. Läntisen Vantaan aluekeskuksena Myyrmäestä löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä sijaitseva Metropolia on laajentunut 3500 opiskelijan kampusalueeksi.

Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset muodostavat alueen kaupallisen ytimen. Huomioitavaa kuitenkin on, että alueella on useita tyhjiä liike- ja toimitiloja sekä kaksi vajaalla käyttöasteella olevaa ostoskeskusrakennusta: Myyrinpuhos ja Isomyyri. Myyrmanni sen sijaan on myynnillä mitattuna pääkaupunkiseudun kolmanneksi vilkkain ostoskeskus. Myyrmannin vieressä on myös yksi pääkaupunkiseudun vilkkaimmista kauppatoreista, Paalutori.

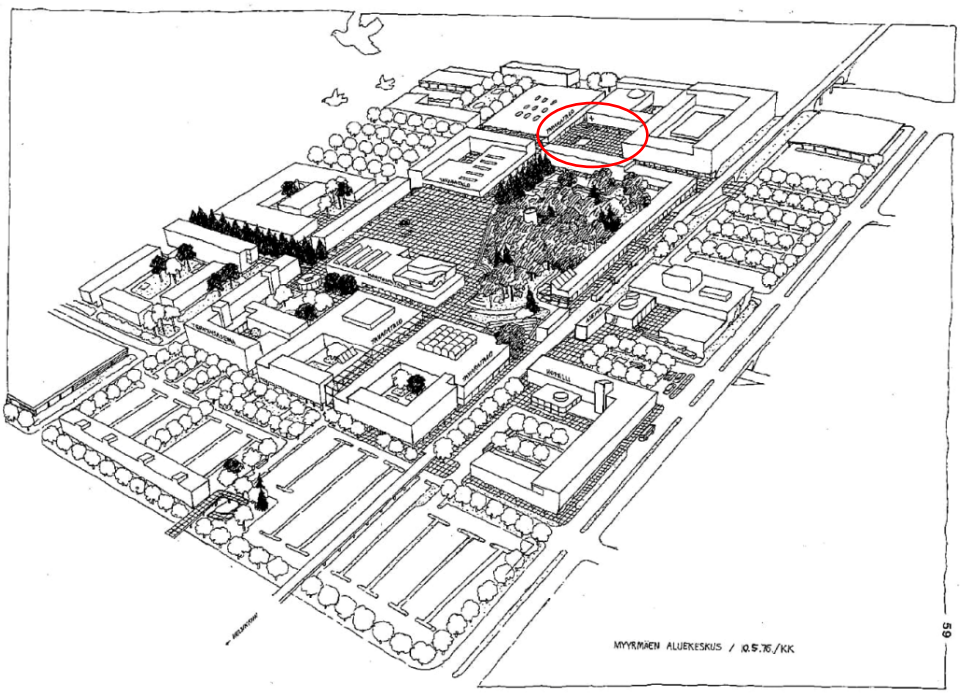
Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Myyrmäkeä on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä 1960-luvulta alkaen. Se on osa Haaga-Vantaaksi kutsuttua nauhakaupunkirakennetta. Sen runkona on rautatie, joka valmistui 1975.

Myyrmäki edustaa kaupunkikuvaltaan 1960- ja 70-luvun vaihteen kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteita, mikä näkyy sen tiiviiseen ruutukaavaan perustuvassa kaupunkirakenteessa. Myyrmäkeä suunniteltiin alkujaan Etelä-Vantaan aluekeskukseksi, josta löytyy palvelut, koulukampus ja alueita harrasteille. Keskustan alue on noin kaksi kilometriä pitkä, 800 metriä leveä, ja sen halki kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti jalankulun ja pyöräilyn pääreitti: Myyrmäenraitti. Raitin äärelle on sijoitettu kaikki suuremmat yleiset palvelutilat sekä tori- ja aukiotiloja. Se yhdistää Myyrmäen ydinkeskustan aina Paalutorilta Louhelan juna-asemalle asti. Tätä pääakselia vastaan kohtisuorassa on noin puolen kilometrin pituisia bulevardin tyyppisiä kokoojakatuja, jotka johtavat asuinkortteleille.

Kompaktikaupunki-ideologia ja autokaupunki-ihanne näkyvät Myyrmäessä siten, että jalankulku ja ajoneuvoliikenne on pyritty erottamaan omille tasoilleen. Alueella on tästä syystä poikkeuksellisen paljon eritasoristeyksiä. Ajoneuvoliikenne johdetaan keskusta-alueelle sen reunoilta, ja pysäköinti on sijoitettu keskusta-alueen laidoille, mikä on mahdollistanut laajan, autoliikenteeltä rauhoitetun jalankulkualueen keskustassa. Ratkaisun haittapuolena on kuitenkin, että huolto- ja pelastusajo tapahtuvat nykytilanteessa jalankulun ja pyöräliikenteen reittien sekä torien ja aukioiden kautta rakennuksille.

Myyrmäen keskustan rakentamistapa on suhteellisen tehokas. Alkuperäisen vuonna 1968 laaditun kaavarungon mukaan tiivis ja korkea, 8–12 kerroksisten rakennusten nauha olisi jatkunut Uomatieltä Myyrmäen eteläreunaan asti. Korkean rakentamisen tavoitteena oli muodostaa kaupunkirakenteellinen keskiaihe, jossa vaihtelevat julkisivu- ja kerroskorkeusrytmit. Asumisen ohella alueelle suunniteltiin maantasoon ja erillisiin rakennuksiin palvelu-, liike- ja työtiloja. Tästä kaavarungosta poikettiin kuitenkin 1970-luvun alussa laaditussa Myyrmäen aluekeskuksen asemakaavassa (kuva alla). Rakennuskortteleilla tavoiteltiin umpikortteleita, jotta muodostuisi selvästi rajattuja jalankulku-, puisto- ja toritiloja. Keskustan rakentamisen yleisilmettä pyrittiin keventämään muun *muassa arkadien avulla.*



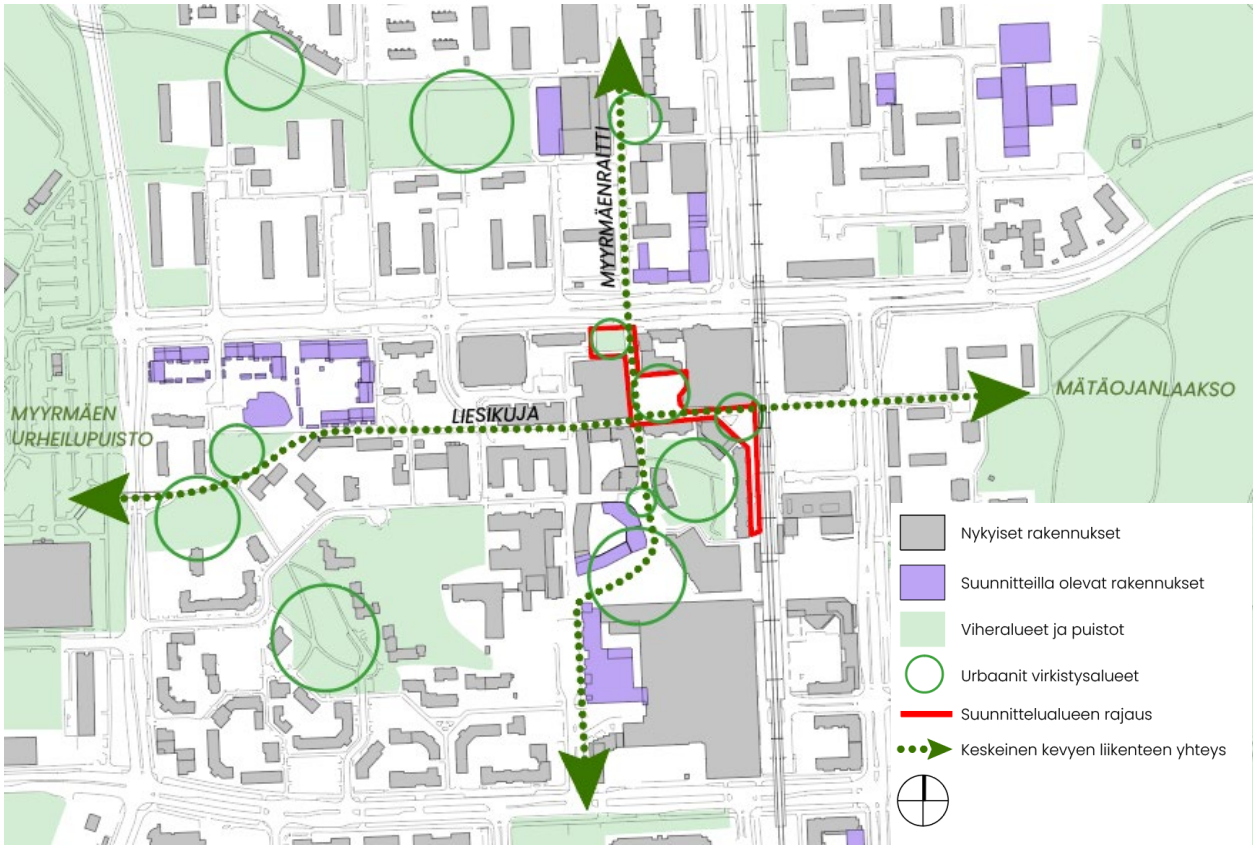
Myyrmäen aluekeskuksen asemakaavaehdotuksen viistoillustraatio vuodelta 1976. Kuvaan on merkitty Liesitorin paikka punaisella ympyrällä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta jo vanhemmalta kivikaudelta alkaen eli jo noin 8500 vuotta sitten. Myyrmäen rakentamista edelsi alueella tehty laaja, monivuotinen muinaisjäännösten inventointi ja kaivaus, jonka tuloksena on löydetty erittäin runsaasti kivi-, pronssi- ja rautakauden jäämistöä. Myyrmäen Jönsas on yksi Suomen runsaslöytöisimmistä ja tunnetummista arkeologisista kaivausalueista ja laajimmista esihistoriallisista asuinpaikoista. Tärkeitä löytöjä ovat mm kivikauden aikaiset kivikirveet ja taltat, nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat, kymmenet pyöreät, kivetyt tulisijat sekä Suomen laajin tunnettu kivikautinen hauta-alue, johon kuuluu 23 puna-multahautaa. Kaivauksia alueella on tehty vuosina 1962–1991. Kaava-alueella ei ole enää jäljellä tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä rakennusperintökohteita.

Virkistys

Myyrmäen keskustaa ympäröivät laajat ja monipuoliset viheralueet: Myyrmäen viherkehä koostuu Mätäojan laaksosta ja Vaskivuoresta, Raappavuorista ja Myyrmäen urheilupuistosta sekä niitä yhdistävistä Jokiuomanpuiston ja Viherpuiston viheralueista, jotka ovat Myyrmäen ja Martinlaakson välissä. Suunnittelualueen halki kulkevat Myyrmäenraitti ja Liesikuja yhdistävät tulevan Tuura- ja Liesipuiston, sekä Liesiaukion osaksi keskustan urbaanien virkistysalueiden sarjaa (kuva alla).



Kaaviokartta virkistysalueista ja niiden välisistä yhteyksistä. Suunnittelualueen puisto- ja aukioalueet yhdistyvät Myyrmäenraitin ja Liesikujan kevyen liikenteen reittien kautta osaksi urbaanien virkistysalueiden sarjaa.

Liikenne

Autoliikenne
Vaskivuorentiellä kulkee 7910 ajoneuvoa/vrk, Jönsaksentiellä 10300 ajoneuvoa/vrk ja Rajatorpantiellä 10523 ajoneuvoa/vrk. Liikennemäärien ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä noin 10 %.

Myyrmäen ydinkeskusta-alueen pysäköinti palvelee pääosin asiointia sekä pienemmässä määrin julkisia palveluja, työssäkäyntiä, liityntäpysäköintiä ja asumista. Keskusta-alueella on kolme pysäköintilaitosta sekä laaja Liesikujan maapaikoitusalue, yhteensä noin 2 434 autopaikkaa. Koko alueen pysäköinnin kuormitusaste on korkeimmillaan arkena keskipäivällä noin 50 %. Lauantaina koko alueen kuormitusaste on korkeimmillaan 39 %. Tämä tarkoittaa, että alueella on aina vapaita autopaikkoja.

Julkinen liikenne
Myyrmäessä on, seudullisena keskustana, erinomaiset joukkoliikenneyhteydet ja saavutettavuus.

Pyöräily ja kävely
Myyrmäen keskustassa on hyvät pyöräily-yhteydet ja asemalla on liityntäpysäköintipaikkoja. Suunnittelualueella, Myyrmäenraitin varrella, on pyörätelineitä.

Kulku Paalukylänpolkua pitkin Liesikujan suunnalta asemalle on nykyisellään jyrkkä ja siten esteellinen.

Tekninen huolto

Alueella on vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri.

Kaukolämpö
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Myyrmäenraitilla, tulevan Tuurapuiston pohjoisosassa, Liesitorin halki, sekä Liesikujalla.

Sähköverkko
Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita kulkee Liesikujalla ja tulevan Tuurapuiston pohjoisosassa. Pienjännitemaakaapeleita sijaitsee tulevan Tuurapuiston alueella, Liesikujalla ja Liesitorin keskiosassa.

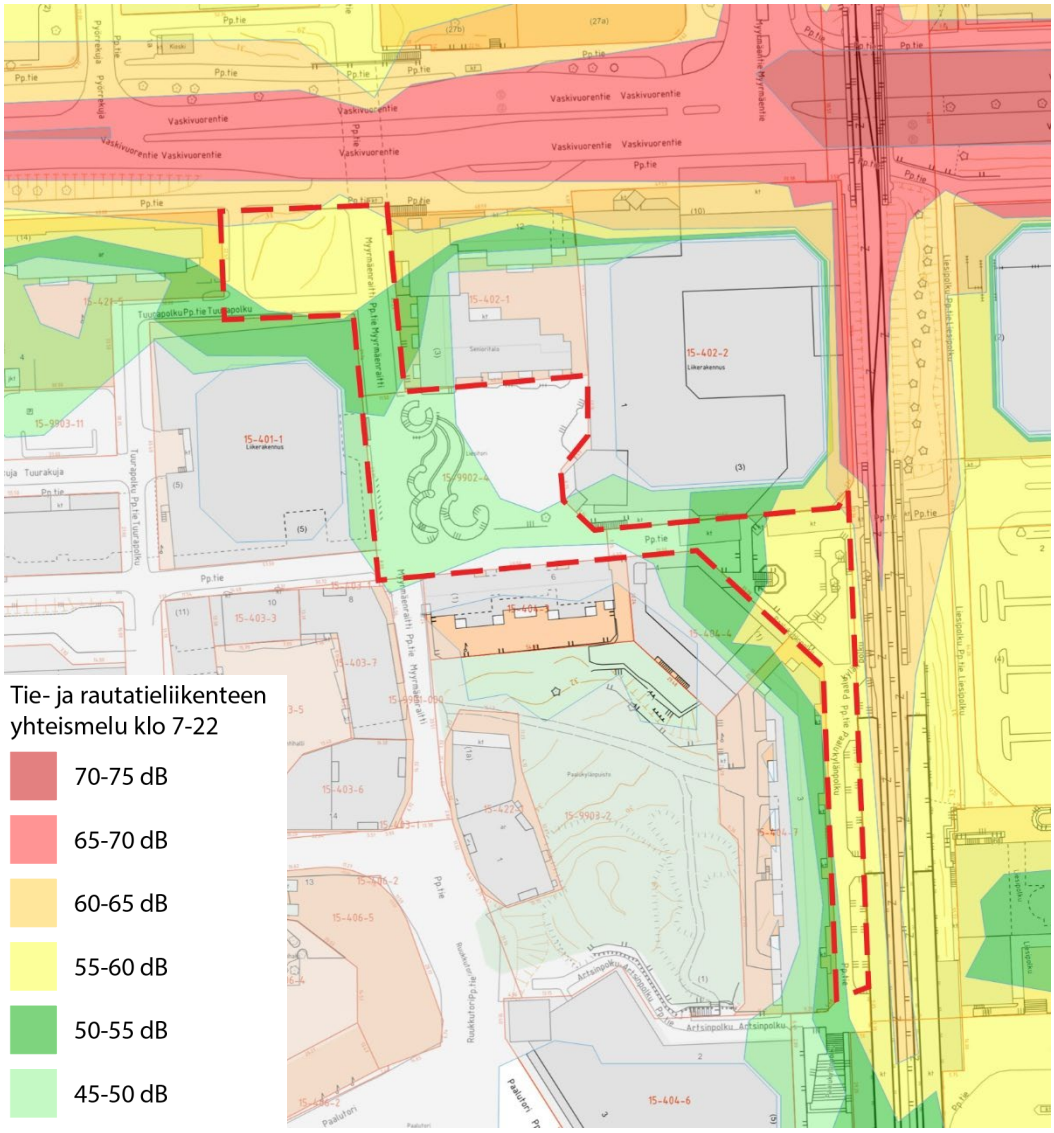
Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Alue sijaitsee Lentomeluvyöhykkeellä L3 (Lden 50–55 dB), mikä ei estä asuntorakentamista, mutta tuottaa äänieristävyysvaatimuksen asunnoille 32 dB sekä liike- ja toimistotiloille 28 dB.

Liikennemelu

Suunnittelualuetta reunustavat Vaskivuorentie ja rautatie aiheuttavat melua päivällä (klo 7–22) alla olevan kartan mukaisesti. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.



2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa katu-, tori-, aukio- ja viheralueet.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

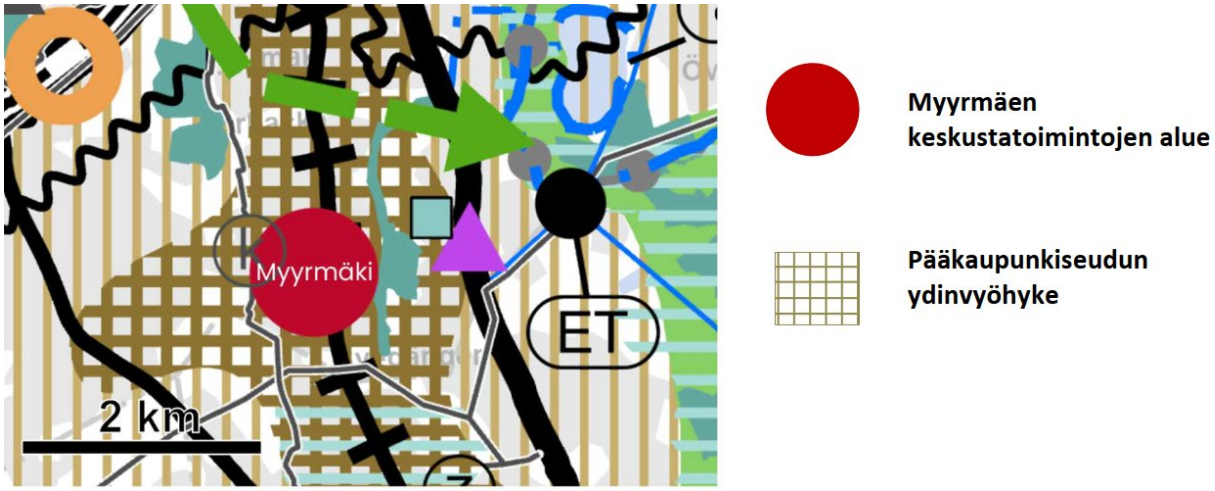
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- 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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Maakuntakaava



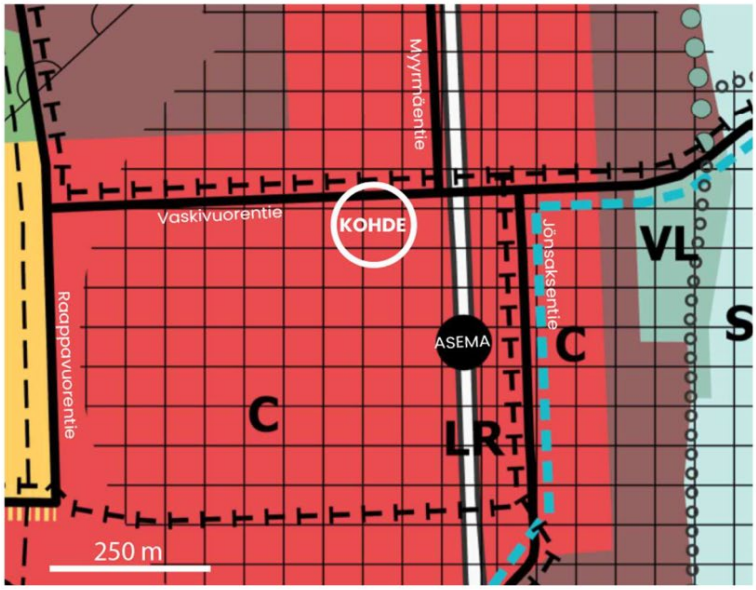
Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Asemakaava-alue on vaihemaakuntakaavassa Myyrmäen keskustatoimintojen aluetta, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruuturasteri).

MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2060. Asemakaavamuutosalue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen ja Myyrmäen kaupunkiuudistusalueeseen.

Yleiskaava



C **Kaupunkikeskustanalue** kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.

Kestävän kasvun vyöhyke maankäyttöä tehostava rakentaminen ohjataan ensisijaisesti asemanseuduille

Ohjeellinen ulkoilureitti

VL **Lähivirkistysalue**

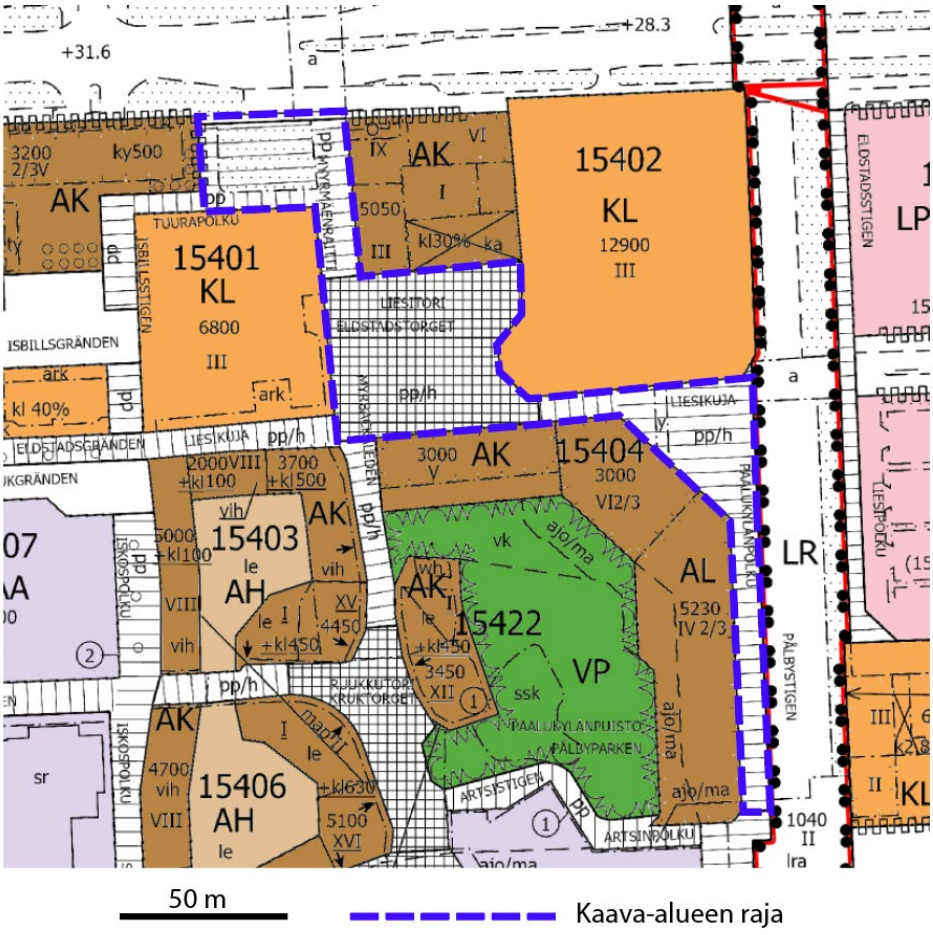
LR **Raskaan raideliikenteen alue**

AC **Kaupunkikeskustan asuinalue**

Joukkoliikenteen runkoyhteys voidaan toteuttaa raitiotienä

Vantaan yleiskaavassa alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C ja koko Myyrmäen asemanseutu on osoitettu kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa (nro. 002251, 13.6.2016) Liesitorin alue on katuaukiota/toria ja tulevan Tuurapuiston alue katualuetta ja istutettava alueen osa. Liesikujan ja Paalukylänpolun risteyksen aukion alue on jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta, jolla huoltoajo on sallittu.

Viherrakenne

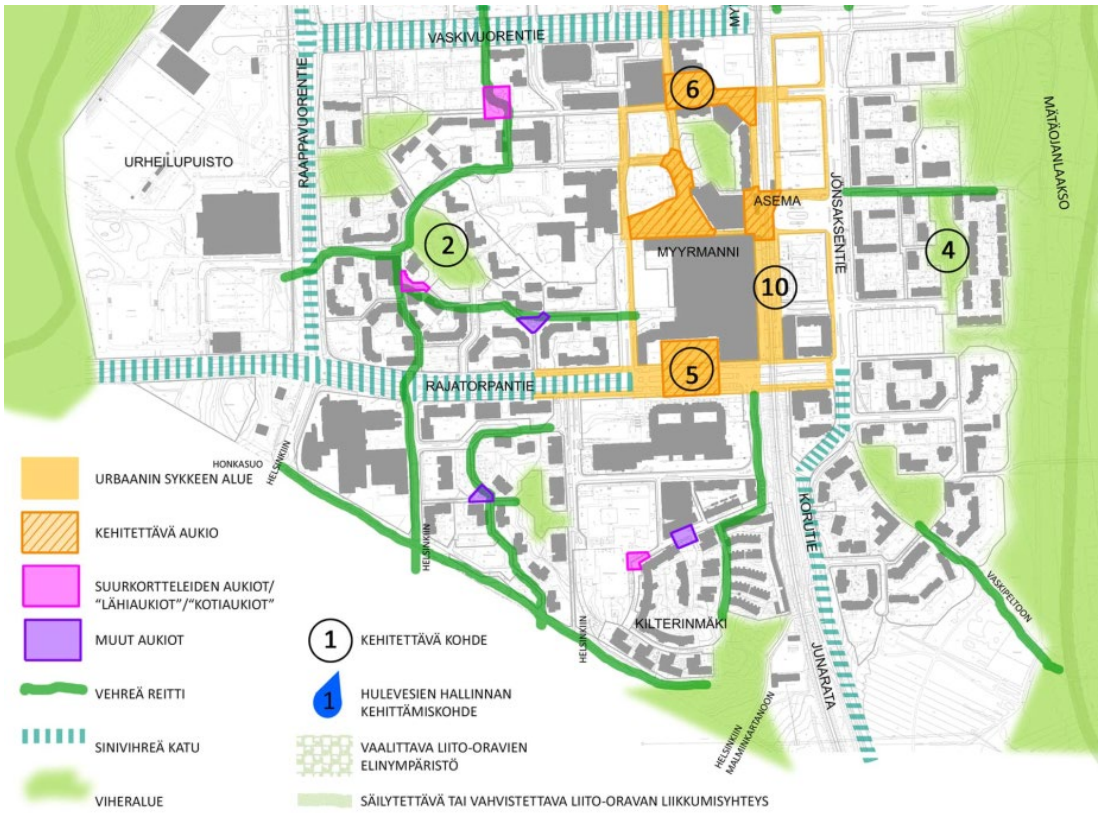
Vantaan viherrakenteen kehityskuva (VIVA, 2024) ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. VIVA:n avulla hallitaan viheralueverkoston ja viherrakenteen kokonaisuuden kehitystä ja haetaan hyviä ratkaisuja tulevaisuuteen. VIVA:ssa on esitetty Myyrmäen alueelle kehitysehdotuksia, joista tämän suunnittelutyön kannalta oleellisin on: *”Viheralueisiin, kaupunkivihreään tai virkistysyhteyksiin liittyen Myyrmäen keskustan aukioita, raitteja ja katuympäristöjä kehitetään vehreämmäksi ja hulevesiä viivyttäviksi.”*
Viherrakenteen kehityskuvassa on kuvailtu, että Myyrmäessä on useita korttelipuistoja (mm. Paalukylänpuisto, Kivikaudenpuisto ja Huddingenpuisto), jotka ovat osittain toiminnallisia keskustapuistoja ja osittain puistometsää eli luontoaltistuspuistoa. Korttelipuisto ja luontoaltistuspuisto määritellään samassa yhteydessä:

> *Korttelipuistot ovat keskustassa sijaitsevia 0,5–6 hehtaarin laajuisia virkistysalueita. Korttelipuistot voivat olla joko rakennettuja puistoja tai luontoaltistuspuistoja. Usein yksittäisen puiston sisällä on molempia.*
>
> *Luontoaltistuspuisto on luonnonmukainen viheralue, jolla kulutusta ohjataan reiteillä ja rakenteilla, ja mahdollistetaan kosketus luontoon. Luontoaltistuspuisto voi olla esim. metsää, puroluontoa tai niittyä.*

Myyrmäen kaavarunko 2019

Alueella on voimassa kaavarunko, jossa Liesitori (oheisessa kartassa numero 6.) on merkitty kehitettäväksi aukioksi, josta tehdään vehreä, viihtyisä ja toiminnallinen. Lisäksi kaavarungossa Vaskivuorentie on esitetty ”sinivihreänä” katuna, jolla hulevedet ohjataan viherkaistoille toteutettaviin biosuodatuspainanteisiin. Toteutus tehdään katujen peruskorjausten yhteydessä.

Liesitori sekä Liesikujan ja Paalukylänpolun risteyksen aukio on merkitty kaavarungossa osaksi keskustan urbaanin sykkeen aluetta, jossa ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin leventyen välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta. Julkisen ulkotilan toimintojen suunnittelussa huomioidaan ympärivuotinen käyttö ja eri ikä- ja väestöryhmät. Kaavarungossa todetaan myös, että Isomyyrin paikalle suunniteltavan rakennuksen katutason liike- ja palvelutilat avautuvat Liesitorille ja korttelin kivijalkakerroksen toimintojen tulee olla mahdollista levittäytyä Liesitorille esimerkiksi katukahvila- tai toritilana.



Ote Myyrmäen kaupunginosan kaavarungon (2019) viheralueiden ja aukioiden kehittämisideoihin liittyvästä kartasta.

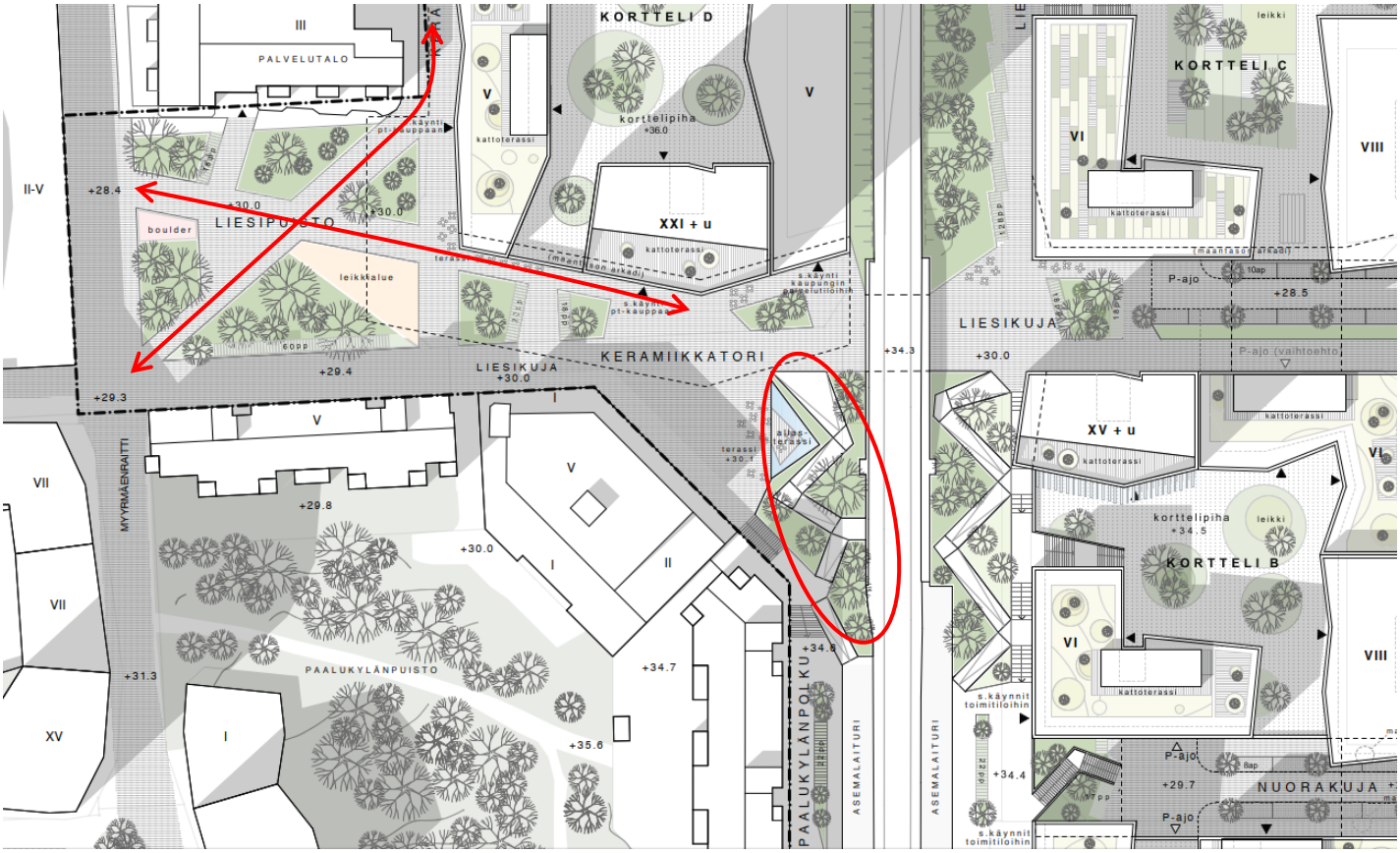
Aikaisemmat suunnitelmat – Myyr York Down Town 2021

Myyrmäen asemakortteleista järjestettiin vuonna 2019 suunnittelukilpailu ja B&M arkkitehtien (nykyisin ONE Architects) voittajaehdotuksen ”Muree Myrtsi” pohjalta laadittiin vuonna 2022 kaavaluonnoksen viitesuunnitelma Myyr York Down Town (002400). Osana viitesuunnitelmaa LOCI maisema-arkkitehdit laativat julkisen ulkotilan yleissuunnitelman (JUYS). Viitesuunnitelma ja JUYS toimivat suunnittelutyön lähtökohtana.

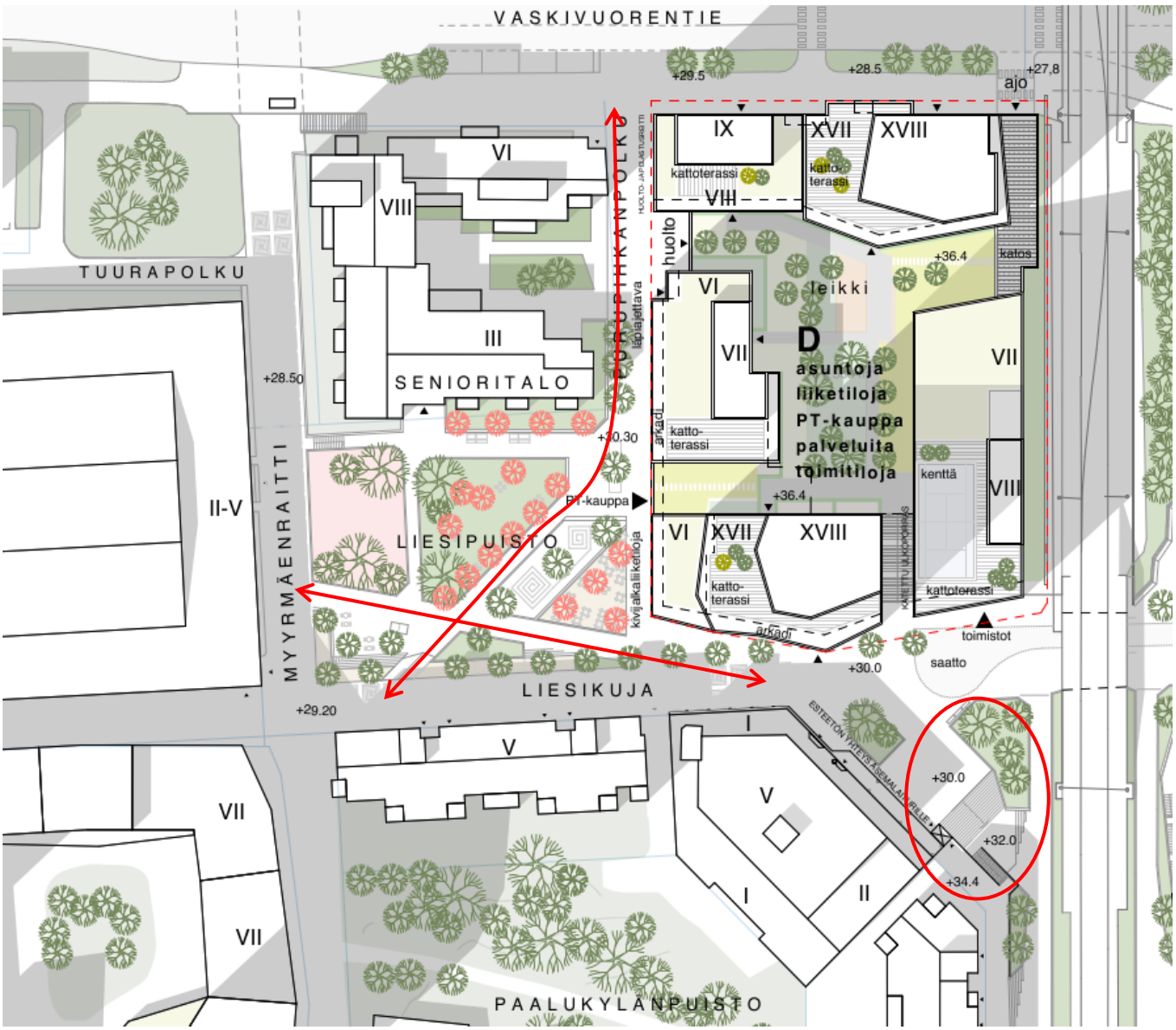
Esteetöntä kulkuyhteyttä Liesikujalta asemalaiturille on tutkittu sekä kilpailuehdotuksessa, viitesuunnitelmassa, että JUYS-työssä. Kilpailutyössä ratkaisuna on esitetty luiska, joka on loivempi kuin nykyinen kulkureitti asemalle. Korkoeron vaatima luiska on kuitenkin hyvin pitkä ja koostuu yhteensä viidestä lyhyemmästä luiskasta ja neljästä välitasanteesta. Tämä ratkaisu vaatii siten paljon tilaa (ks. oheinen ote kilpailuehdotuksesta).

Viitesuunnitelmassa ja JUYS:ssa ratkaisuna on hissi (ks. oheinen ote viitesuunnitelmasta). Hissin viereen on esitetty leveitä portaita, mitä tulee jatkosuunnittelussa harkita, sillä ne voivat lisätä häiriökäyttäytymisen paikkoja, talvikunnossapidon tarvetta ja niiden tieltä joudutaan purkamaan nykyisiä laadukkaita graniittikivimuureja.

Aikaisemmissa suunnitelmissa on esitetty diagonaaliset kulkuyhteydet Liesipuiston poikki (merkitty oheisiin kuviin nuolilla), sekä uusi katu senioritalon ja viereisen korttelin välille.



Ote asemakorttelien suunnittelukilpailun (2019) voittajaehdotuksesta ”Muree Myrtsi”, jossa on tutkittu esteettömän kulkurampin vaatima tila Liesikujalta asemalaiturille (punainen ympyrä). Suunnitelmassa on myös ehdotettu liesipuiston lävitse diagonaalisia kulkuyhteyksiä ja lisätty nykyisen Isomyyrin (KL korttelialue) ja Senioritalon (AK korttelialue) välille uusi katu (punaiset nuolet).



Ote Myyr York Down Town -viitesuunnitelmasta (2022), jossa esteetön yhteys asemalaiturille on ratkaistu hissillä (punainen ympyrä) ja kilpailuvaiheen ehdotuksen diagonaaliset yhteydet ovat säilyneet osana suunnitelmaa (punaiset nuolet).

LOCI maisema-arkkitehdit ovat esittäneet muun muassa alla olevia ideoita Liesipuistolle:

> *”Keskellä puistoa avautuu avoin nurmialue, joka mahdollistaa auringonoton, pelailut ja oleskelut. Puiston länsi- ja etelälaitaa piristävät laajat dynaamiset istutukset, jotka kukkivat pitkin kesää.*
>
> *Puiston pohjoisreunalla sijaitsevan senioritalon edustalla olevaa viheraluetta kasvatetaan, ja sen eteen luodaan oleskelualue, joka mahdollistaa myös senioriliikuntavälineiden sijoittamisen puistoon.*
>
> *Oleskelualue tarjoaa mahdollisuuden istuskella ja tarkkailla viheralueella ja sen viereisessä taideteoksessa kiipeileviä lapsia ja nuoria.”*
>
> *– Ote MYDT-hankkeen julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmasta.*

Alla on LOCI maisema-arkkitehtien visioita mahdollisesta tulevasta Liesipuistosta.



1. Näkymä Myyrmäen raitin suunnalta.



2. Näkymä puistosta kohti junarataa Liesikujan suuntaisesti katsottuna.



3. Näkymä Liesipuistosta nykyisen Isomyyrin suunnasta katsottuna.

Liesipuistosta on järjestetty asukaskysely keväällä 2021 osana Myyr York Down Town kaavahanketta. Kyselyllä haettiin ajatuksia liesipuiston tulevasta luonteesta ympäröivien korttelien uudistuessa. Kysely oli karttapohjainen ja vastauksia tuli 71 kappaletta.

Karttamerkinnöissä (yhteensä 248 kpl) toivottiin Liesipuistoon:

Kukkivia puita (149 merkintää)
Kukkaistutuksia (99)
Oleskelusaarekkeita (53)
Terasseja puistoon/katuun rajautuen (47)
Reittejä ja oleskelua eri tasoissa (40)
Julkista taidetta (38)
Monitoimialuetta (30)
Liikuntaa ja oleskelua (27)
Pienimuotoisia terasseja (25)
Kaupunkipelejä (22)
Avoimia katoksia ja pergolaa (21)
Aktiivinen pyöräilykeskus (12)

Kyselyn avointen vastausten tulosten keskeiset teemat olivat:

Viherympäristö:

- Runsaasti puita ja kukkivia kasveja – vehreä, luonnonläheinen ilme
- Vuodenaikojen ja kukinta-aikojen vaihtelun huomioiminen
- Avoimet näkymät ja valoisuus tärkeitä
- Oleskelunurmikko ja vesiaihe toivottuja elementtejä

Turvallisuus ja viihtyisyys:

- Huoli alueen muuttumisesta häiriökäytön paikaksi
- Sosiaalinen kontrolli ja hyvä näkyvyys keskeisiä
- Pienet, rauhalliset istuskelupaikat toivottuja
- Riittävästi roskiksia ja huolellinen kunnossapito

Toiminnot ja palvelut:

- Pieni esiintymislava tai puhujapaikka tapahtumille
- Tilaa nuorten itseilmaisulle
- Kioski / jäätelökioski elävöittämässä aluetta
- Kevyen liikunnan mahdollisuuksia (jooga, jumppa, roikkumatanko)
- Toiminnallisuutta myös talvikaudelle (lumitilat, talvitoiminnot)

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavahanke on alkanut Vantaan kaupungin, Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen, joka edustaa kaupunkia maanomistajana, aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on saapunut kaupungille 30.9.2025. Kaavamuutos 002651 tuli vireille 19.11.2025.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia olivat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattoi huomattavasti vaikuttaa ja ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattoi koskea.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 19.11.2025 ja kaavatyöstä järjestettiin sekä kaavakävely 8.12.2025, että virtuaalinen asukastilaisuus 9.12.2025 (MRL 62§). Mielipiteitä kirjattiin kuusi kappaletta (liitteenä). Mielipiteistä kaksi oli viranomaisilta ja ne koskivat kunnallistekniikkaa ja sen huomiointia suunnittelussa, kolme oli yksityisiltä henkilöiltä ja yksi viereisen senioritalon osakeyhtiön (As Oy Vaskivuorentie 12 Senioritalo) hallitukselta.

Mielipiteisiin vastaa kaupunkiympäristölautakunta. Mielipiteet ja vastineet ovat esityslistan ja pöytäkirjan liitteenä vuorovaikutusraportissa:
paatokset.vantaa.fi → esityslistat/päätökset → kaupunkiympäristölautakunta → 14.4.2026

Mielipiteissä oltiin huolissaan Liesitorin nykyisestä turvallisuustilanteesta ja sen parantamisesta, esteettömistä kulkureiteistä sekä talvikunnossapidosta, saattoliikenteen järjestämisestä ja mahdollisten uusien toimintojen aiheuttamasta melusta. Tuurapuiston osalta toivottiin nykyisten puiden säästämistä ja eri vuodenaikoina toimivan kasvillisuuden lisäämistä. Kaavakävelyllä käydyissä keskusteluissa tuli esille, että kävelysillan ja portaiden purkaminen (Liesikujan ja Paalukylänpolun risteyksen aukio) on heikentänyt merkittävästi Liesikuja 4:n toisen kerroksen liiketilojen saavutettavuutta. Mielipiteet ja niiden vastineet ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Vantaan kadut ja puistot -palvelualue järjesti kyselyn Myyrmäen suuralueen ikäystävällisen puiston sijainnista, suunnittelusta ja toteutettavista elementeistä ajalla: 19.11.-19.12.2025 ja 12.1.-31.1.2026. Kyselyyn vastasi 123 henkilöä. Tulosten perusteella ikäystävällisen puiston sijainniksi valittiin Liesipuisto Aitapuiston sijaan. Puistoon toivottiin penkkien lisäksi kukkivia kasveja, isoja puita, talvikunnossapidettyjä ja esteettömiä kulkureittejä, voimaharjoittelu- ja tasapainoharjoittelulaitteita, sekä rauhallisia oleskelupaikkoja, piknikpöytää/ruokailupaikkoja ja mahdollisuutta pihapeleihin. Avoimissa vastauksissa toivottiin lisäksi puistoon keinua, johon pääsee rollaattorilla tai pyörätuolilla, tanssilattiaa ja mahdollisuutta viettää aikaa lastenlasten kanssa. Tulokset on luettavissa kokonaisuudessaan kaavan nettisivuilta löytyvästä linkistä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Tämä kohta lisätään nähtävilläolon jälkeen.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Tämä kohta lisätään nähtävilläolon jälkeen.

Kaavan aineisto ja käsittelyvaihe on nähtävillä kaavan nettisivuilla:
https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/liesipuistoa-ja-tuurapuistoa-kehitetaan-toiminnallisiksi-puistoiksi-myyrmaessa

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan OAS:n laatimisen aikana oli voimassa vielä Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia ja vuosien 2026–2029 kaupunkistrategia julkaistiin kaavatyön aikana.

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.

Tätä kaavatyötä koskevat tavoitteet strategiasta:

Hyvän elämän Vantaa

1. Parannamme yhteisöllisyyttä.

   Liesitorista kehitetään Liesipuisto, ikäystävällinen puisto, joka muuttaa nykyisen kivisen ja vähällä käytöllä olevan aukion toiminnalliseksi kaupunkipuistoksi. Puiston toiminnot suunnitellaan siten, että ne mahdollistavat eri sukupolvien yhteisen ajanvieton ja kohtaamiset, sekä eri kuntoisten käyttäjien liikkumisen.

2. Parannamme vantaalaisten turvallisuutta.

   Liesitorilla on nykyisin päihteisiin liittyvää häiriökäyttäytymistä, joten alueen turvallisuuden tunnetta parannetaan ja turvallisuus otetaan erityisesti huomioon Liesi- ja Tuurapuistojen suunnittelussa. Suunnittelun keinoja tähän ovat muun muassa alueen viihtyisyyden parantaminen, valaistussuunnittelu ja toiminnallisuuden lisääminen.

4. Parannamme kaupunkikeskuksien elinvoimaa.

   Kaava-alue on osa Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman (015200) laajempaa suunnittelualuetta, missä kehitetään koko kaupunkikeskustan aluetta kokonaisuutena. Liesi- ja Tuurapuisto ovat tärkeä urbaani virkistysalue kaupunkikeskustassa, minkä kehittäminen tukee koko alueen elinvoimaisuutta. Uudet puistot parantavat keskustan aktiivisuutta muun ohella mahdollistamalla kioskimuotoista pienyrittäjyyttä ja liikuntamahdollisuuksia lisäämällä.

5. Parannamme Vantaan viihtyisyyttä.

   Uudet Liesi- ja Tuurapuisto parantavat Myyrmäen viihtyisyyttä vahvistamalla keskustan viherrakennetta sekä lisäämällä toiminnallisia oleskelun, liikkumisen ja kohtaamisen paikkoja. Puistojen suunnittelussa huomioidaan kaikki eri käyttäjäryhmät, mutta ikäystävällisen puiston suunnittelussa huomioidaan erityisesti iäkkäiden toiveet, mistä järjestettiin asukaskyselyt joulukuussa 2025 ja tammikuussa 2026.

Vetovoimainen Vantaa

9. Lisäämme kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta.

   Liesi- ja Tuurapuistossa vahvistetaan Myyrmäen keskustan viherrakennetta lisäämällä alueelle monipuolista kasvillisuutta, kuten puita, istutuksia ja eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Lisäksi lisätään vettä läpäiseviä pintoja esimerkiksi sadepuutarhoja tai nurmikiveä huomioiden esteettömyys ja talvikunnossapito. Puistoista suunnitellaan urbaaneja kaupunkipuistoja, jotka tarjoavat mahdollisuuksia virkistymiseen keskeisellä sijainnilla hyvien joukkoliikenneyhteyksien sekä senioritalon ja palveluasumisen läheisyydessä. Tuurapuistoa kehitetään mikrometsäksi, joka vahvistaa kaupunkiluontoa Myyrmäessä.

MAL-tavoitteet:

- Ei kaavaa koskevia tavoitteita MAL-sopimuksissa.

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

- Ei kaavaa koskevia linjauksia.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2025 (Kv 15.12.2025):

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

- Edistetään kollektiivisten tarinoiden kaupunkia eli vahvistetaan alueellisia erityispiirteitä.
- Huomioidaan kaupunkiympäristössä käytön jäljet eli korostetaan kerroksellista kaupunkia.
- Tuetaan kävelijän vauhdilla koettavaa kaupunkia eli luodaan liikenteeltään hidastettuja paikkoja.
- Suunnitellaan kortteleita, jotka tuovat “silmiä kaduille” – eli mahdollistavat kohtaamisia, luonnollista valvontaa ihmisten läsnäolon kautta sekä moninaista toimintaa, joka synnyttää liikettä ja näkyy kadulle.
- Edistetään ihmisen mittakaavaista kaupunkia eli luodaan visuaalista ja toiminnallista vaihtelua.
- Suunnitellaan ilmastonmuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta.
- Huomioidaan villiintyvä kaupunkiluonto eli luodaan kaupunkiympäristössä edellytyksiä hyvinvoiville lajeille ja ihmisille.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajana on Vantaan kaupunki, jonka tavoitteet on esitetty luvussa 3.3.1.

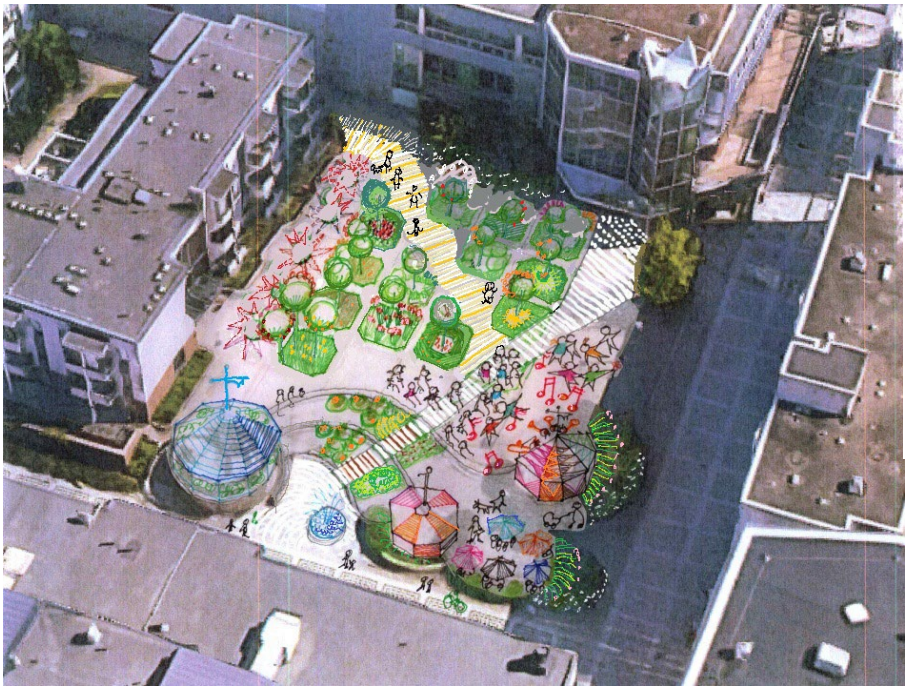
Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Osallisten palautteiden pohjalta ei ole lisättäviä tavoitteita edellä mainittujen ohelle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

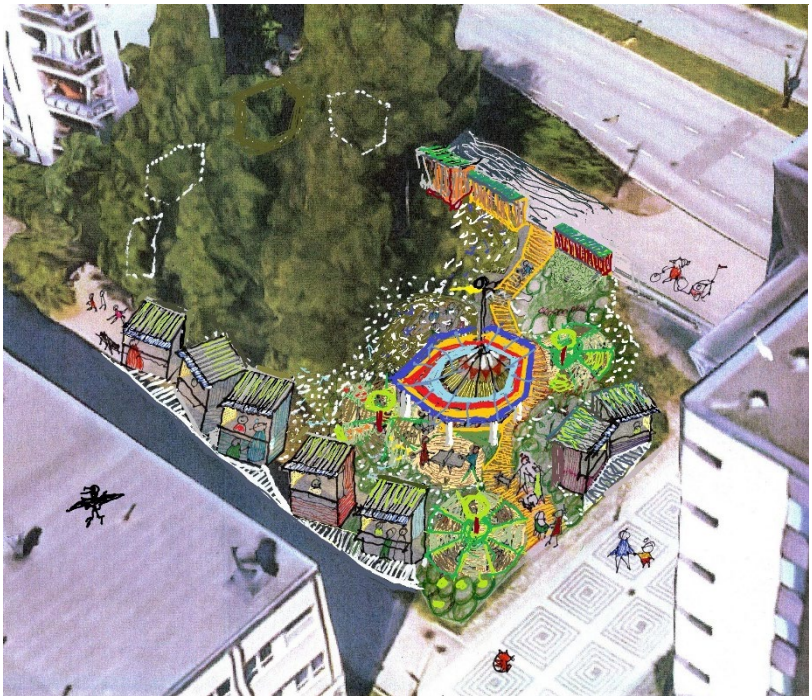
Liesipuistosta ja Tuurapuistosta laadittiin idealuonnoksia kaavatyön aikana. Varsinainen puiston suunnittelu toteutetaan Vantaan kadut ja puistot palvelualueen viheraluesuunnittelussa kaavan ollessa lainvoimainen.

Luonnosvaihtoehto A.



Luonnos Liesipuistosta. Graniittimuurit on säilytetty ja niitä on integroitu osaksi uusia kioski, kasvihuone ja katosrakenteita. Toiminnoiksi on ideoitu:

- *kasvihuone*
- *salaattikahvila*
- *näyttämö*
- *pelejä (shakki, petankki, mölkky)*
- *leikki- ja liikuntavälineitä*
- *suihkulähde*



Luonnos Tuurapuistosta. Toiminnoiksi on ideoitu:

- *mikrometsä ja luontopolku koivikossa*
- *leikki- ja liikuntavälineitä*
- *amfiteatteri*
- *grillikatos*
- *kioskeja*

Vaihtoehdossa A on elävyyttä ja toimintaa, mutta molemmat puistot voisivat olla vihreämpiä ja puiden latvusten peittävyys suurempi. Tuurapuisto on pieni, joten siihen ei mahdu yhtä paljon toimintoja, kuin on ideoitu. Kioskien paikat sopivat paremmin Myyrmäenraitin varrelle ja Liesipuiston kuin Tuurapuistoon. Grillaus koetaan häiritseväksi tiiviissä kaupungissa, joten tämä ei ole otollisin sijainti toiminnolle. Suihkulähteen toteuttaminen ei ole kannattavaa ylläpidon ja kustannusten näkökulmasta.

Luonnosvaihtoehto B.



Luonnos Liesi- ja Tuurapuistosta.

Liesipuisto:
Liesipuistoon on lisätty kasvualustaa istutusalueina ja sadepuutarhoina, joita on sijoitettu esimerkiksi säilytettävien graniittimuurien väliin. Puita (erityisesti kukkivia puita) ja latvuspeittävyyttä on lisätty Liesipuistoon. Senioritalon ja Isomyyrin edustoille on jätetty tilaa pelastus-, huolto- ja saattoajolle. Tulevaisuudessa, jos Isomyyri puretaan ja ajoyhteys voidaan toteuttaa Vaskivuorentien suunnalta, osa alueesta voidaan varata terassiksi, joka tukee kortteliin rakentuvia maantason liiketilojen toimintaa. Luonnoksessa on kuvattu puiston toiminnallisiksi elementeiksi: esteetön pihakeinu, liikuntavälineitä, pihapeli/jumppapaikka ja oleskelu/piknikpöytä.

Poikittaiset kulkuyhteydet on huomioitu ja loivennettu pyörätuolilla kuljettaviksi. Toiminnoiksi ja elementeiksi on ideoitu: oleskelua, saavutettavaa puutarhakeinua, liikuntavälineitä sekä pihapelejä (mölkky, shakki, petankki). Petankkikenttä ja nurmilaatta-alue voivat mahdollistaa myös esimerkiksi jumppaamisen tai piknikin. Puistoon on mahdollista sijoittaa kioski tai muita väliaikaisia tai liikkuvia rakenteita.

Tuurapuisto:
Tuurapuisto on esitetty luonnoksessa mikrometsänä, jonka läpi kulkee polku Vaskivuorentien varren bussipysäkille. Puita on lisätty ja nurmi on muutettu osittain niityksi ja metsän lähemmäs vastaamaan metsän aluskasvillisuutta.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavakartta merkintöineen, käyttötarkoitusalueineen ja määräyksineen mahdollistaa molemmat luonnosvaihtoehdot A. ja B. Ne toimivatkin jatkosuunnittelun lähtökohtana yhdessä Myyr York Down Town viitesuunnitelman yhteydessä laaditun julkisen ulkotilan yleissuunnitelman kanssa (esitelty luvussa. 2.2.1).

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyiset Liesitorin tori/aukio alue ja Tuurapolun ja Myyrmäenraitin kulman istutettavan alueen osa puistoalueiksi: Liesipuistoksi ja Tuurapuistoksi. Lisäksi Liesikujan ja Paalukylänpolun risteyksen kolmion muotoinen alue, joka on nykyisin varattu jalankululle ja polkupyöräilylle, merkitään aukioksi ja nimetään Liesiaukioksi. Tuurapolun haara nimetään Jäätuuraksi. Liesitorilla sijaitseva arvopuu, tammi, ja Tuurapolun pohjoispuolinen koivikko merkitään säilytettäviksi.

4.1.1 Mitoitus

Uusien viheralueiden laajuus:

Liesipuisto: 1790 m^2

Tuurapuisto: 590 m^2

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Liesipuisto kehittää aluetta toiminnallisemmaksi sekä lisää vehreyttä ja viihtyisyyttä. Tuurapuistoa kehitetään mikrometsänä. Puistot kannustavat viettämään aikaa alueella, mikä lisää luonnollista valvontaa läsnäolon kautta ja elävöittää kaupunkitilaa. Asemakaavamuutos toteuttaa Viherrakenteen kehityskuvan VIVAn mukaisia tavoitteita ja vahvistaa Myyrmäen viheralueverkoston rakennetta.

Puistot toteuttavat ihmisen mittakaavaista kaupunkia tukemalla kävelyä sekä tarjoamalla viihtyisiä oleskelu- ja pysähtymispaikkoja. Puistosuunnittelussa määritellään tarkemmin kasvillisuus, pinnoitteet ja valaistus, jotka tuovat Myyrmäen keskustaan sekä visuaalista että toiminnallista vaihtelua.

Kaava mahdollistaa kioskien, tapahtumakojujen ja muiden vastaavien kevyiden rakennelmien sijoittaminen alueelle, mikä luo edellytyksiä pienyrittäjyyden harjoittamiselle ja väliaikaiselle yritystoiminalle. Uudet toiminnot aktivoivat asukkaita ja yhteisöjä käyttämään kaupunkitilaa, joka on nykyisin suurelta osin kivettyä ja vähätoimintoista aukiota.

Asemakaavamuutoksella vahvistetaan alueen yhteyttä kivikautiseen historiaan sekä alueen nimissä (nimistöstä luvussa 4.5), että tulevan Liesipuiston suunnittelussa. Kaavassa on määrätty, että Liesipuiston ja Liesiaukion alueiden suunnittelussa tulee huomioida Myyrmäen kivikautinen menneisyys. Lähtökohtana on säilyttää alueen graniittikivet osana tulevaa Liesipuistoa, mikä luo yhden ajallisen kerrostuman ja toteuttaa kerroksellista kaupunkitilaa.

Kaavatyössä on lisäksi huomioitu Vantaan kadut ja puistot -palvelualueen viheraluesuunnittelulle asettamat tavoitteet ikäystävällisen puiston toteuttamiseksi. Puistosuunnitelma laaditaan kaavan ollessa lainvoimainen.

Kadut ja puistot palvelualueen tavoitteita ikäystävälliselle puistolle (Liesipuisto):

- Puisto on helposti saavutettava, kulkureitit ovat melko tasaisia, kovapintaisia ja vähintään 1,5 metriä leveitä. Mäkiin asennetaan kaiteet.
- Puistossa tulee olla hyvä näkyvyys, riittävä valaistus ja ympäristö on helposti hahmotettavissa.
- Hyvät levähdysmahdollisuudet ja selkä- ja käsinojallisia penkkejä sijoitetaan tiheästi. Penkkien valinnassa huomioidaan esteettömyysmitoitukset ja korkeammat istuimet.
- Kasvillisuus on suojaavaa ja elinvoimaista.
- Puisto mahdollistaa monisukupolvisia kohtaamisia.
- Puistossa on liikuttavia elementtejä, jotka soveltuvat eri kuntoisille käyttäjille.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavan alue koostuu puistoalueista sekä jalankululle ja pyöräilylle varatusta katualueesta, jossa huoltoajo on sallittu.

4.3.1 Korttelialueet

VP, Puisto

Liesitorin alue on muutettu katuaukio/torista puistoksi. Liesipuisto on toiminnallinen, urbaani ja vehreä kaupunkipuisto, joka on Myyrmäen suuralueen ikäystävällinen puisto. Alueelle saa sijoittaa kioskeja, tapahtumakojuja tai vastaavia rakennelmia.

Olemassa olevat kaarevat graniittimuurit on ensisijaisesti säilytettävä ja alueelta purettava graniitti tulee uusiokäyttää alueella. Graniittikivet ovat arvokas materiaali, joka muodostaa yhden alueen historian ajallisen kerrostuman alueella, joten kaavalla varmistetaan tämän resurssin hyötykäyttö.

Tuurapolun pohjoispuolinen istutettavan alueen osa on muutettu puistoksi. Tuurapuisto on vehreä mikrometsänä kehitettävä urbaani viheralue. Puiston pohjoisosaan Vaskivuorentien laidalle voidaan sijoittaa melua torjuva rakenne, joka toimii myös hyönteishotellina eli hyönteisten pesä- ja talvehtimispaikkana.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT 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 lisää virkistysalueita – puistoa - Myyrmäen kaupunkikeskustassa. Se sijoittuu hyvien kevyen liikenteen ja joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia väestön rakenteeseen ja kehitykseen.

Kaupunkikuva

Myyrmäen keskustan urbaanien virkistysalueiden toiminnallisuuden kehittäminen ja vehreyden lisääminen parantavat alueen kaupunkikuvaa. Liesi- ja Tuurapuisto lisäävät puita ja virkistymismahdollisuuksia keskustassa, mikä muuttaa nykyistä kivettyä aukiotilaa viihtyisämmäksi. Puistosuunnittelussa tullaan tarkastelemaan muun ohella valaistusta, pintamateriaaleja, puiston elementtejä ja parannetaan alueen turvallisuuden tuntua. Kaava mahdollistaa puistojen myötä ihmisen mittakaavaista kaupunkitilaa, joka suunnitellaan detalji tasolla esim. kalusteiden ja istutusten osalta. Toiminnallisuuden lisääminen kannustaa viettämään aikaa Liesipuistossa, mikä lisää luonnollista valvontaa läsnäolon kautta ja elävöittää kaupunkitilaa. Liesipuiston ja Liesiaukion alueen suunnittelussa tulee huomioida Myyrmäen kivikautinen menneisyys. Puistoalueiden ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja kestävää, ja toteutuksen korkeatasoista.

Palvelut ja työpaikat

Puistoalueilla ja Liesiaukiolla sallitaan kioskien, tapahtumakojujen tai vastaavien rakennelmien sijoittaminen. Tämä mahdollistaa pienimuotoisen yrittämisen ja tukee Myyrmäen innovaatiokaava (MYBA) kehityskuvan (hankenumero: 015000) toteuttamista.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava tuottaa puistorakentamista ja puistojen ylläpitoa.

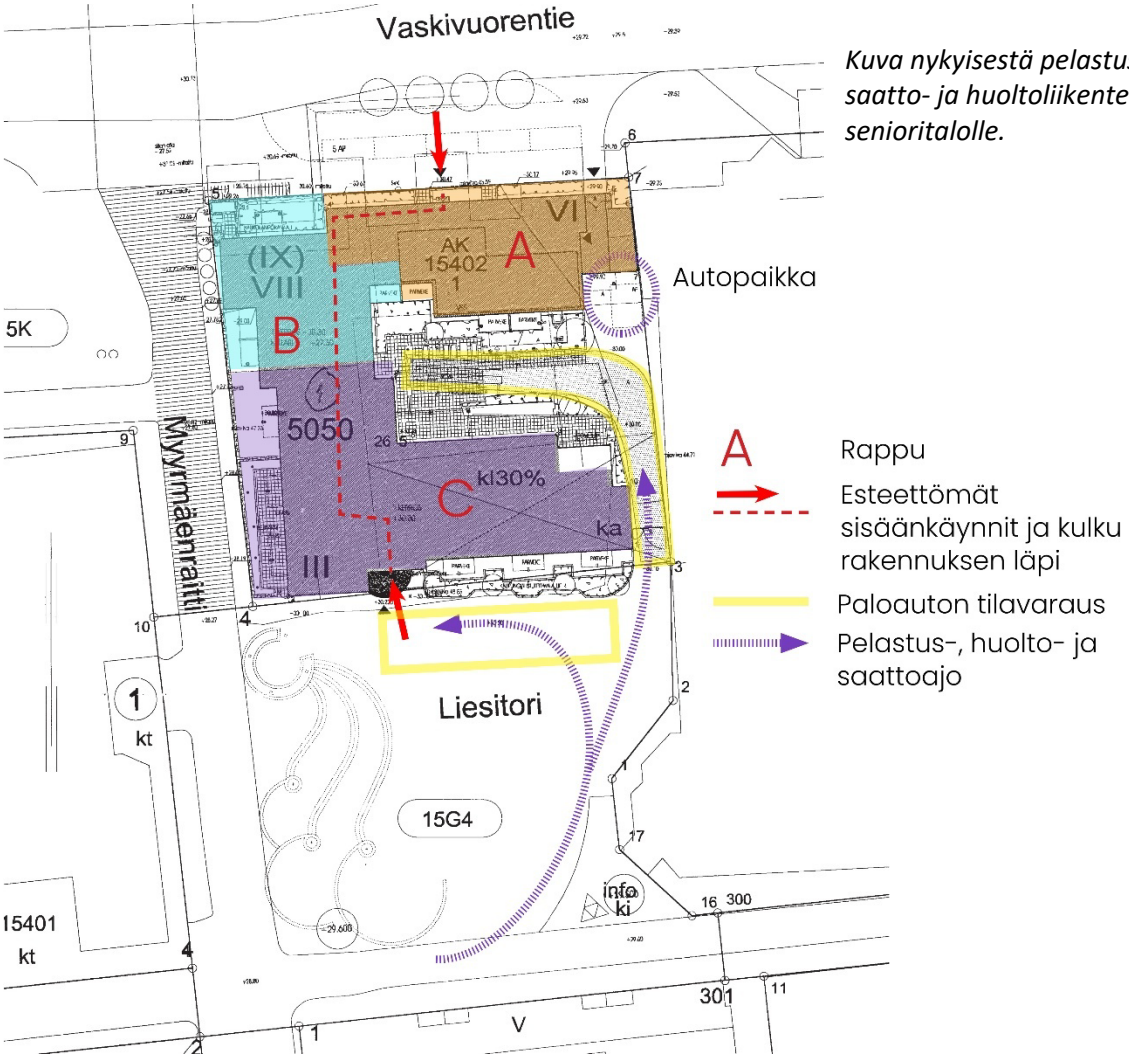
Virkistys ja sosiaalinen ympäristö

Tuura- ja Liesipuisto lisäävät kaupunkivihreää ja sen saavutettavuutta Myyrmäen keskustassa hyvien kävely- ja pyöräilyreittien sekä joukkoliikenneyhteyksien varrella. Liesipuistoon toteutettava ikäystävällinen puisto on Myyrmäen suuralueella erityisesti ikääntyvän väestön toiveita toteuttava kaupunkipuisto (puistosuunnittelun tavoitteita on luvussa 4.2 ja ikäystävällisen puiston asukaskyselyn tuloksia liitteenä selostuksen lopussa). Puiston läheisyydessä sijaitsee palvelu- ja senioritaloja, ja kaavassa on määrätty, että ulkotilojen suunnittelussa tulee huomioida eri käyttäjien tarpeet.

Puistoalueet parantavat Myyrmäen ydinkeskustan viihtyisyyttä ja julkisten ulkotilojen toiminnallisuutta esimerkiksi liikuntavälineillä sekä pihapeleille (kuten mölkky ja petankki) soveltuvilla alueilla. Keskustan vihreyden lisääminen sekä ulkotilojen kehittäminen tukevat alueen viihtyisyyttä ja voivat osaltaan ehkäistä alueiden sosiaalista eriytymistä. Valaistuksen ja istutusten kehittäminen parantavat myös alueen koettua tuvallisuutta.

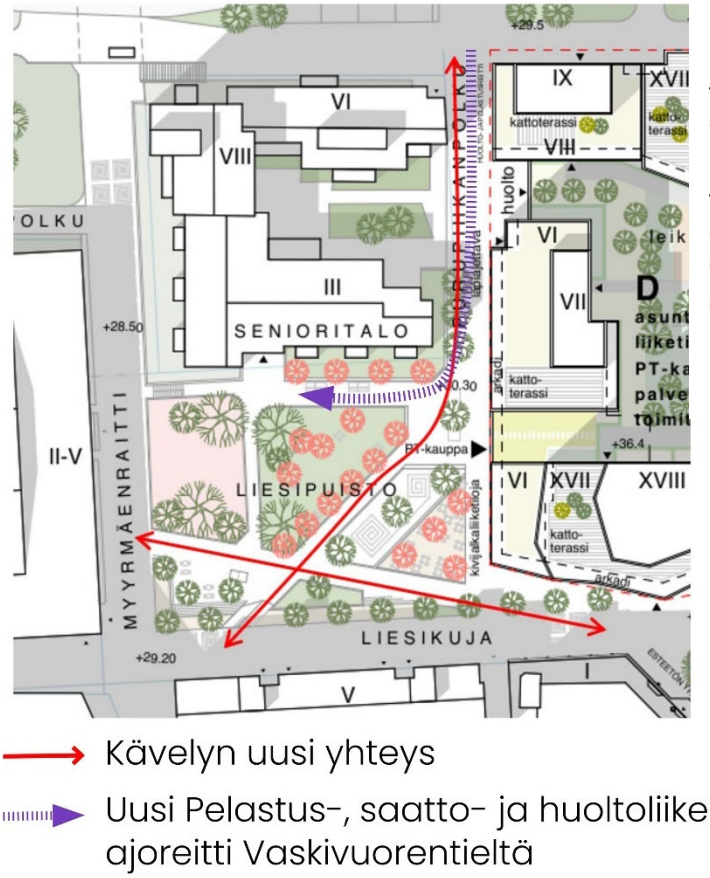
Liikenne

Liesipuiston suunnittelussa on huomioitava pelastus-, saatto- ja huoltoliikenteen järjestäminen viereisten kortteleiden kiinteistöille – erityisesti senioritalolle. Nykyisin tämä on järjestetty Liesikujan suunnasta Liesitorin lävitse (kuva alla). Myyr York Down Town viitesuunnitelmassa on



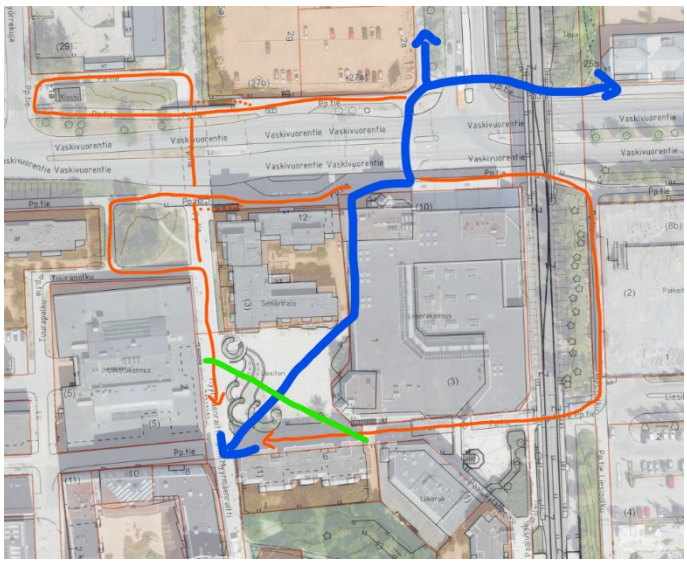
Kuva nykyisestä pelastus-, saatto- ja huoltoliikenteestä senioritalolle.

esitetty uusi ajoyhteys pelastus-, huolto- ja saattoliikenteelle suoraan Vaskivuorentieltä, jolloin tulevan Liesipuiston lävitse ei syntyisi ajoliikennettä. Tämä vaatii kuitenkin viereisen Isomyyrin kiinteistön purkamisen ja uudisrakentamisen (kuva alla).



Kuvaote Myyr York Down Town viitesuunnitelmasta, jossa pelastus-, huolto- ja saattoliikenne on järjestetty uutta tietä pitkin Vaskivuorentien suunnalta. Ratkaisulla vältetään ajoliikenne Liesipuiston kautta, mutta edellyttää Isomyyrin kiinteistön purkamista.

Liesipuiston suunnittelussa tulee huomioida kävelyn ja pyöräilyn diagonaaliset yhteydet Liesipuiston kautta. Puistosuunnittelulla voidaan mahdollistaa uusi yhteys Liesipuiston poikki (vihreällä kuvassa alla) ja suunnittelussa varaudutaan mahdolliseen uuteen yhteyteen Vaskivuorentieltä (sinisellä kuvassa alla). Puistot lisäävät jalankulkijoille ja pyöräilijöille viihtyisiä paikkoja kaupungissa, sekä kannustavat pysähtymään ja viettämään aikaa vehreissä kaupunkipuistoissa.



Kuva kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä. Punaisella on esitetty nykyiset yhteydet, sinisellä tavoiteltava uusi yhteys ja vihreällä uusi yhteys tulevan Liesipuiston poikki.

Vesihuolto

Suunnittelualueeseen kuuluvilla katualueilla sijaitsee runsaasti yleistä vesihuoltoa, mutta kaava ei edellytä uusia johtoja tai nykyisten siirtoja.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu (50–55 dB) ja Tuurapuiston sekä Liesiaukion osalta tie- ja rautatieliikenteen yhteismelu (55–60 dB). Liesipuiston osalta ei ole melun aiheuttamia ongelmia. Tuurapuiston pohjoisosaan on mahdollista toteuttaa melurakenne, joka voi toimia melun vähentämisen lisäksi myös hyönteishotellina tarjoten talvehtimispaikkoja hyönteisille ja suojaten luonnon monimuotoisuutta kaupungissa. Kasvillisuuden lisääminen Liesi- ja Tuurapuistossa parantavat alueen ilmanlaatua.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutuksia ekologiseen kestävyyteen ja luonnon monimuotoisuuteen on arvioitu muun ohella alueellisen viherkertoimen (ARVO) laskennalla. Kaava toteuttaa ilmastonmuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta alla kuvatuilla tavoilla.

Puistojen viherrakenne

Liesipuisto toteutetaan tori/aukioalueelle, joka on nykyisin kivettyä ja rakennettua ympäristöä. Tuurapuisto toteutetaan alueelle, jolla on kasvillisuudeltaan yksipuolista ja hoidettua nurmea sekä koivuja. Sitä kehitetään hallitusti villinä mikrometsänä, mikä monipuolistaa alueen kasvillisuutta, parantaa sen luontoarvoa ja luo edellytyksiä hyvinvoiville lajeille ja ihmisille kaupunkiympäristössä. Tulevassa puistosuunnittelussa selvitetään rakennetun ympäristön luontotyyppien tilassa tapahtuva tarkempi muutos, mutta kaavan vaikutus on positiivinen.

V-alkuisille maa-alueille ei ole asetettu vihertehokkuudelle yleistä vähimmäistavoitelukua, jota Vantaan kaupungilla tavoiteltaisiin, sillä vihertehokkuudella ohjataan rakennettuja maa-alueita – ei virkistysalueita. Kaavassa on annettu vihertehokkuuden sijasta kuvaileva kaavamääräys, jonka mukaan puistoalueiden tulee olla vehreitä ja vahvistaa alueen siniviherrakennetta esimerkiksi lisäämällä puita, kerroksellista ja monipuolista kasvillisuutta, vettä läpäiseviä pintoja ja niittyä. Määräys ohjaa toteuttamaan puistoja tavoitteellisesti ja kaupungin strategian ja arkkitehtuuriohjelman mukaisesti edistäen luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Osana kaavaa koskevia taustaselvityksiä ja lähdemateriaalia on kuitenkin esitetty puistojen vihertehokkuuksien luonnostelu, jossa laskettiin luonnosten perusteella suuntaa antavat vihertehokkuusarvot, joita voidaan käyttää jatkosuunnittelun tukena.

Asukkaiden toiveesta, pölyttäjien elinolojen tukemiseksi ja ihmisten hyvinvoinnin lisäämiseksi kaavassa on määrätty, että puistojen istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta sekä kukkivia ja pölyttäviä pensaita ja puita.

Puistosuunnittelussa tarkastellaan tarkemmin, kuinka sinivihreää rakennetta vahvistetaan, mutta luonnosten pohjalta laadittiin alustava arvio istutettavan kasvillisuuden määrästä:

Liesipuisto
Kokonaispinta-ala: 1790 m^2

Liesipuistoon suunnitellaan alueita, joilla toteutetaan ikäystävällisen puiston toimintoja ja elementtejä. Lisäksi esteettömät kulkuyhteydet, pelastustiet, maanalainen infra ja graniittikiviset rakenteet perustuksineen vievät tilaa, mutta uusia puita on mahdollista istuttaa noin 12–20 kappaletta ja noin 600 m^2 pensaita ja perennoja.

Puoliläpäisevää pinnoitetta kuten nurmikiveä tai kivituhkaa on luonnostelussa arvioitu noin 270 m^2. Hulevesien hallintarakenteita esimerkiksi sadepuutarhaa tai biosuodatuspainannetta, jossa on monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta, on arvioitu noin 50 m^2.

Tuurapuisto

Kokonaispinta-ala: 590 m^2

Tuurapuisto on pieni, rinteessä ja sen alueella sijaitsee paljon maanalaista infraa. Nykyiset puut peittävät latvuksineen noin 300 m^2 alueesta ja ne säilytetään. Kun infra ja olemassa olevat puusto juurineen huomioidaan, istutuspinta-alaa jää arviolta 120 m^2, mikä mahdollistaa noin 3–6 uuden puun istuttamisen. Nurmea on mahdollista muuttaa niityksi tai kasvillisuudeltaan monipuolisemmaksi ja lähemmäs metsän kaltaista aluskasvillisuutta. Tuurapuistoon ei sijoiteta vettä läpäisemättömiä pinnoitteita.

ARVO-laskenta

Myyrmäen ydinkeskustan nykytilannetta on tarkasteltu alueellisen viherkertoimen laskennalla osana *Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmaa* sekä *Viherrakenteen arviointi ja vahvistaminen kaupunkien maankäytön suunnittelussa* -hanketta (2023–2025). ARVO-laskennan tuloksia on kaavan nettisivuilla.

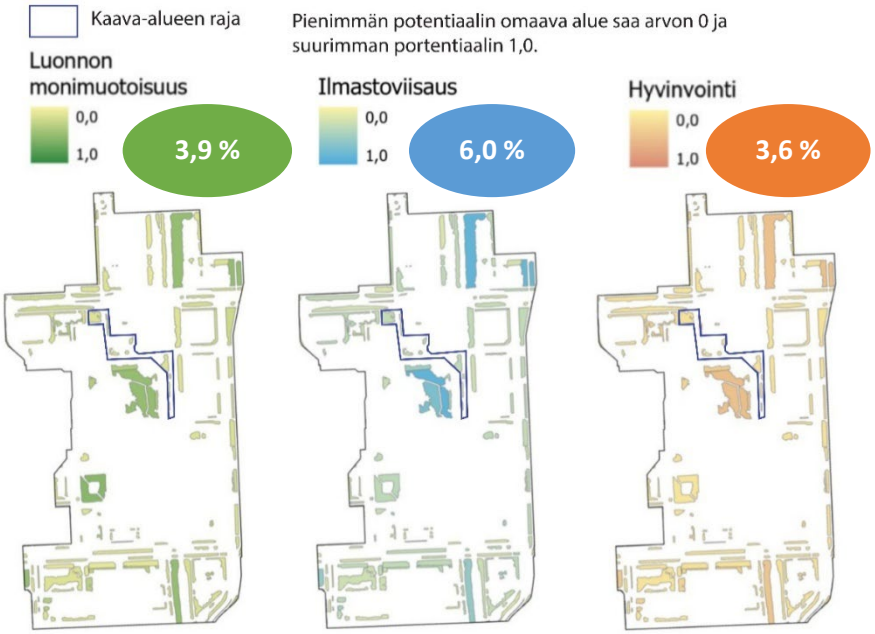
Myyrmäen ydinkeskustassa on melko vähän alueita, joilla on korkea potentiaali tukea luonnon monimuotoisuutta, kuten metsiä, puustoisia puistoja, maanvaraisia pihoja ja ruderaatteja. Vain 14 % alueen pinta-alasta on kasvipeitteistä. Luonnontilaisia luontotyyppejä on jäljellä vähän, ja viherrakenne koostuu pääosin rakennetun ympäristön luontotyypeistä.

Viherrakenteella on myös potentiaalia tuottaa ilmaston muutokseen sopeutumista edistäviä ekosysteemipalveluita eli hulevesien hallintaa ja pienilmaston säätelyä, sekä hiilen sidontaa ja varastointia. Lisäksi viherrakenteella on potentiaalia edistää ihmisille fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Näitä vaikutuksia on kuvattu ARVO-laskennassa, luonnon monimuotoisuuden ohella, ilmastoviisaus ja hyvinvointi -arvoilla (ks. kaaviokartat seuraavalla sivulla). Alueet saavat laskennassa arvoja väliltä 0–1 siten, että nolla kuvaa pienintä potentiaalia ja 1 suurinta potentiaalia. Myyrmäessä kaikki kolme arvoa ovat erittäin alhaiset (n. 4–6 %).

ARVO tarkastelu korostaa, että Myyrmäen keskustassa Liesi- ja Tuurapuisto ovat tärkeitä viheralueita tukemaan näitä kaikkia teemoja: luonnon monimuotoisuutta, ilmastoviisautta sekä hyvinvointia.



Kaaviokartat Myyrmäen kasvipeitteestä ja luontotyypeistä. Myyrmäen ydinkeskustan alueen pinta-alasta vain 14 % on kasvipeitteistä. Eri luontotyypeillä on erilainen potentiaali tukea luonnon monimuotoisuutta. Myyrmäessä tällaisia potentiaaliltaan hyviä alueita - kuten metsää, puustoista puistoa, maanvaraisia pihoja ja ruderaatteja -on vähän. Liesi- ja Tuurapuisto ovat siksi tärkeitä, sillä ne lisäävät alueita, joilla on hyvä potentiaali tukea luonnon monimuotoisuutta.



Kaaviokartat ARVO-laskennan kolmesta eri teemasta: luonnon monimuotoisuudesta, ilmastoviisaudesta ja hyvinvoinnista. Teema-arvot (ympyröidyt prosenttiluvut) lasketaan kertomalla eri luontotyyppien pinta-alat niiden teemakohtaisilla arvoilla, summaamalla nämä yhteen ja jakamalla summa arvioitavan kohdealueen kokonaispinta-alalla. Kaikki kolme arvoa ovat erittäin alhaiset ja Liesi- ja Tuurapuisto ovat tärkeitä viheralueita arvojen parantamiseksi tiiviissä Myyrmäen keskustassa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos parantaa hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on nykyisellään suurimmaksi osaksi kivettyä aukiota. Kaavamääräyksissä on huomioitu sinivi-herrakenteen parantaminen ja hulevesien käsittely.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavatyön aikana Vantaan kadut ja puistot -palvelualue ei ole vielä suunnitellut Liesipuistoa, sillä puistosuunnittelu toteutetaan vasta kaavan ollessa lainvoimainen.

Ilmastovaikutusten hillintä:

Kaavan päästövaikutuksia selvitettiin Planect-laskennalla, jossa kaavakartan alueiden pohjalta arvioitiin puistojen rakentamisesta aiheutuvaa hiilidioksidipäästöä (hiilijalanjälki) ja hiilinieluihin sitoutuvia päästöjä (hiilikädenjälkeä). Planect-laskenta ei kuvaa ilmaston ja luonnon kannalta muita tärkeitä osa-alueita kuten monimuotoisuutta tai ilmastonmuutokseen sopeutumista, joita tarkasteltiin mm. ARVO-laskennalla. Planect-laskenta on esitetty kaavan nettisivuilla osana *Ilmastoviisas asemakaava* -selvitystä.

Arvioitiin, että kaavan merkittävin hiilidioksidipäästö on lähtöisin Liesipuiston rakentamisesta, mutta Liesi- ja Tuurapuisto kasvattavat alueen hiilikädenjälkeä eli luovat alueelle lisää hiilinieluja. Vaikka Liesipuiston rakentamisessa tuotetaan hiilidioksidipäästöjä verrattuna siihen, että nykytilanteeseen ei tehtäisi muutoksia, hankkeella saavutettavat hyödyt ovat suuremmat. Kaavamuutosalueella, pitkällä aikavälillä, puistot hillitsevät ilmastonmuutoksen vaikutuksia, tukevat niihin sopeutumista sekä muodostavat sosiaalisesti kestävämpää kaupunkitilaa.

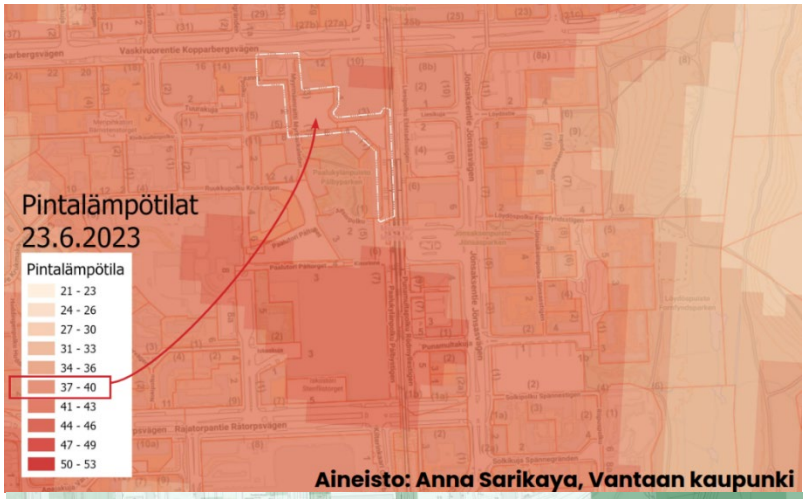
Olemassa olevat koivikko Tuurapuiston alueella ja arvopuu, tammi, Liesipuistossa on merkitty kaavassa säilytettäviksi, mikä turvaa alueen olemassa olevia hiilinieluja. Hiilinieluja lisätään myös istuttamalla lisää puita (ks. luku 4.4.2).

Puistoalueiden kaavamääräyksien: ”Olemassa olevat kaarevat graniittimuurit on ensisijaisesti säilytettävä.” ja ”Purettava graniitti tulee uusiokäyttää alueella”, tarkoituksena on muun ohella vähentää hiilidioksidipäästöjen syntymistä pidentämällä rakenteiden elinkaarta ja minimoida kuljetuksesta aiheutuvat päästöt. Planect-laskenta ei huomioi graniittimuurien säilyttämistä.

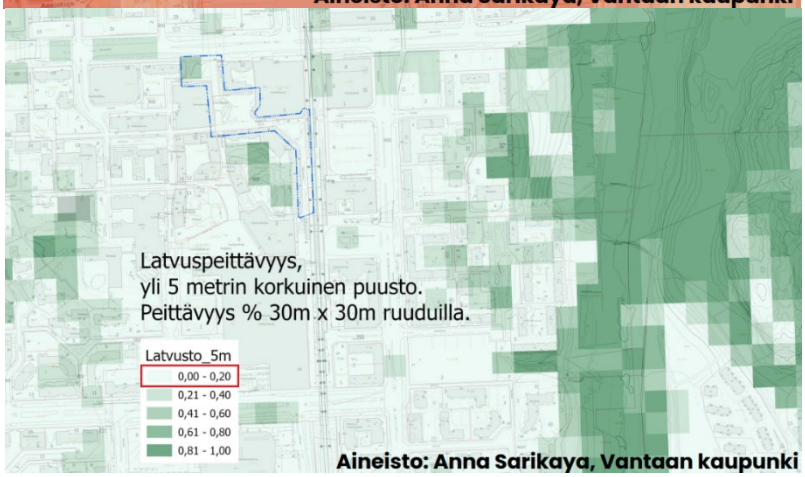
Ilmastovaikutuksiin sopeutuminen:

Liesipuistossa parannetaan hulevesien hallintaa lisäämällä vettä läpäiseviä pintoja sekä kasvualustoja, kuten sadepuutarhaa tai biosuodatuspainanteita, joissa on monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta.

Myyrmäen keskusta, on tunnistettu lämpösaarekealueeksi eli kaupunkialueeksi, joka on ympäröivä luonnontilaisempia ja maaseutumaisempia alueita lämpimämpi. Kaava-alueen ympäristö on erittäin kuuma, koska sillä on paljon rakennettua pinta-alaa ja latvuspeittävyys on vähäistä: 0–20 % (ks. kuvat alla). Liesi- ja Tuurapuisto lisäävät latvuspeittävyyttä, sillä puistoihin istutetaan puita. Tämä tekee alueen mikroilmastosta nykyistä miellyttävämmän lämpiminä kuukausina.



Kuva kaava-alueen (valkoinen pistekatkoviiva) pintalämpötilasta kesäkuussa 2023. Pintalämpötila kuvaa satelliitin mittaaman ensimmäisenä vastaan tulevan pinnan lämpötilaa, joten arvo ei välttämättä kuvaa maanpinnan lämpötilaa tai ihmisen kokemaa lämpötilaa. Lähde: Vantaan lämpösaarekeselvitys (2026).



Kuva kaava-alueen (sininen pistekatkoviiva) latvuspeittävyydestä. Latvuspeittävyys on noin 0–20 % kaava-alueella, kuten suurimmassa osassa Myyrmäen ydinkeskustaa. Lähde: Vantaan lämpösaarekeselvitys (2026).

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu Myyrmäen esihistoriaan ja arkeologisissa kaivauksissa alueelta tehtyihin löytöihin.

Liesipuisto, Eldstadsparken
Liesiaukio, Eldstadsplatsen

Entisen Liesitorin käyttötarkoitus muuttuu puistoksi ja vanha nimi poistuu, kun puisto rakentuu. Nykyisin nimeämätön Liesikujan ja Paalukylänpolun kolmion muotoinen aukio saa nimen. Myyrmäen esihistoriallisilta asuinpaikoilta on löydetty useita liesien jäännöksiä.

Tuurapuisto, Isbillsparken
Jäätuura, Isbillen

Pieni puisto Tuurapolun ja Myyrmäenraitin kulmassa nimetään Tuurapuistoksi. Tuurapolusta haarautuvalla lyhyellä kävely- ja pyöräilykadulla ei ole nykyisin nimeä tai osoitetta, joten se voidaan nimetä ilman loppuosaa Jäätuuraksi. Myyrmäen esihistoriallisilta asuinpaikoilta on löydetty useita tuuria eli jään läpäisemiseen tehtyjä teriä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Liesipuiston toteutussuunnittelu aloitetaan Vantaan kadut ja puistot palvelualueen viheraluesuunnittelussa, kun kaava on lainvoimainen. Osana Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmaa (hankenumero: 015200) laaditaan Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma (JUYS), joka valmistuessaan keväänä 2026 tulee ohjaamaan alueen julkisten ulkotilojen suunnittelua laajemmin suunnitteluperiaatteiden tasolla. Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta tai liikennesuunnitelmia.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Emmy Hedin	asemakaava-arkkitehti
	Anders Hedman	asemakaava-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Marko Hoffren	kaavatekninen koordinaattori
	Jaakko Raunamaa	nimistönsuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat:	Sirkku Wallin	projektijohtaja
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Jonna Kurittu	yleiskaavasuunnittelija
	Johanna Huttunen	projektikoordinaattori
Kadut ja puistot:	Satu Onnela	maisema-arkkitehti
	Ville Hottola	alueinsinööri
Viheralueiden suunnittelu:	Annu Mustonen	maisema-arkkitehti
Liikenteen aluesuunnittelu:	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Ville Tevajärvi	liikenneinsinööri
Vesihuollon yleissuunnittelu:	Juuso Smolander	suunnitteluinsinööri
Tietopalvelut:	Ritva-Leena Kujala	kaavoituskoordinaattori
Viestintä ja Vuorovaikutus:	Sonja Lindroos	viestintäsuunnittelija
	Milja Inkeroinen	vuorovaikutusasiantuntija
Museopalvelut:	Andreas Koivisto	arkeologi
Toiminnalliset palvelut:	Sanna Palomäki	liikuntapalvelukoordinaattori
	Anni Polari	vastaava asiantuntija

VANTAAN KAUPUNKI **Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla, 14.4.2026

Emmy Hedin
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	18.3.2026
Kaavan nimi	002651 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	19.11.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002651
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6360	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6360

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

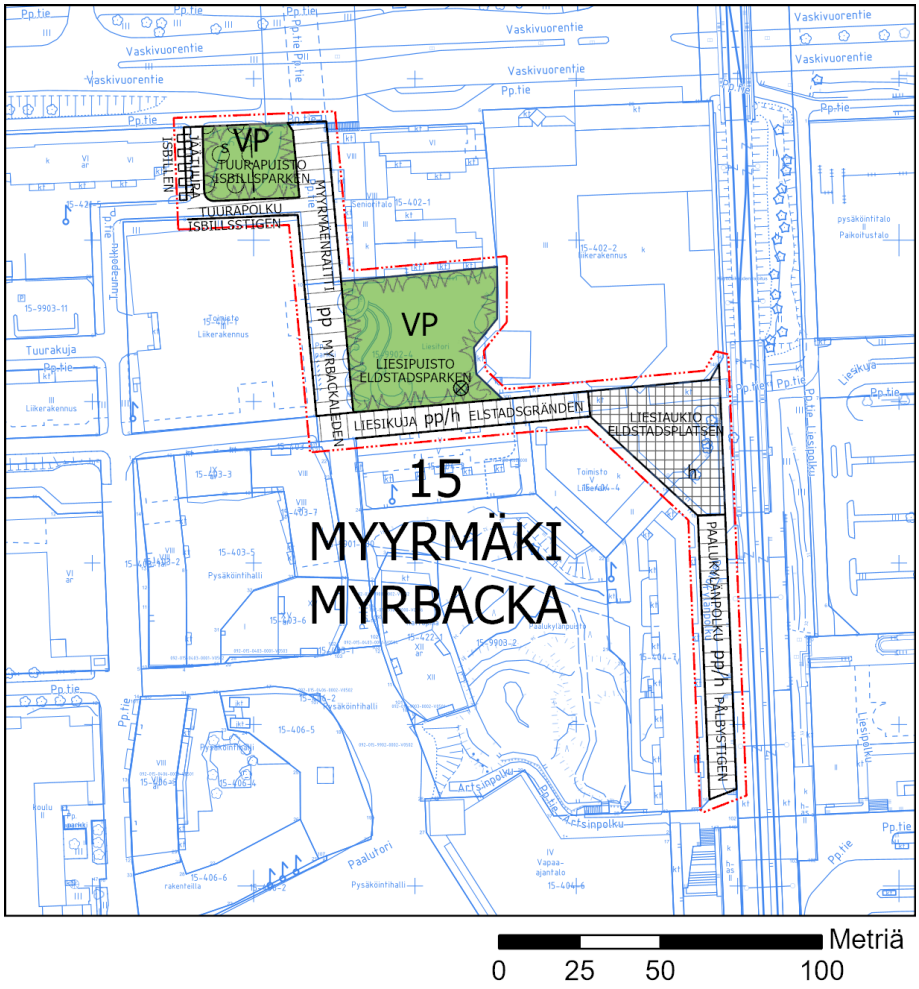
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,6360**	**100,00**	**0**	**0,00**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2460	38,7	0	0,00	0,2460	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3900	61,3	0	0,00	-0,2460	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

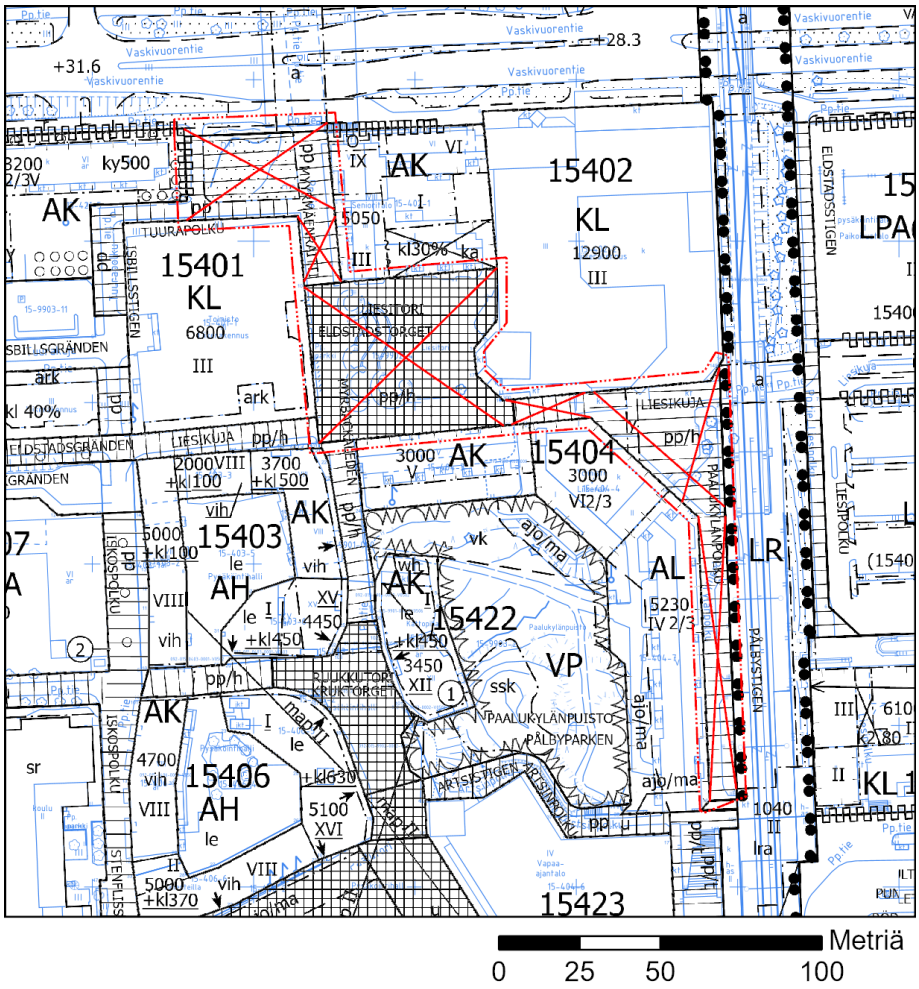
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,6360**	**100,00**	**0**	**0,00**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2460	38,7	0	0,00	0,2460	0
VP	0,2460	100,0	0	0,00	0,2460	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3900	61,3	0	0,00	-0,2460	0
Kadut	0,0000	0,0	0		-0,0112	0
Katuauk./torit	0,1154	29,6	0	0,00	-0,1601	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,2746	70,4	0	0,00	-0,0747	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


VP
TUURAPUISTO
ISBILLSPARKEN
TUURAPOLKU
ISBILLSSTIGEN
MYYRMÄENRATTI
pp
MYRBACKALEDEN
VP
LIESIPUISTO
ELDSTADSPARKEN
LIESIKUJA pp/h ELSTADSGRÄNDEN
LIESIAUKIO
ELDSTADSPLATSEN
15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
PAALUKYLÄNPOLKU pp/h PÅLBYSTIGEN
Vaskivuorentie
Pp.tie
Tuurakuja
Artsinpolku
Paalutori
Metriä
0 25 50 100


15401
KL
6800
III
15402
KL
12900
III
15403
AH
15404
3000
VI2/3
15406
AH
15422
VP
15423
AK
AL
LR
LIESITORI
ELDSTADSTORGET
PAALUKYLÄNPUISTO
PÅLBYPARKEN
ELDSTADSSTIGEN
PÅLBYSTIGEN
ISBILLSSTIGEN
ISKOSPOLKU
Vaskivuorentie
Pp.tie
Metriä
0 25 50 100

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/2
002651	14.4.2026	

Vantaan kaupunki

LIESIPUISTO JA TUURAPUISTO

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos
Katu-, tori- ja virkistysalueet.

1:2000

Vanda stad

ELDSTADSPARKEN OCH ISBILLSPARKEN

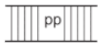
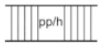
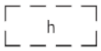
Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen
Gatu-, torg- och rekreationsområdena.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
VP	**Puisto.**	**Park.**
	Liesipuiston alueen suunnittelussa tulee huomioida Myyrmäen kivikautinen menneisyys.	Vid planeringen av Elsdstadsparkens område ska Myrbackas stenåldersförflutna beaktas.
	Ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja kestävää, ja toteutuksen korkeatasoista.	Miljöbyggande ska vara högklassigt och hållbart och genomförandet ska hålla en hög nivå.
	Olemassa olevat kaarevat graniittimuurit on ensisijaisesti säilytettävä.	Befintliga böjda granitmurar ska i första hand bevaras.
	Purettava graniitti tulee uusiokäyttää alueella.	Graniten som rivs ner, ska återanvändas inom området.
	Ympäristöstä alueelle tulevat vedet on huomioitava puistojen suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.	Vatten som rinner in på området från omgivningen ska beaktas vid planeringen av parker och ledas vidare på ett kontrollerat sätt.
	Puistoalueiden tulee olla vehreitä ja vahvistaa alueen siniviherrakennetta esimerkiksi lisäämällä puita, kerroksellista ja monipuolista kasvillisuutta, vettäläpäiseviä pintoja ja niittyä.	Parkområdena ska vara grönskande och stärka områdets blågrönstruktur, till exempel genom att öka antalet träd, skapa skiktad och mångsidig växtlighet samt använda genomsläppliga ytor och ängsytor.
	Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta sekä kukkivia ja pölyttäviä pensaita ja puita.	I planteringsområdena ska det finnas mångsidig växtlighet samt blommande och pollinerande buskar och träd.
	Säilytettävät ja istutettavat puut on suojattava rakentamisen aikana. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska bevaras eller planteras ska skyddas under byggtiden. Träden och deras rotsystem får inte skadas.
	Puistoalueille saa sijoittaa kioskeja, tapahtumakojuja tai vastaavia rakennelmia.	Kiosker, evenemangsstånd eller motsvarande konstruktioner får placeras i parkområdena.
	Tarvittaessa on järjestettävä saatto-, huolto- ja pelastusajon yhteys kiinteistöille 092-015-0402-0001 (Vaskivuorentie 12) ja 092-015-0402-0002 (Liesitori 1, Liesikuja 3).	Vid behov ska förbindelse för ledsagning, service och räddningsfordon ordnas till fastigheterna 092-015-0402-0001 (Kopparbergsvägen 12) och 092-015-0402-0002 (Eldstadstorget 1, Eldstadsgränden 3).
	Liesipuiston alueella pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy rakennusten viereen siten, että sammutus- ja pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Nostopaikan sijoituksessa tulee ottaa huomioon katu- ja puistosuunnitelmat.	Inom Eldstadsparken räddningsverkets lyftanordningsutrustning ska fritt kunna köra fram till byggnaderna så att släcknings- och räddningsåtgärder är möjliga. Vid placeringen av lyftplatsen ska gatu- och parkplanerna beaktas.
	Suunnittelussa tulee huomioida yhteisöllisyys ja eri käyttäjien tarpeet.	Vid planeringen ska gemenskapen och behoven hos användare i olika åldrar beaktas.
———	**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.**
—x—x—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

2/2

15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYYR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
LIESIKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
	**Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**	**Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	**Katuaukio/tori.** Liesiaukion alueen suunnittelussa tulee huomioida Myyrmäen kivikautinen menneisyys. Ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja kestävää, ja toteutuksen korkeatasoista. Liesiaukiolle saa sijoittaa kioskeja, tapahtumakojuja tai vastaavia rakennelmia.	**Öppen plats/torg.** Vid planeringen av Elsdstadsplatsens område ska Myrbackas stenåldersförflutna beaktas. Miljöbyggande ska vara högklassigt och hållbart och genomförandet ska hålla en hög nivå. Kiosker, evenemangsstånd eller motsvarande konstruktioner får placeras på Eldstadsplatsen.
	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
	**Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.**	**Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.**
	**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Vihertehokkuuksien luonnostelu:

Liesi- ja Tuurapuiston alueille tehtiin suuntaa antava vihertehokkuustarkastelu luonnosten perusteella. Tarkastelua voidaan pitää jatkosuunnittelun apukeinona ja se kuvaa millaista vihertehokkuutta alueilla voidaan mahdollisesti tavoitella, mutta kaava ei edellytä tiettyä viherkerrointa virkistysalueelle.

LIESIPUISTON LUONNOS – ARVIO

- Liesipuisto: 1,94 viherkerroin.

Tuloskortti

Päivämäärä 23/02/2026

Osoite ja kaupunginosa Liesitori, 15 Myyrmäki
Kaavan numero ja kortteli 002651 Liesipuisto ja Tuurapuisto

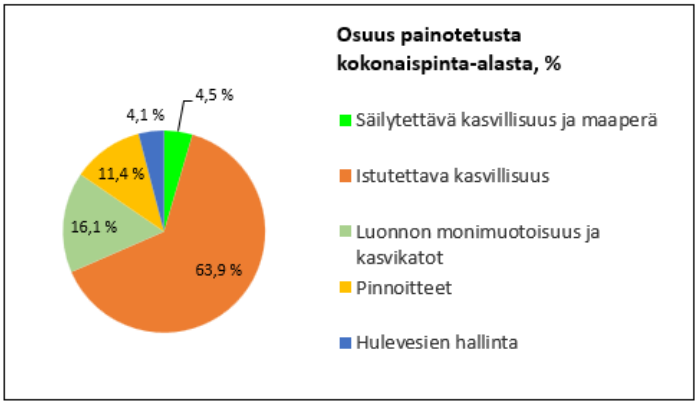
Vihertehokkuuslaskelma

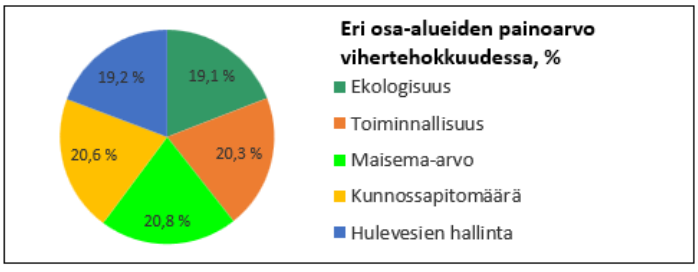
Viher-tehokkuus	2,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**11**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
6,2	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m^3	
6,2	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	10,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
45 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

TUURAPUISTON LUONNOS – ARVIO

- Tuurapuisto: 5,24 viherkerroin.

Tuloskortti

Päivämäärä 23/02/2026

Osoite ja kaupunginosa Tuurapuisto, 15 Myyrmäki
Kaavan numero ja kortteli 002651 Liesipuisto ja Tuurapuisto

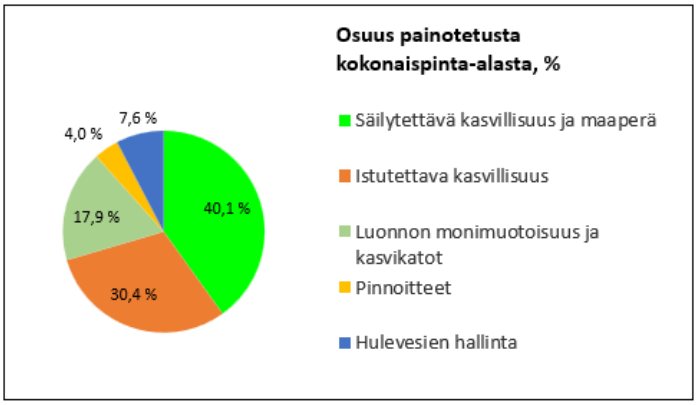
Vihertehokkuuslaskelma

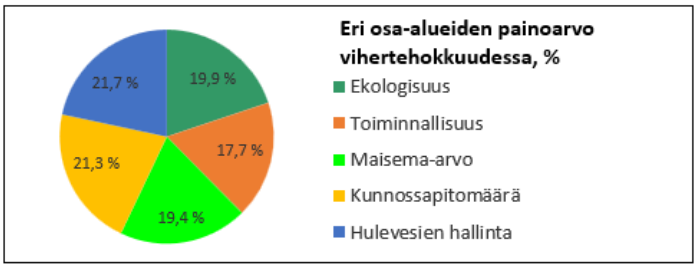
Viher-tehokkuus	5,2

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	2	10
Yhteensä	**11**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
0,0	
Valuma kerroin C	
0,2	
Viivytystilavuustarve m^3	
0,0	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	18,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

Länsi-Vantaan asemakaavoitus / 15 Myyrmäki / EH

ASEMAKAAVAMUUTOS 002651 LIESIPUISTO JA TUURAPUISTO, MYYRMÄKI

Mielipiteiden luettelo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS): OAS 11/2025

Kirjeenä saapuneet mielipiteet on toimitettu kirjaamosta asemakaavasuunnittelija Emmy Hedinille. Suulliset mielipiteet on vastaanotettu kaavakävelyllä 8.12.2025 ja virtuaalisessa asukastilaisuudessa 9.12.2025.

Mielipiteitä OAS:sta kirjattiin 6 kappaletta. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa alla.

Mielipiteet	**Mielipiteiden tiivistelmä**	**Tarkistukset**
OAS 6 mielipidettä	Kuudesta mielipiteestä neljä saapui kirjallisina ja kaksi kirjattiin kaavakävelyltä. Kirjallisista mielipiteistä kaksi oli viranomaisilta ja ne koskivat kunnallistekniikkaa ja sen huomiointia suunnittelussa. Yksi mielipiteistä oli yksityiseltä henkilöltä ja yksi viereisen senioritalon osakeyhtiön hallitukselta. Mielipiteissä oltiin huolissaan Liesitorin nykyisestä turvallisuustilanteesta ja sen parantamisesta, esteettömistä kulkureiteistä sekä talvikunnossapidosta, saattoliikenteen järjestämisestä ja mahdollisten uusien toimintojen aiheuttamasta melusta. Tuurapuiston osalta toivottiin nykyisten puiden säästämistä ja eri vuodenaikoina toimivan kasvillisuuden lisäämistä. Kaavakävelyllä käydyissä keskusteluissa tuli esille, että kävelysillan ja portaiden purkaminen (Liesikujan ja Paalukylänpolun risteyksen aukio) on heikentänyt merkittävästi Liesikuja 4:n toisen kerroksen liiketilojen saavutettavuutta. Lisäksi oltiin huolissaan asemalaiturin kulkureitin jyrkkyydestä Paalukylänpolkua pitkin.	Osallisten kanssa jatketaan yhteistyötä ja heidän tarpeensa huomioidaan suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan.

NRO 1
As Oy Vaskivuorentie 12 Senioritalo, Hallitus
Mielipide

Aivan ensimmäiseksi haluamme muistuttaa taloyhtiömme nimestä kaavaa koskevissa teksteissä. Asunto-osakeyhtiömme on senioritalo, ei palvelutalo. Nimi oikeassa muodossaan näkyy uusissa kaavakuvissa, mutta tähän suunnittelijat ovat poimineet tiedon jostain vanhasta asiakirjasta. Asia on tärkeä mm. asunnon ostoa suunnitteleville tai terveydenhoitoyksiköille, jotka kuvittelevat talon tarjoavan palveluja.

Liesipuisto

Kaiken uudistustyön lähtökohtana tulee olla turvallisuus ja viihtyisyys. Niin kauan kuin Vantaan kaupunki ja Vantaa Kerava hyvinvointialue eivät löydä keinoja siirtää alkoholin väärinkäyttäjiä ja huumeriippuvaisia muualle, esimerkiksi julkisilla kulkuneuvoilla saavutettavalle teollisuusalueelle, on puistojen suunnittelu ongelmallista.

Liesitorin erottaa Liesikujasta graniittinen matala aita, joka jatkuu Myyrmäenraitin puolelle. Aita on rakennusvaiheessa ollut hintava ja se on palvellut hyvin torin rauhaa. Vain taloon tulevat ja Isomyyrin kohdalta Myyrmäen raitille suuntaavat käyttävät toria. Tästä syystä pidämme tärkeänä. että aita säilytetään. Aitaan liittyvä arkkitehti Kalevi Karlssonin suunnittelema graniittirakennelma on sinänsä kaunis, mutta kerää suojaansa huumeiden käyttäjiä. Sen toimivuutta parantaisi, jos penkit vaihdettaisiin kukkaistutuksiin, jotka voisivat ulottua ulkoseinille. Rakennelmaan kuuluva liuska Senioritalon edustalta alas Myyrmäenraitille tulee ehdottomasti säilyttää. Se on helppo pitää talvella lumettomana ja hiekoitettuna ja turvaa näin talomme asukkaiden liikkumista varsinkin kun seinään on kiinnitetty kaide.

Toinen liikkumiseen liittyvä seikka on varmistaa taksien pääsy Lieritorin puoleiselle ovelle, sillä C-portaassa on Yrjö ja Hanna-säätiön koti autisteille, jotka liikkuvat taksilla aamuin illoin päivätoimintoihinsa. Myös osa senioreista käyttää taksia päivittäin. Pihaamme johtavalle portille tulee päästä autolla, sillä sisäpihalla on inva-autopaikka. Myös huoltoyhtiöt tulevat pihaan autolla. Osa talomme asukkaista käyttää rollaattoria tai pyörätuolia ja heidän liikkumisensa turvaamiseksi turhia portaita, niin hauskannäköisiä kuin ne ehkä ovatkin, tulee välttää.

Suunnitelmassa on torin kivetys tarkoitus poistaa kokonaan. Ymmärrämme, että se on tärkeää tulevan ilmastonmuutoksen takia, jota hulevedet voidaan imeyttää paremmin. Jokin kompromissi säästäisi sekä varoja että työtä. Jos istutettavien puiden ympäriltä kivetys poistetaan ja muulta osin jätetään paikoilleen, tulos on toimiva. Pinnoituksen tulee olla sellainen, että talvikunnossapito on mahdollista isoillakin koneilla, jollaisilla lumi- ja hiekoitustöitä tehdään. Samoin valaistuksen tulee olla hyvä.

Niin kauniita kuin pensaat ehkä olisivat, niitä ei Liesipuistoon tule istuttaa, sillä kaikki katvealueet houkuttelevat suojiinsa alkoholin ja erityisesti huumeiden käyttäjiä ja lisäävät alueen turvattomuutta. (Valitettavasti ainakin nyt huumeita käytetään Liesikujalla aivan estottomasti heti, kun ne on noudettu korvaushoitopisteeltä.) Kukkivat ja riittävän korkeat puut sekä kukkaistutukset sen sijaan ovat toimiva ratkaisu.

Liikuntavälineitä tai pelejäkään emme toivo, sillä varsinkin alimmissa kerroksissa asuville ne toisivat vain meluongelman. Jos halutaan penkkejä, niiden tulee sijaita eripuolilla puistoa.

Hulevesiin ja myös kesän kuumuuteen auttaisi jos Myyrmäenraitin Paalutorille nousevaan osaan, joka on todella paha tuulitunneli, istutettaisi puita ja pensaita, niin että huoltoliikenteelle jäisi vain kapeat väylät. Alue ei ole osa tätä kaavasuunnitelmaa, mutta liittyy siihen läheisesti ja ikävä osoitus epäonnistuneesta talojen sijoittelusta.

Tuurapuisto

Tuurapuisto on talomme asukkaille tärkeä, sillä korkeat puut tuovat vihreyttä muuten varsin ankeaan ympäristöön. Mitään grilliä tai muuta vastaavaa ei pieneen rinnetilaan pidä edes ajatella. Ehdottoman tärkeänä pidämme alueella nyt kasvavien puiden säilyttämistä. Uusien puiden, ehkä myös jonkin havupuun, lisääminen olisi hyvä ratkaisu. Eri aikoina kukkivat kasvit elävöittävät aluetta.

Puiston osaan, joka on Vaskivuorentien varrella bussipysäkin läheisyydessä, tulee palauttaa kaukolämpökorjauksen yhteydessä hävinneet pensaat ja mielellään istuttaa saman tapaisia puita, joita nyt on jalkakäytävän varrella.

Lyhyesti sanottuna asunto-osakeyhtiöllemme ikäystävällisyys merkitsee tilaa, joka on esteetön, helposti hoidettava myös talviaikaan ja ennen kaikkea turvallinen.

Vastine

Taloyhtiön nimitys on korjattu senioritaloksi ja tätä käytetään jatkossa.

Liesi- ja Tuurapuiston kaavatyössä toteutetaan Vantaan kaupunkistrategian sitovia tavoitteita, joita ovat muun muassa: *”Lisäämme kaupunkikeskusten viihtyisyyttä”, ”Parannamme turvallisuutta” ja ”Turvaamme luonnon hyvinvoinnin ja ilmastokestävän tulevaisuuden”.* Tavoitteista tarkemmin ja niiden huomioimisesta kaavatyössä on kirjoitettu kaavaselostuksessa.

Myyrmäenraitti 4:n korttelia ollaan kehittämässä ja kun hanke käynnistyy, tullaan nykyisen korvaushoitoyksikön ja neulanvaihtopisteen sijaintia tarkastelemaan.

Tarkemmassa puistojen jatkosuunnittelussa huomioidaan muun muassa esteettömyyden, valaistuksen, ja kasvillisuuden suunnittelu siten, että puiston ympäristöstä tulee kaavan tavoitteiden mukaisesti turvallinen ja viihtyisä kaikille käyttäjille – myös senioritalon asukkaille. Kaavalla pyritään ensisijaisesti säilyttämään graniittiset kivet, mutta purettaessa niiden kiertokäyttöä edellytetään kaava-alueella.

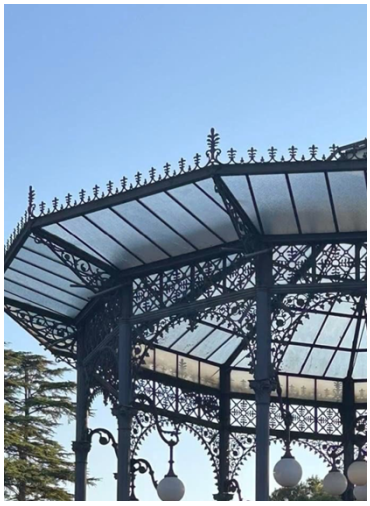
Osana Liesitorin muuttamista ikäystävälliseksi puistoksi sopeudutaan ilmastonmuutokseen parantamalla alueen viherrakennetta ja hulevesien imeytymistä. Puiston toteutussuunnittelussa huomioidaan sekä talvikunnossapito, että huolto- ja saattoliikenne. Olemassa olevia puita on merkitty kaavassa säilytettäväksi ja puistoihin tullaan istuttamaan lisää puita. Istutuksissa huomioidaan maan alla oleva kunnallistekniikka.

Ikäystävällisen puiston sijainnista ja elementeistä järjestettiin asukaskysely, jonka perusteella Liesipuisto valittiin Myyrmäen suuralueen ikäystävälliseksi puistoksi. Ikäystävällisen puiston yksi tavoitteista on toteuttaa puistoon liikuttavia elementtejä, jotka soveltuvat eri kuntoisille käyttäjille. Kaupunkia ja sen julkisia ulkotiloja suunnitellaan kaikille.

Ruukkutorista: Ruukkutorin alla sijaitsee maanalaista pysäköintiä, joten pysäköintikannen päälle ei voi istuttaa puita, koska juurille ei ole tilaa. Ruukkutorille on laadittu katuympäristösuunnitelma (2022), jossa paikalle sijoitetaan istutusallas ja Tommi Toijan veistos.

NRO 2
YKSITYISHENKILÖ
Mielipide

Hei, Kaavanumeron 002651 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan näyttämö. Ohessa on kuva Italissa Beneventossa olevasta esityslavasta/näyttämöstä, joka on hyvin kaunis. Toivoisin Myyrmäkeen tälläistä näyttävää, koristeellista, tunnelmallista ja kaunista rakennelmaa/esityslavaa, jota tullaan ihastelemaan kauempaakin. Liitteenä kuva.



Vastine

Puiston tarkemmassa suunnittelussa, joka toteutetaan kaavan ollessa lainvoimainen, päätetään puistoon toteutettavista elementeistä. Mielipide jää kaavaselostuksen liitteenä talteen suunnittelutyötä varten.

NRO 3
HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä Vesihuolto
Mielipide

Suunnittelualueeseen kuuluvilla katualueilla sijaitsee runsaasti yleistä vesihuoltoa. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset nykyisille yleisen vesihuollon putkille ja laitteille. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoja, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttää HSY:llä.

Vastine

Olemassa oleva kunnallistekniikka ja sen mahdollinen siirto tai lisätarve huomioidaan suunnittelussa yhteystyössä HSY:n kanssa.

NRO 4
Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia sähköverkot Oy
Mielipide

Sähköverkko

Ei kommentoitavaa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine

Olemassa oleva kunnallistekniikka ja sen mahdollinen lisätarve huomioidaan suunnittelussa.

NRO 5
YKSITYISHENKILÖ - KAAVAKÄVELY 8.12.2025
Mielipide

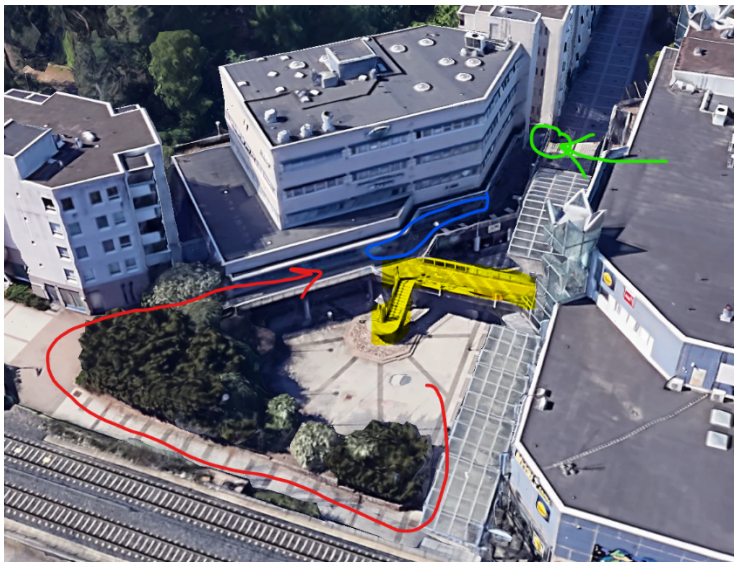
Kulku asemalaiturille Paalukylänpolkua pitkin on vaarallinen erityisesti talvikaudella, kun jyrkkä mäki on liukas ja sen varrella ei ole käsijohdetta, josta pitää kiinni.

Vastine

Osana kaupunkistrategian mukaista tavoitetta lisätä kaupunkikeskusten viihtyisyyttä on selvitetty Myyrmäen asemanseudun parantamiseksi tehtäviä toimia ja näitä toteutetaan jo vuonna 2026. Nousuun on tulossa kaide ja levähdyspaikkoja. Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmassa (002400 Myyr York Down Town) on esitetty esteettömän reitin toteuttamiseksi hissiä.

NRO 6
RAVINTOLAYRITTÄJÄ – KAAVAKÄVELY 8.12.2025
Mielipide

Liesikuja 4:n ja Isomyyrin toisen kerroksen välisen kävelysillan ja aukion portaiden purkaminen on vaikuttanut haitallisesti Liesikuja 4:n ravintolayrittäjien toimintaa, koska asiakkaat eivät löydä kulkua liiketilan sisäänkäynnille. Ainoa reitti liiketilaan on Paalulylänpolkua pitkin ja reitin näköyhteyden peittää aukiolta katsottuna runsas kasvillisuus (havainnollistava kuva alla). Kuvaan merkitystä porraskäytävästä (vihreällä) voisi järjestää toisen kulun – tosin esteellisen kulun – tilaan, mutta tämäkin reitti on vaikeasti löydettävissä aukiolta.



Kuva: Purettu kävelysilta ja portaat on merkitty keltaisella, liiketila sinisellä, kulku liiketilaan Paalukylänpolkua pitkin punaisella ja kulku porraskäytävään vihreällä. (Google maps)

Vastine

Silta ja portaat täytyi poistaa turvallisuussyistä ja uutta siltaa ei tulla kustannussyistä rakentamaan. Sillan poisto mahdollistaa Isomyyrin korttelin (Liesitori 1) kehittämisen jatkossa monipuolisemmin. Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmassa (002400 Myyr York Down Town) on esitetty yhteyden korvaamiseksi hissiä. On kiinteistönomistajan vastuulla ratkaista kulku liiketilaan.

14 **Asemakaavamuutos 002552 ja tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP**

VD/6172/10.02.04.00/2023
SP/KK-I/THU/VIK

Jehovan todistajien maille osoitteeseen Puutarhatie 47 kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m2, josta toimitilaa on 15 800 k-m2 ja asumista 9 550 k-m2. Rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Valtaosa autopaikoista sijoittuu pysäköintilaitokseen. Rakennukset sovitetaan rinnemaastoon ja arvokasta puustoa säilytetään. Alueen pohjoisosaan kaavoitetaan kaistale lähivirkistysaluetta (VL) ja ulkoilureitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on 3,40 ha ja korttelitehokkuus e = 0,75. Koko kaava-alueen pinta-ala on 3,66 ha ja tehokkuus e = 0,69.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 68115 ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 68 Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 68114.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 68115.

Alue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilan keskuspuiston laidalla. Alue rajautuu lännessä Puutarhatiehen, idässä Tikkurilan keskuspuistoon, pohjoisessa Jehovan todistajien valtakunnansalin tonttiin ja etelässä rakenteilla olevan Puutarhatien päiväkodin tonttiin. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 2,5 kilometriä ja tulevan Vantaan ratikan pysäkille Tikkurilantiellä noin yksi kilometri.

Hakija
Jehovan todistajat.

Maanomistus
Kaavamuutosalueen omistaa Jehovan todistajat. Kaupunki aikoo lunastaa VL-alueeksi kaavoitettavan osan.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy maanomistajan konsulttina.
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Koko kaava-alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3. Alueen eteläosaan on merkitty itälänsisuuntainen virkistysalueyhteys.

Asemakaavamuutos
Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa ja asettuu kaupunkirakenteessa Tikkurilan keskuspuiston laidalle, pientaloalueen ja työpaikkarakentamisen rajapintaan. Alueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta, jonka tavoitteena on laajentaa Puutarhatien länsipuolella sijaitsevia toimintojaan tien itäpuolelle osoitteeseen Puutarhatie 47. Alueelle kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista.

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia työpaikoista, monipuolisesta asumisesta sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta. Rakentumaton vanha KTY-tontti saadaan rakentumaan työpaikkapainotteisena ja lisäksi saadaan siihen liittyvä asumista luontoarvot huomioiden.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi kaavoitettu alue, jolle on rakenteilla Puutarhatien päiväkoti. Länsi- ja pohjoispuoliset naapurirakennukset Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto ja valtakunnansali ovat kaupunginmuseon arvottamia rakennusperintökohteita. Tikkurilan keskuspuistossa kaava-alueen itäpuolella kulkee pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureitti, jonka takana sijaitsevat kaupungin varikko ja lumenjättöpaikka. Alue on asemakaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), mutta jäänyt rakentamattomaksi. Nykytilassaan kortteli on puustoista rinnemaastoa ja metsittynyttä peltoa. Alueen itäosassa on hulevesireittinä toimiva avo-oja.

Kaavamuutoksessa alueen pohjoisosaan muodostetaan kaistale lähivirkistysaluetta (VL) ja ulkoilureitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Muilta osin kaavamuutosalue muuttuu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Toimistorakennus sijoittuu korttelin pohjoisosaan täydentämään rakennusperintökohteiden muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Asuinrakennukset porrastuvat rinnemaastoon ja muodostavat puoliavoimen sisäpihan korttelin eteläosaan. Valtaosa autopaikoista on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu korttelin itäosaan ja suojaa asuntoja lumenjättöpaikan melulta. Rakennukset on sovitettava hienovaraisisesti maastoon ja arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista.

Rakentamisen kerrosluku ja rakeisuus pienenee pohjoisesta etelän suuntaan. Toimistorakennuksen kerrosluku on viisi. Rakennuksen yksikerroksinen jalustaosa on mahdollista toteuttaa muuta rakennusta laajempana. Pysäköintilaitoksessa on neljä kerrosta ja asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee viidestä kolmeen. Kaava toteuttaa yleiskaavan tavoitetta työpaikka-alueesta säilyttämällä kaava-alueen yhtenä korttelialueena, jolta edellytetään toimitilapainotusta: Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Vihertehokkuuden vaatimukseksi on asetettu 0,9. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Korttelin laidoille on osoitettu leveydeltään vaihteleva vyöhyke, jolla arvokasta puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan. Korttelin itälaidalla säilytetään maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja hulevesireitti.

Toimitilan ja asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalina voi käyttää puuta tai punatiiltä. Materiaalit liittävät uudisrakentamisen ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivutiileltä sekä betonirunkoisten rakennusten rungolta edellytetään vähähiilisyyttä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on 3,40 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m2, josta toimitilaa on 15 800 k-m2 ja asumista 9 550 k-m2. Korttelitehokkuus e = 0,75. Puistoalueen (VL) pinta-ala on 0,26 ha. Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on 3,66 ha ja tehokkuus e = 0,69. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna työpaikkarakentamisen rakennusoikeus vähenee 2 516 k-m2, mutta yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 7 034 k-m2.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 6.11.2024.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: Rakennusten kerrosluku ja mittakaava ovat pienimmillään tontin eteläosassa lähimpänä pientaloaluetta. Uudet asuinrakennukset on sijoitettu korttelialueen eteläosaan ja toimitilarakennus työpaikka-alueen jatkoksi. Asuinrakennuksiin on määrätty harjakatto. Toimisto- ja asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai punasävyistä tiiltä. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, väritykseen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan pysäköintilaitoksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Kaavaratkaisussa on vaadittu enemmän säilytettävää kasvillisuusaluetta ja uutta istutettavaa aluetta kuin voimassa olevassa asemakaavassa, eikä rakentamisalue ei ulotu yhtä laajalle kuin aiemmin. Pientalojen ja kaavamuutosalueen väliin jää rakenteilla oleva uusi päiväkoti. Puutarhatien ja keskuspuiston välinen kevyen liikenteen yhteys on mahdollista sijoittaa korttelin pohjoisosaan, koska kaava-alueen eteläpuolelle pientalotonttien ja tulevan päiväkodin väliin on tulossa toinen itälänsisuuntainen kävely- ja pyöräilyreitti. Rakennusperintökohteet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle, mutta kaavassa edellytetään, että uusi toimistorakennus luontevasti täydentää näiden rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Johtokuja on merkitty kaavakarttaan. Toimistorakennukseen on osoitettu tilavaraus muuntamolle.

Asemakaava-arkkitehti oli tavattavissa suunnittelualueella 13.11.2024.

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

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Jehovan todistajat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (42 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 43 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002552 sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Jehovan todistajat maksaa muutoskustannukset (42 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 43 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.1.2026 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002552 sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Jehovan todistajat maksaa muutoskustannukset (42 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 43 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.1.-26.2.2026. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 12.1.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 4 kappaletta. Lausunnon antoivat HSY, Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Lupa- ja valvontavirasto sekä Vantaan kaupunginmuseo.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen takia kaavakartan määräystä melutasosta asuinrakennusten parvekkeilla on täsmennetty ja kaavaselostuksen kohtaan Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (3.4.1) on lisätty perustelutekstiä kaavaratkaisun suhteesta yleiskaavaan.
Lisäksi kaavamateriaaliin on tehty seuraavat tarkistukset: Kaavakarttaan on lisätty virkistysalueen (VL) nimi. Kaavaselostukseen on lisätty kohta 4.6 Nimistö. Kaavaselostuksen kohtaan Rakennettu ympäristö (2.1.3) on lisätty tietoa ympäristömeluselvityksen päivityksestä ja kohtaan Asemakaavan tavoitteet (3.3) tietoa kaupungin tuoreesta strategiasta. Kaavaselostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) osalta.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Sopimus
Kaupunginhallitus 23.2.2026 § 23

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, sekä ilmoittaa tästä päätöksestä ja antaa AKL 65 §:n mukainen kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa,

b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.4.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002552 sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2026
- Muistutukset ja vastineet 14.4.2026
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:
- Ympäristömeluselvityksen päivitys 22.8.2024
(https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330968-1409585-002552%20Meluselvityksen%20p%C3%A4ivitys%2022.8.2024.pdf)

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334
asemakaavasuunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002552

Päiväys
Datum

14.4.2026

Vantaan kaupunki

PUUTARHATIE 47

Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA

Vanda stad

TRÄDGÅRDSVÄGEN 47

Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 68115 ja virkistysaluetta.

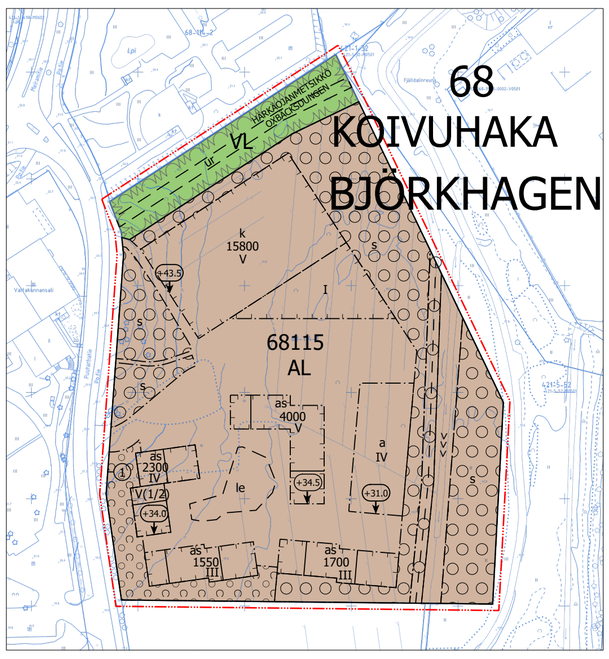
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 68115 och rekreationsområden.

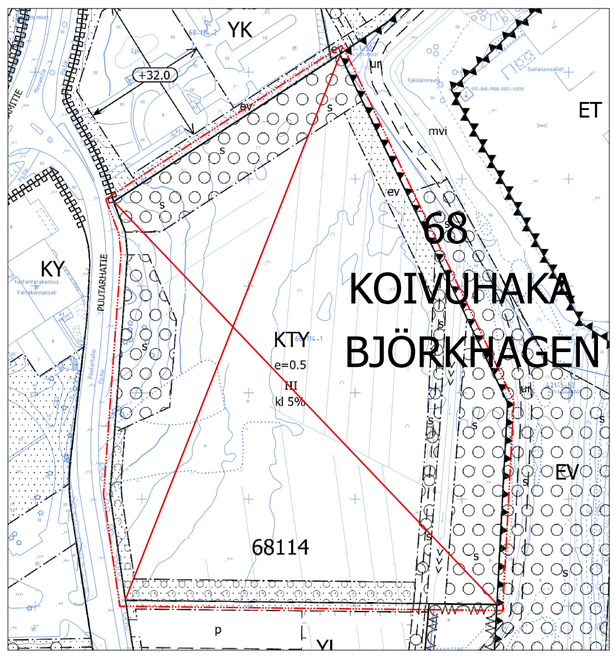
Tonttijaon muutos
Osa korttelia 68115.

1:2000

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 68115.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AL — **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista.

Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon.

Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Kerrosalasta saa käyttää enintään 500 k-m² pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Kaikkien rakennusten vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Toimistorakennus

Rakennuksen tulee luontevasti täydentää korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyltään punaista poltettua savitiiltä. Lasi- ja metallipintoja voi käyttää.

Sisäänkäyntikerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5,5 m.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi. Katolle sijoittuva konehuone tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä sekä materiaaliltaan ja väritykseltään muusta julkisivusta poikkeavana.

Rakennukseen tulee varata tila muuntamolle.

Asuinrakennukset

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat ja varastotilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyltään punaista poltettua savitiiltä.

Rakennukset tulee porrastaa maastoon siten, että käynnit porrashuoneisiin ovat luontevia. Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattomuotojen tulee korostaa rakennusten porrastumista rinteeseen.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Rakennusten lämpimän rungon runkosyvyys saa olla enintään 13,5 m. Parvekkeiden tulee sijoittua rakennusalalle.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Parvekelasituksin ja tarvittaessa myös muin teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity parvekkeilla.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett varsamt sätt.

Vid byggande i etapper ska kvarteret genomföras så att andelen kontorslokaler utgör minst 51 % av det genomförda byggandet i varje etapp.

Av våningsytan får högst 500 m²-vy användas för affärs- och andra jämförbara utrymmen i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet. Dagligvarubutiksenheter eller centruminriktade specialaffärsenheter får inte placeras i området.

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas. Alla byggnaders koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Kontorsbyggnaden

Byggnaden ska på ett naturligt sätt komplettera den högklassiga helhet som utgörs av byggnaderna på kvarterets västra och norra sida.

Som huvudsakligt fasadmaterial ska trä eller platsmurat, koldioxidsnålt rödbränt lertegel användas. Glas- och metallytor kan användas.

Entrévåningens våningshöjd ska vara minst 5,5 m.

Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur. Maskinrummet som placeras på taket ska utformas så att det är indraget från fasadlinjen och avviker från den övriga fasaden till både material och färgsättning.

I byggnaden ska det reserveras utrymme för en transformator.

Bostadhus

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.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen och förrådsutrymmen får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Som huvudsakligt fasadmaterial ska trä eller platsmurat, koldioxidsnålt rödbränt lertegel användas.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen så att entréerna till trapphusen blir naturliga. Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Byggnaderna ska förses med sadeltak. Takformerna ska framhäva byggnadernas terrassering i sluttningen.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanom yttertaket.

Byggnadernas uppvärmda stomme får ha ett djup på högst 13,5 meter. Balkongerna ska placeras inom byggnadsytan.

Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och väg trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Genom inglasningar av balkonger och vid behov också genom andra tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på balkongerna.

I området iakttas räddning på egen hand.

Pysäköintilaitos

Pysäköintilaitoksen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, värityksen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan rakennuksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä metallilevyä tai -säleikköä, lasia, graafista tai reliefbetonia, puuta tai paikallamuurattua, poltettua savitiiltä. Betonijulkisivuissa saumat tulee suunnitella osana pinnan kuviointia tai profilointia.

Julkisivujen tulee olla riittävän umpinaisia niin, ettei pysäköinnistä tule ympäristöhäiriöitä.

Pysäköintilaitos tulee kattaa.

Rakennuksen kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikatto tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on vähintään 20 cm.

Pihat

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja monipuolisia. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia jalankulkureittejä huolellisesti maastoon sovittaen. Olemassaolevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Korttelialuetta voi tarpeellisin osin rajata enintään 1,6 metriä korkealla aidalla, joka on vähintään 2 metriä korttelin rajaa sisempänä. Aidan sijainnissa tulee ottaa huomioon maaston muoto ja säilytettävä puusto. Aidan tulee sijoittua maanalaista johtoa varten varatun alueen osan länsipuolelle. Aidan tulee olla ilmeeltään kevyt ja mahdollistaa näkymät piha-alueelta ympäristöön.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyksessä tulee ensisijaisesti käyttää maanpäällisiä kasvillisuuspintaisia ratkaisuja.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Liikenne ja pysäköinti

Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin määrä tulee määritellä rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella.

Toimistorakennuksen ja asuinrakennusten väliselle alueelle saa sijoittaa enintään 20 maantasoautopaikkaa, joiden tulee olla nurmikivipintaisia. Aluetta tulee jäsentää istutuksilla.

Asuminen: Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m². Liikuntaesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa piha-alueelle korkeintaan kahden auton pysäköintitaskuihin.

Kaikki muut autopaikat tulee sijoittaa koko korttelia palvelevaan pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitoksen autopaikkojen enimmäismäärä on 190 ap.

Parkeringsanläggning

En parkeringsanläggning får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.

Byggnadens fasader ska anpassas till skalan, färgsättningen och materialen hos de intilliggande bostadshusen. Mot parken ska byggnaden utgöra en högklassig och lugn bakgrund för växtligheten. Som huvudsakligt fasadmaterial ska metallplattor eller metallgaller, glas, grafisk betong eller reliefbetong, trä eller platsmurat bränt lertegel användas. I betongfasader ska fogarna planeras som en del av ytmönstret eller profileringen.

Fasaderna ska vara tillräckligt slutna så att parkeringen inte orsakar miljöstörningar.

Parkeringsanläggningen skall förses med tak.

Av byggnadens totala takyta ska minst 50 % vara gröntak. Gröntaket ska anläggas på ett växtunderlag med en tjocklek av minst 20 cm.

Gården

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Gårdsområdena ska vara högklassiga och mångsidiga. Planteringar och gårdskonstruktioner ska passa in i områdets särdrag. Nödvändiga gångstråk som omsorgsfullt anpassas till terrängen får anläggas i området. Det befintliga trädbeståndet ska i mån av möjlighet bevaras.

De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Kvartersområdet kan till nödvändiga delar avgränsas med ett högst 1,6 meter högt staket som ligger minst 2 meter innanför kvarterets gräns. Vid placeringen av staketet bör man beakta terrängens form och det trädbestånd som bevaras. Staketet ska placeras på västra sidan av den områdesdel som reserverats för en underjordisk ledning. Staketet ska vara lätt till sin framtoning och möjliggöra utsikt från gårdsområdet mot omgivningen.

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. Vid fördröjningen ska man främst använda lösningar med vegetationsyta ovan jord.

För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan.

Trafik och parkering

Bil- och cykelparkeringens exakta storlek ska fastställas i samband med bygglovet utifrån en separat utredning.

Till området mellan kontorsbyggnaden och bostadshusen får högst 20 markparkeringsplatser anordnas, vilka ska ha gräsarmeringssten som ytskikt. Området ska struktureras med planteringar.

Boende: För kortvarig serviceparkering och hemtjänst ska minst 1 bp/5000 m²-vy reserveras på tomten i närheten av trapphusen. Parkeringsplatserna för rörelsehindrade får placeras i gårdsområdet i parkeringsfickor för högst två bilar.

Alla andra bilplatser ska placeras i parkeringsanläggningen som betjänar hela kvarteret.

Största antalet bilplatser i parkeringsanläggningen är 190 bp.

VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
	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.**
1	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
KOIVU	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
68	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
68115	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
HÄRK	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
4000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
(1/2)	**Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
k	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.**	**Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.**
as	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.**	**Byggnadsyta där bostadshus får placeras.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
+31.0	**Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.**	**Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.**
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	**Linje som anger takåsens riktning.** Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
s	**Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**	**Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Ohjeellinen avo-oja. Avo-ojaa voi itäreunastaan muotoilla ja hyödyntää hulevesien viivytykseen.	**Riktgivande öppet dike.** Det öppna diket kan utnyttjas för fördröjning av dagvatten och formas i östra kanten.

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

TOMTINDELNING
För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kerttu Kurki-Issakainen, Aluearkkitehti, 26.3.2026 14.18

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002552 Puutarhatie 47

KOIVUHAKA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002552. Kaavoitus on tullut vireille 6.11.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 68115 ja virkistysaluetta kaupunginosassa 68 Koivuhaka. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 68114 kaupunginosassa 68 Koivuhaka.)

Tonttijaon muutos:

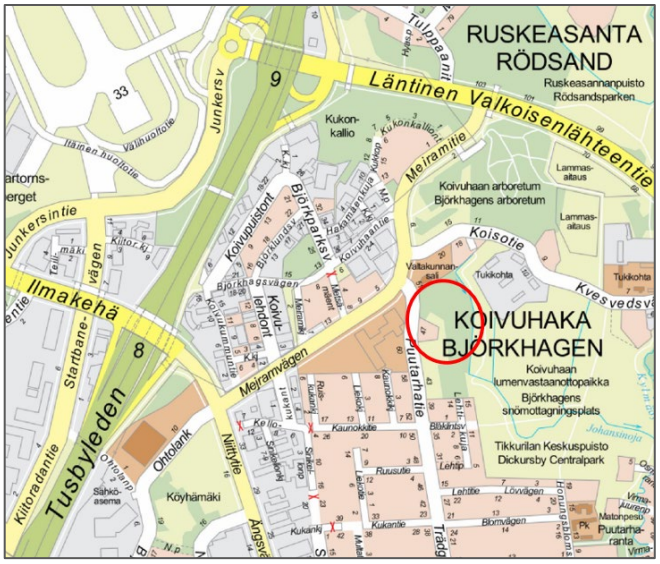
Osa korttelia 68115 kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

Jehovan todistajien maille osoitteeseen Puutarhatie 47 kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m^2, josta toimitilaa on 15 800 k-m^2 ja asumista 9 550 k-m^2. Rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Valtaosa autopaikoista sijoittuu pysäköintilaitokseen. Rakennukset sovitetaan rinnemaastoon ja arvokasta puustoa säilytetään. Alueen pohjoisosaan kaavoitetaan kaistale lähivirkistysaluetta (VL) ja ulkoilureitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on 3,40 ha ja korttelitehokkuus e = 0,75. Koko kaava-alueen pinta-ala on 3,66 ha ja tehokkuus e = 0,69.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Huhtala Tuuli (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi, puh +358 40 197 7963

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilan keskuspuiston laidalla. Alue rajautuu lännessä Puutarhatiehen, idässä Tikkurilan keskuspuistoon, pohjoisessa Jehovan todistajien valtakunnansalin tonttiin ja etelässä rakenteilla olevan Puutarhatien päiväkodin tonttiin. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 2,5 kilometriä ja tulevan Vantaan ratikan pysäkille Tikkurilantiellä noin yksi kilometri.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 25.9.2023.
- Kaavoitus tuli vireille 6.11.2024 ja sai numeron 002552.
- Mielipiteet pyydettiin 9.12.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kpl kuulemisaikana, 1 kpl sovitun lisäajan puitteissa ja 1 kpl kuulemisajan jälkeen, yhteensä 10 kpl.
- Asemakaava-arkkitehti oli tavattavissa suunnittelualueella 13.11.2024.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 9.12.2025.
- Kaupunginhallitus päätti 12.1.2026 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja oikeutti asemakaavoituksen pyytämään lausunnot.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 28.1.-26.2.2026. Määräaikana saatiin yksi muistutus.
- Lausuntoja pyydettiin 26.2.2026 mennessä ja niitä saatiin 4/10 kappaletta.

- Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset: Kaavakarttaan on lisätty virkistysalueen (VL) nimi. Kaavakartan määräystä melutasosta asuinrakennusten parvekkeilla on täsmennetty. Kaavaselostukseen on lisätty kohta 4.6 Nimistö. Kaavaselostuksen kohtaan Rakennettu ympäristö (2.1.3) on lisätty tietoa ympäristömeluselvityksen päivityksestä, kohtaan Asemakaavan tavoitteet (3.3) tietoa kaupungin tuoreesta strategiasta ja kohtaan Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (3.4.1) perustelutekstiä kaavaratkaisun suhteesta yleiskaavaan. Kaavaselostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) osalta.
- Kaavaehdotuksessa uusi puistokaistale (VL) jakaa nykyisen korttelin 68114 kahteen korttelilin. Kaava-alueen korttelinumero muuttuu kaavaprosessissa ja kaava-alueen eteläpuolisen YL-korttelialueen erillisellä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 15
3.3. Asemakaavan tavoitteet 18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 20
4. Asemakaavan kuvaus 23
4.1 Kaavan rakenne 23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 24
4.3 Aluevaraukset 24
4.4 Kaavan vaikutukset 25
4.5 Ympäristön häiriötekijät 30
4.6 Nimistö 30
5. Asemakaavan toteutus 30
6. Kaavatyöhön osallistuneet 31
7. Asemakaavan seurantalomake 32
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 34

SELOSTUKSEN LIITTEET

- Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Ympäristömeluselvitys 13.12.2023, päivitys 22.8.2024, Promethor
- Hiilijalanjälkiselvitys 5.6.2024, WSP Finland Oy
- Luontoselvitys 15.11.2024, Luontoselvitys Metsänen

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa ja asettuu kaupunkirakenteessa Tikkurilan keskuspuiston laidalle, pientaloalueen ja työpaikkarakentamisen rajapintaan. Alueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta, jonka tavoitteena on laajentaa Puutarhatien länsipuolella sijaitsevia toimintojaan tien itäpuolelle osoitteeseen Puutarhatie 47. Alueelle kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi kaavoitettu alue, jolle on rakenteilla Puutarhatien päiväkoti. Länsi- ja pohjoispuoliset naapurirakennukset Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto ja valtakunnansali ovat kaupunginmuseon arvottamia rakennusperintökohteita. Tikkurilan keskuspuistossa kaava-alueen itäpuolella kulkee pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureitti, jonka takana sijaitsevat kaupungin varikko ja lumenjättöpaikka.

Yleiskaavassa kaavamuutosalue on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Koko kaava-alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3. Alueen eteläosaan on merkitty itälänsisuuntainen virkistysalueyhteys. Alue on asemakaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), mutta jäänyt rakentamattomaksi. Nykytilassaan kortteli on puustoista rinnemaastoa ja metsittynyttä peltoa. Alueen itäosassa on hulevesireittinä toimiva avo-oja.

Kaavamuutoksessa alueen pohjoisosaan muodostetaan kaistale lähivirkistysaluetta (VL) ja ulkoilureitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Muilta osin kaavamuutosalue muuttuu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Toimistorakennus sijoittuu korttelin pohjoisosaan täydentämään rakennusperintökohteiden muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Asuinrakennukset porrastuvat rinnemaastoon ja muodostavat puoliavoimen sisäpihan korttelin eteläosaan. Valtaosa autopaikoista on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu korttelin itäosaan ja suojaa asuntoja lumenjättöpaikan melulta. Rakennukset on sovitettava hienovaraisisesti maastoon ja arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista.

Rakentamisen kerrosluku ja rakeisuus pienenee pohjoisesta etelän suuntaan. Toimistorakennuksen kerrosluku on viisi. Rakennuksen yksikerroksinen jalustaosa on mahdollista toteuttaa muuta rakennusta laajempana. Pysäköintilaitoksessa on neljä kerrosta ja asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee viidestä kolmeen. Kaava toteuttaa yleiskaavan tavoitetta työpaikka-alueesta säilyttämällä kaava-alueen yhtenä korttelialueena, jolta edellytetään toimitilapainotusta: Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Vihertehokkuuden vaatimukseksi on asetettu 0,9. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Korttelin laidoille on osoitettu leveydeltään vaihteleva vyöhyke, jolla arvokasta puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan. Korttelin itälaidalla säilytetään maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja hulevesireitti.

Toimitilan ja asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalina voi käyttää puuta tai punatiiltä. Materiaalit liittävät uudisrakentamisen ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivutiileltä sekä betonirunkoisten rakennusten rungolta edellytetään vähähiilisyyttä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on 3,40 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m^2, josta toimitilaa on 15 800 k-m^2 ja asumista 9 550 k-m^2. Korttelitehokkuus e = 0,75. Puistoalueen (VL) pinta-ala on 0,26 ha. Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on 3,66 ha ja tehokkuus e = 0,69. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna työpaikkarakentamisen rakennusoikeus vähenee 2 516 k-m2, mutta yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 7 034 k-m^2.



Ilmakuva etelän suunnasta, kaavamuutosalueen uudisrakentaminen on esitetty valkoisina rakennusmassoina. Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Kannen kuva: Katunäkymä Puutarhatieltä etelän suuntaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee Kehä III:n, Tuusulanväylän, Läntisen Valkoisenlähteentien ja Kylmäojan rajaamalla alueella. Väylien varsilla painottuu työpaikkarakentaminen, Kylmäojan varren puistovyöhykkeen tuntumassa pientalovaltainen asuntorakentaminen. Palveluiden osalta Koivuhaka tukeutuu pääosin viereisiin Viertolan ja Tikkurilan kaupunginosiin. Keskeinen itälänsisuuntainen yhteys alueen halki on Tikkurilantie, jota jatkossa kehitetään osana Vantaan ratikan reittiä.

Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilan keskuspuiston laitaan, lähelle Koivuhaan lumenvastaanottopaikkaa ja kaupungin varikkoa. Sekä Tikkurilan asemalle että lentokentälle on noin 2,5 kilometriä. Alue on kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamatta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella on tehty luontoselvitys, johon sisältyivät liito-orava-, pesimälinnusto- ja lepakkokartoitukset. Selvityksen yhteenvedossa todetaan, ettei selvitysalueella esiinny erityisiä luontoarvoja, jotka rajoittaisivat suoraan maankäytön toimenpiteitä.

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavoitettava alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Nykytilassaan alue on pääosin lehtipuuvaltaista metsittynyttä peltoa. Puutarhatien laidassa on osittain

kallioinen mäki, jolla kasvaa arvokkaita mäntyjä. Kaava-alueen lounaisosassa on avoimempi niittymäinen alue. Alueen itäosassa on Tikkurilan keskuspuistoon johtava hulevesireitti.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on rakentamaton ja metsittynyt. Alueen itäosan läpi kulkee avo-oja, joka johtaa hulevesiä Tikkurilan keskuspuistoon. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kaavatyön aikana on laadittu perustamistapalausunto. Toteutettujen pohjatutkimusten perusteella rakennukset tulee perustaa pääosin paaluperusteisesti. Rakennusten korkeusasemat on suositeltavaa sovittaa mahdollisuuksien mukaan lähelle nykyisiä maanpinnan korkeusasemia, jotta vältytään löyhää perusmaata tarpeettomasti kuormittavilta paksuilta täytöiltä.

Alueen etelä- ja pohjoispäässä on mahdollisesti maanvaraisia rakennuksia. Etelässä alin sallittu kuivatustaso on +16,0 ja pohjoisessa alin sallittu kuivatustaso on +16,1.

Topografia

Alue on rinnemaastoa, joka laskee luoteesta kaakon suuntaan. Maaston korot vaihtelevat +16,5 ja 25,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan suuralue on väestömäärältään Vantaan toiseksi suurin. Vuoden 2024 lopussa suuralueella oli lähes 50 000 asukasta, ja määrän ennustetaan jatkavan kasvuaan. Koivuhaassa asui vuoden 2024 lopussa noin 3 800 henkilöä. Alueen väkiluku on kasvanut tasaisesti. Asukkaista lapsia ja nuoria on yhteensä 16 % (koko Vantaa 17 %) ja 65-vuotiaita tai vanhempia 11 % (koko Vantaa 16 %).[1]

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Alueen eteläpuolella on pientalokortteleita ja Puutarhatien länsipuolella Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto, joka sisältää sekä toimitilaa että asuntolatyyppistä asumista.

Sosiaalinen ympäristö

Koivuhaassa asuntokuntien keskikoko (vuoden 2024 lopussa) on 2,0 henkilöä eli sama kuin koko Vantaalla. Tikkurilan suuralueella työttömyys on hieman vähäisempää kuin Vantaalla keskimäärin.[1]

Palvelut ja työpaikat

Koivuhaka sijaitsee Vantaan merkittävimpien työpaikka-alueiden Aviapoliksen ja Tikkurilan välissä, matkaa molempiin on vain muutama kilometri. Koivuhaassa on noin 5 300 työpaikkaa (vuosi 2023), jotka painottuvat etenkin tukku- ja vähittäiskaupan alalle. Sekä julkisten että yksityisten palveluiden osalta Koivuhaka tukeutuu itäpuolisiin kaupunginosiin Viertolaan ja Tikkurilaan. [1]

Koivuhaassa Mesikukantiellä noin puolen kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta on yksityinen päiväkoti. Lähimmät kaupungin päiväkodit ja koulut sijaitsevat Viertolassa ja Simonkylässä. Kaava-alueen eteläiselle naapuritontille on rakenteilla Puutarhatien päiväkoti.

[1] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Yhdyskuntarakenne

Koivuhaan kaupunginosa koostuu eriluonteisista osa-alueista. Selkeää kaupunginosan keskustaa ei ole. Suunnittelualue sijoittuu pientaloalueen pohjoispuolelle, Tikkurilan keskuspuiston laitaan. Alueen pohjoispuolella painottuu työpaikkarakentaminen.



Rakeisuuskartta lähtötilanteesta, asemakaava-alue rajattu punaisella.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkirakenteen saumakohtaan. Pientaloalue muodostuu ajallisesti kerrostuneista, vehreistä ja suorakulmaisista kortteleista. Työpaikkarakentamiseen painottuvalla alueella korttelirakenne on hajanaisempi ja mittakaava suurempi. Tikkurilan keskuspuistossa on laajoja nurmialueita ja pitkiä näkymiä, joita suunnittelualueen tuntumassa hallitsevat Koivuhaan lumenjättöpaikka ja kaupungin varikko.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen naapurina on kaksi kaupunginmuseon arvottamaa kohdetta. Rakennukset on luokiteltu Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannassa paikallisesti arvokkaiksi rakennusperintökohteiksi. Rakennuksiin kohdistuva mahdollinen suojelu tapahtuu ko. tonttien asemakaavamuutosten yhteydessä.

Jehovan todistajien toimintakeskus vuodelta 1962 osoitteessa Puutarhatie 60 on inventoitu vuonna 2002 selvityksessä *Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979*. Rakennusta kutsutaan myös Jehovan todistajien Suomen haaratoimistoksi.

Jehovan todistajien valtakunnansali vuodelta 1985 osoitteessa Koisotie 20 on inventoitu vuonna 2021 selvityksessä *Vantaan 1980–1990-lukujen rakennuskannan inventointi*.

Virkistys

Suunnittelualue rajoittuu Tikkurilan keskuspuiston laajaan viheraluekokonaisuuteen. Kylmäojan vartta seurailevien reittien kautta pääsee sekä etelään Keravanjoen rantaan että pohjoisen suuntaan. Etäisyys Tikkurilan urheilupuistoon keskuspuiston itälaidalle on alle kilometri.

Kaavamuutosalueen naapurissa Puutarhatien päiväkodin kaavassa (2024) on Puutarhatieltä keskuspuistoon osoitettu uusi puistoyhteys, jota ei vielä ole toteutettu.

Liikenne

Puutarhatie on pohjoiseteläsuuntainen tonttikatu. Pohjoisessa Puutarhatie johtaa Meiramitien kokoojakadulle ja etelässä Tikkurilantien pääkadulle. Meiramitien nykyiset liikennemäärät ovat noin 6 400 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Puutarhatien liikennemäärät ovat noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen kohdalla on mahdollisuus kadunvarsipysäköintiin kadun länsireunalla. Puutarhatielle on toteutettu ajonopeutta hidastavia kavennuksia suunnittelualueesta etelään.

Bussilinjan 576 reitti Tikkurilasta Kivistöön kulkee Puutarhatietä pitkin. Lähimmät bussipysäkit ovat Puutarhatiellä Kaunokkitien kohdalla noin 200 m etäisyydellä kaava-alueesta. Toinen pysäkkipari on Meiramitiellä Koivuhaantien kohdalla noin 250 m etäisyydellä. Tikkurilantiellä noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta kulkee useita bussilinjoja. Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan lähin pysäkki sijoittuu Puutarhatien ja Tikkurilantien risteykseen.

Puutarhatien itäreunassa kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Keskuspuistossa kaavamuutosalueen itäpuolella mutkittelee ulkoilureitti pohjoisesta etelän suuntaan. Alueen eteläpuolelle on kaavoitettu uusi itälänsisuuntainen puistoyhteys, jota ei vielä ole toteutettu.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 76 ja ylin on noin + 80. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä etelän suuntaan Puutarhatien ja Bäckbynpuiston kautta Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu rakennetun hulevesiverkoston piiriin. Alueen kuivatus perustuu avo-ojiin, jotka johtavat vedet Tikkurilan keskuspuiston hulevesialtaiden kautta Kylmäojaan ja siitä edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Puutarhatiellä ei ole kaukolämpöverkkoa. Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston (Puutarhatie 60) kaukolämpöjohto tulee lännen suunnasta Meiramitieltä.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on viereisellä katualueella.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3, jolla asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

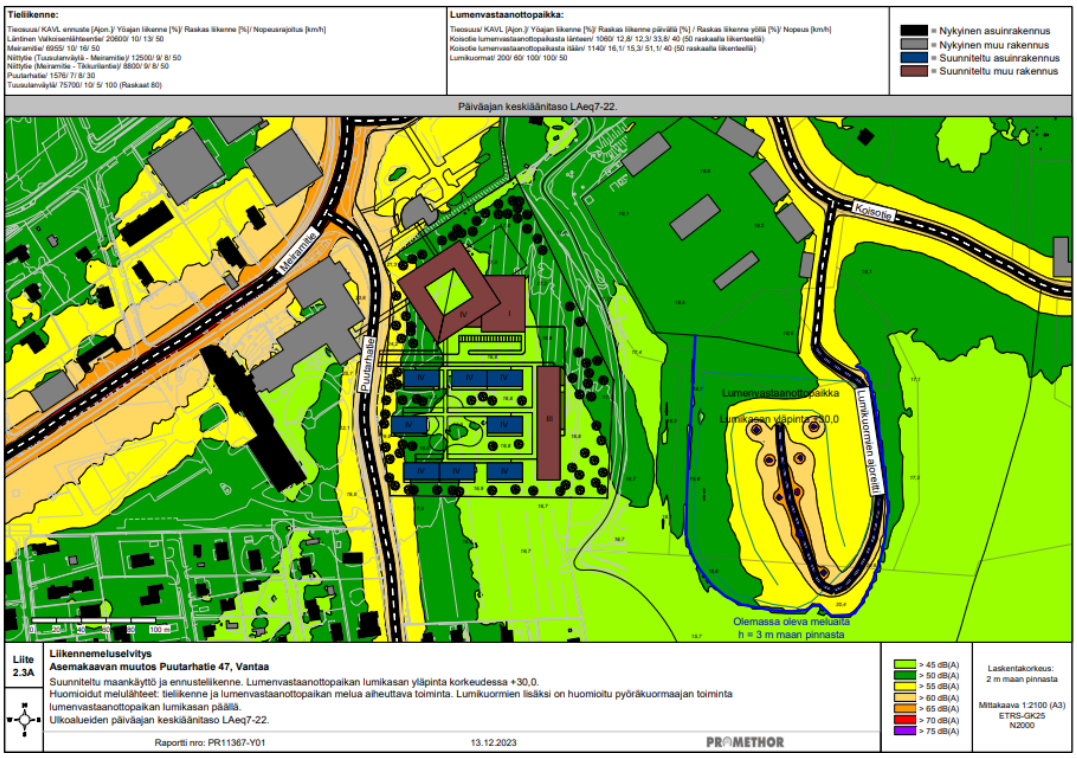
Promethor Oy laati kaavatyön tueksi meluselvityksen (13.12.2023), jossa tutkittiin tieliikennemelun ja Tikkurilan keskuspuistossa sijaitsevan lumenvastaanottopaikan melun vaikutukset kaavaratkaisuun. Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista rakennuksissa ja oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

Melutaso alittaa nykyisellä maankäytöllä päivä- ja yöajan ohjearvot pääosalla kaava-aluetta. Melutaso ylittää ohjearvot ainoastaan Puutarhatien välittömässä läheisyydessä noin 35 metrin etäisyydelle asti. Merkittävin melulähde tarkastelualueen melutason kannalta on Puutarhatien tieliikenne. Myös suunnitellulla maankäytöllä tieliikenteen aiheuttama melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot kaava-alueella kaikkialla muualla paitsi Puutarhatien läheisyydessä.

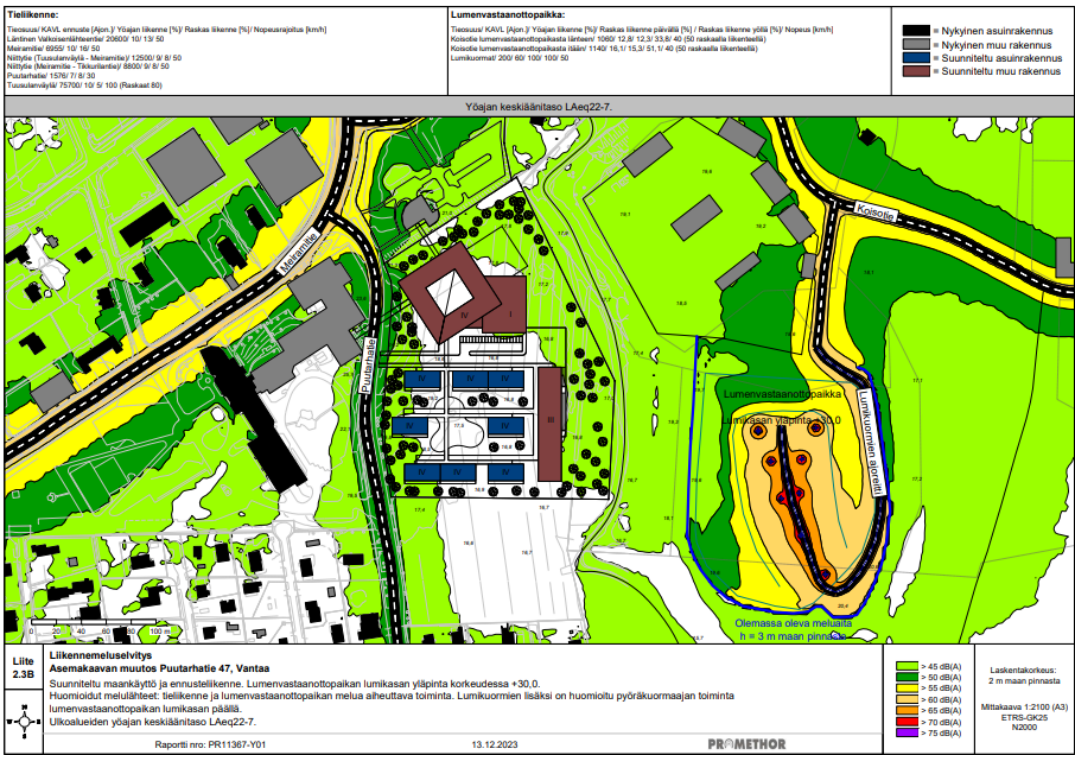
Lumen vastaanottopaikan toiminnan vaikutuksesta yhteismelutilanteessa päiväajan keskiäänitaso on noin yhden desibelin suurempi kuin pelkästään tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso kaava-alueen itäosassa. Päiväajan keskiäänitaso on alle päiväajan ohjearvon tästä huolimatta käytännössä kaikilla samoilla alueilla kuin pelkästään tieliikenteelläkin. Lumenvastaanottopaikan toiminnan kanssa yöajan keskiäänitaso on kaava-alueen itäosassa keskimäärin 3–6 desibeliä suurempi, kuin pelkästään tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso. Tämän vaikutuksesta yöajan keskiäänitaso on yli yöajan ohjearvon 45 dB(A) kaava-alueen itä- ja pohjoisosassa (Puutarhatien ympäristön lisäksi). Lumenvastaanottopaikan toiminnasta huolimatta asuinrakennusten ympäristössä yöajan keskiäänitaso alittaa yöajan ohjearvon ja näin ollen leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoittaa vapaasti ohjearvot alittaville alueille. Lisäksi kaava-alueen itäosaan suunniteltu pysäköintirakennus estää omalta osaltaan melun leviämistä asuinrakennusten ulkoalueille.

Laskennan perusteella ulkovaipan äänitasoerovaatimus määräytyy kaikilla rakennusten (pl. pysäköintirakennus) julkisivuilla lentomelusta ja on suuruudeltaan 32 dB(A). Yhteenkään julkisivuun ei kohdistu yli 65 dB(A):n päivämelutaso tai yli 55 dB(A):n yömelutaso, joten parvekkeita voidaan melun näkökulmasta toteuttaa kaikille julkisivuille. Laskennan perusteella parvekkeet tulee lasittaa käytännössä kaikilla julkisivuilla. Äänitasoeroluku on suurimmillaan 3–4 dB(A) Puutarhatien viereisten rakennusten Puutarhatien puoleisilla julkisivuilla.

Koska liikennemelun ja lumenkaatoalueen aiheuttamat julkisivuille kohdistuvat melutasot ovat matalat, suositus ulkovaipan ääneneristävyydelle muodostuu lentomeluvyöhykkeen määrittämän vaatimuksen ΔL 32 dB perusteella. Liikenteen ja lumenkaatoalueen aiheuttama yhteismelu huomioiden ennustetilanteessa tontille voidaan sijoittaa ulko-oleskelu- ja leikkialueet vapaasti alueille, joilla päiväaikainen ohjearvo alle 55 dB täyttyy. Ohjearvo ylittyy ainoastaan aivan lähellä Puutarhatietä.

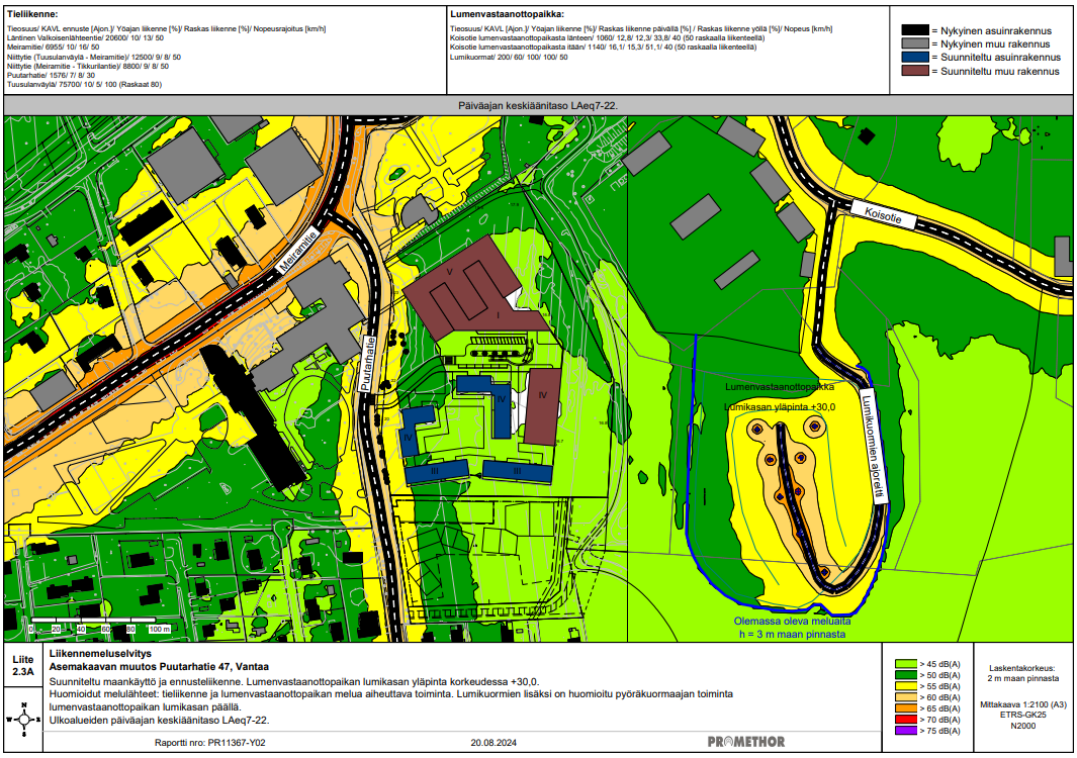


Tieliikenne ja lumenvastaanottopaikan melua aiheuttava toiminta päiväaikaan (13.12.2023)

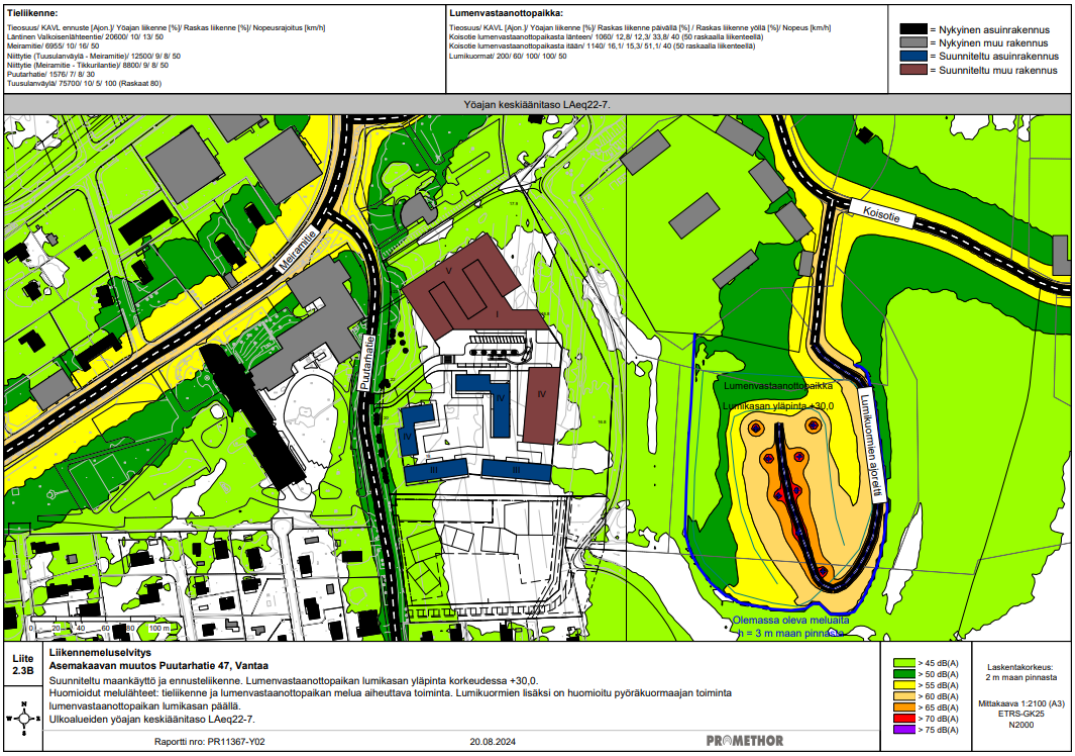


Tieliikenne ja lumenvastaanottopaikan melua aiheuttava toiminta yöaikaan (13.12.2023)

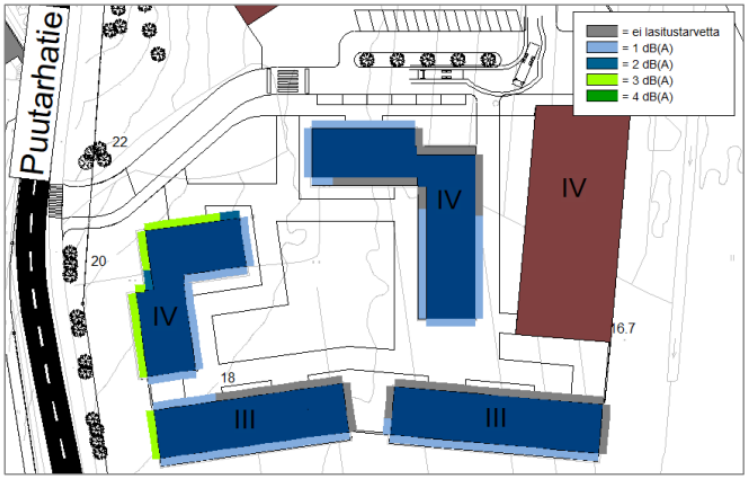
Meluselvityksen laadinnan jälkeen asuinrakennusten sijainti on muuttunut ja korttelipiha on aikaisempaa paremmin suojassa liikenteen melulta. Meluselvityksen päivitetyssä versiossa (22.8.2024) rakennusten sijainti on lähempänä kaavaratkaisua.



Tieliikenne ja lumenvastaanottopaikan melua aiheuttava toiminta päiväaikaan (22.8.2024)



Tieliikenne ja lumenvastaanottopaikan melua aiheuttava toiminta yöaikaan (22.8.2024)



Asuinhuoneistojen parvekkeiden äänitasoeroluvut tieliikennemelua vastaan (22.8.2024)

Pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Kaava-alueella ei ole pilaantuneita maita.

2.1.4 Maanomistus

Kaavauutosalueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta.

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.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Tarkastelualue on merkitty keltaisella ympyrällä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

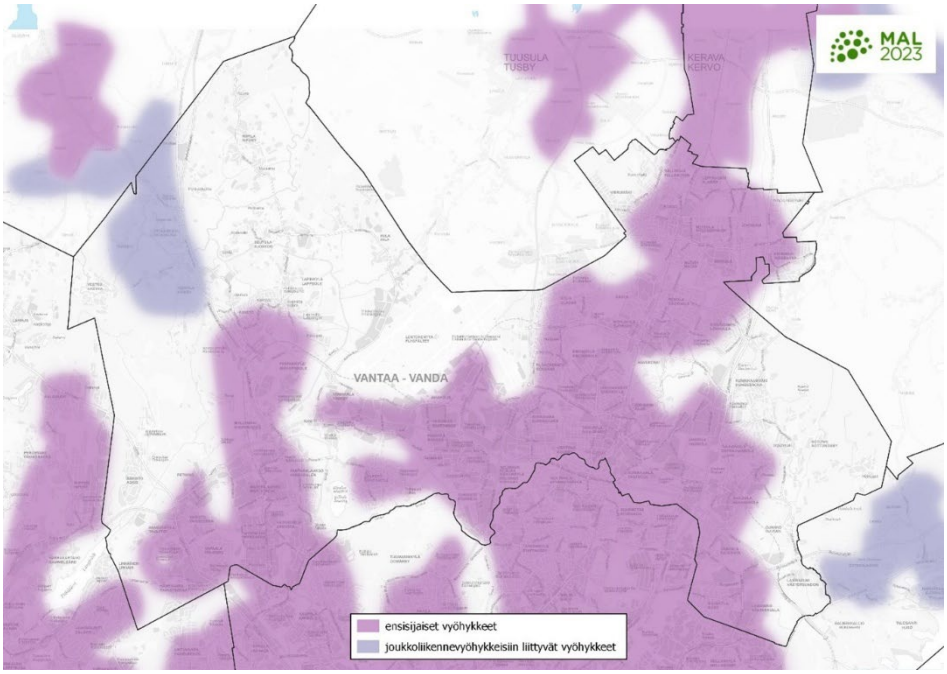
Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyviivoitus).

MAL 2023 -suunnitelma

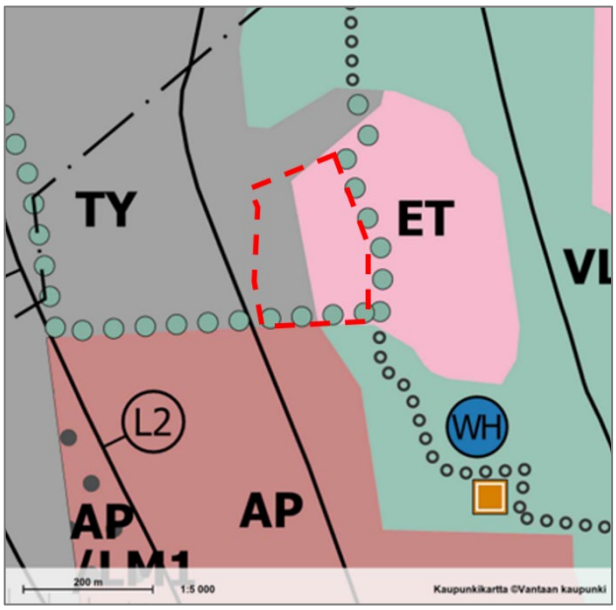
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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

Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin. MAL 2030 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

Kaavamuutos sijoittuu oheisen kartan ensisijaiselle vyöhykkeelle.



Yleiskaava

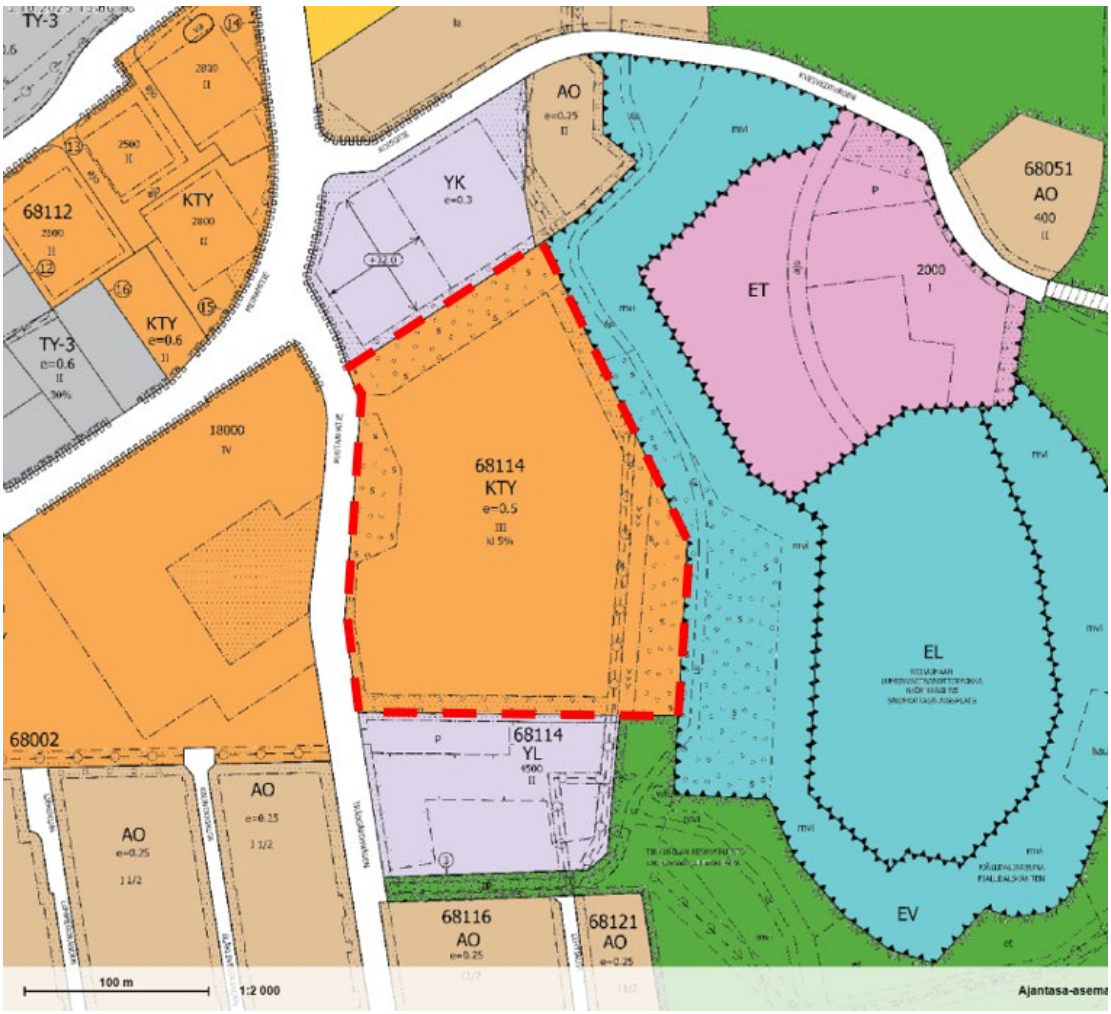


Ote voimassa olevasta yleiskaavojen yhdistelmästä. Tarkastelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Yleiskaavassa tarkastelualueen länsiosa on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY). Se varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Tarkastelualueen itäosa on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Koko alue on lentomeluvyöhykkeellä 3. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Tarkastelualueen etelä- ja itälaidoilla on virkistysalueyhteys (vihreä palloviiva). Yhteyden tulee olla jatkuva, ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

Yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023. Yleiskaava on strateginen ja yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaavan maankäyttömerkinnällä osoitetaan alueen pääkäyttötarkoitus, alueiden sisällä voi olla muutakin ympäristöönsä soveltuvaa maankäyttöä. Alueen maankäyttö ja eri maankäyttömuotojen välinen raja tutkitaan tarkemmin asemakaavamuutoksessa. Kaavaehdotuksen suhdetta yleiskaavaan on avattu tarkemmin selostuksen kohdassa 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.

Asemakaava



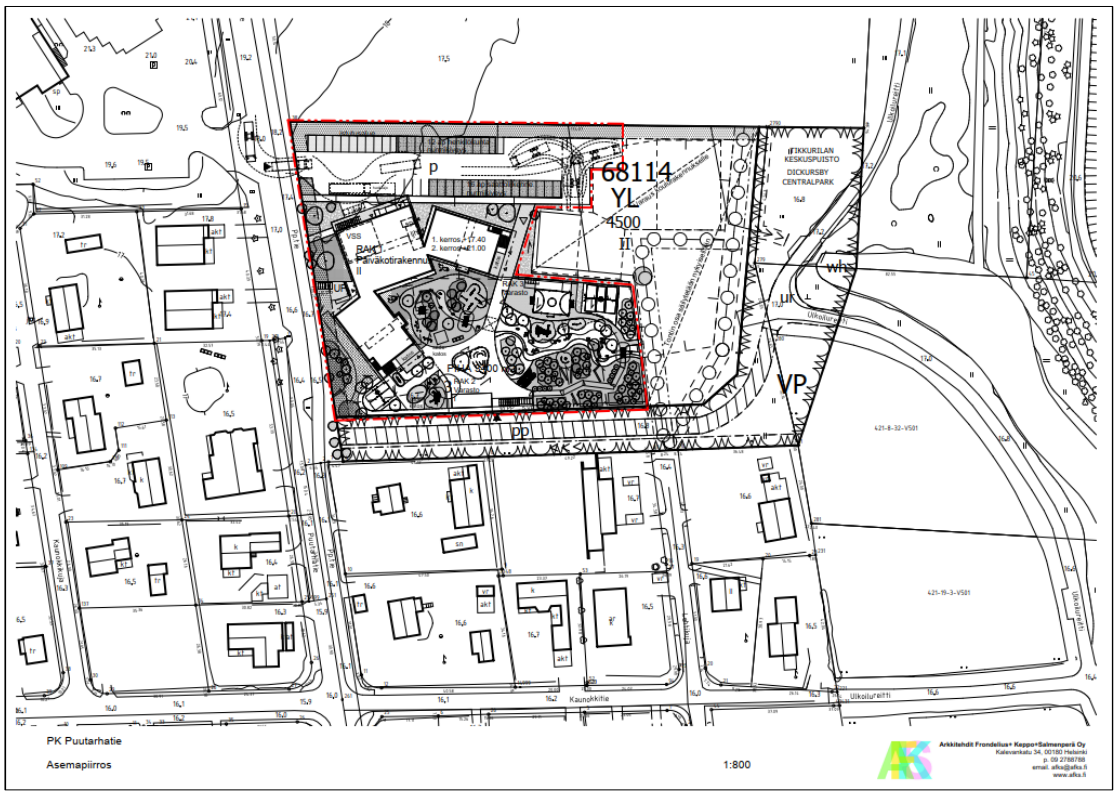
Korttelissa on voimassa asemakaavan muutos 681600 Koivuhaka 3K (Kv 21.3.2003). Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) tehokkuusluku e=0,5 ja suurin sallittu kerrosluku kolme. Sallitusta rakennusoikeudesta 5 % saa käyttää liiketiloja varten. Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon. Korttelin länsi-, pohjois- ja itälaidoilla on alueen osia, joiden puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Korttelin etelä- ja länsiosassa on suojavihervyöhyke. Rakennusalan itäpuolella on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja avo-oja.

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.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeella SAAVU (Kala 5.9.2023) mittaa sitä, miten ihmiset pääsevät virkistäytymään julkisiin vehreisiin ympäristöihin. Kaavarunko- ja asemakaavatasolla hyödynnetään mitoitusohjeita.

Kaavamuutosalue rajautuu eteläosastaan YL-korttelialueeseen, jolle on rakenteilla Puutarhatien päiväkoti. Ensimmäisessä vaiheessa rakentaminen sijoittuu korttelin länsiosaan.



Puutarhatien päiväkodin asemapiirustus, Arkkitehdit Frondelius + Keppo + Salmenperä



Aluejulkisivu Puutarhatielle, kaavamuutosalue Puutarhatien päiväkodin vasemmalla puolella, Arkkitehdit Frondelius + Keppo + Salmenperä

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Jehovan todistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 25.9.2023. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002552 ja kaavoitus tuli vireille 6.11.2024.

Asemakaavan muutostyö on hyväksytty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2024–2026.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo)

- muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia Oyj ja Finavia.

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. OAS julkaistiin 6.11.2024 ja mielipiteet pyydettiin 9.12.2024 mennessä. Asemakaava-arkkitehti oli tavattavissa suunnittelualueella 13.11.2024. Mielipiteitä saatiin 10 kpl.

Yksityisiä mielipiteitä tuli 5 kpl, joista yhden lähettäjällä ei ollut mitään asemakaavan muutosta ja uudisrakentamista vastaan. Huolta herättivät tulevan rakentamisen vaikutus Puutarhatien liikenteeseen sekä Puutarhatien ja keskuspuiston välisen kevyen liikenteen yhteyden sijainti kaukana pientaloalueesta. Tulevan rakentamisen määrää ja kerroslukuja pidettiin liian suurina. Pysäköintitaloa ja tehokasta asumista pidettiin alueelle vieraana ratkaisuna.

Kaava-alueella ei sijaitse **Fingridin** voimajohtoja tai muita toimintoja eikä **Caruna Oy**:n sähkönjakeluverkkoa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti ja osoitetaan tilavaraus muuntamolle. Tuleva kiinteistö voidaan liittää **Vantaan Energia Oy**:n kaukolämpöverkkoon. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että kaavamuutosalueen viereisillä tonteilla sijaitsee Vantaan rakennusperintökohteita: Jehovan todistajien valtakunnansali (Koisotie 20) ja Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto. Yhteensovittaminen tulee huomioida uudisrakentamisessa ja havainnollistaa asemakaavaselostukseen. Jos kaavamuutos ulottuu osallistumis- ja arviointisuunnitelman koko tarkastelualueelle, tulee selvittää Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston rakennusten ja pihapiirin suojeluperusteet. Alueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

HSY toteaa, että johtokuja kaavamuutosalueen itäreunalla tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tukeutuu lähtökohtaisesti Puutarhatien rakennettuun vesihuoltoon.

Vastineet mielipiteisiin

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti:

Rakennusten kerrosluku ja mittakaava ovat pienimmillään tontin eteläosassa lähimpänä pientaloaluetta. Uudet asuinrakennukset on sijoitettu korttelialueen eteläosaan ja toimitilarakennus työpaikka-alueen jatkoksi. Asuinrakennuksiin on määrätty harjakatto. Toimisto- ja asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai punasävyistä tiiltä. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, väritykseen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan pysäköintilaitoksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Kaavaratkaisussa on vaadittu enemmän säilytettävää kasvillisuusaluetta ja uutta istutettavaa aluetta kuin voimassa olevassa asemakaavassa, eikä rakentamisalue ei ulotu yhtä laajalle kuin aiemmin. Pientalojen ja kaavamuutosalueen väliin jää rakenteilla oleva uusi päiväkoti. Puutarhatien ja keskuspuiston välinen kevyen liikenteen yhteys on mahdollista sijoittaa korttelin pohjoisosaan, koska kaava-alueen eteläpuolelle pientalotonttien ja tulevan päiväkodin väliin on tulossa toinen itälänsisuuntainen kävely- ja pyöräilyreitti. Rakennusperintökohteet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle, mutta kaavassa edellytetään, että uusi toimistorakennus luontevasti täydentää näiden rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Johtokuja on merkitty kaavakarttaan. Toimistorakennukseen on osoitettu tilavaraus muuntamolle.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 9.12.2025. Kaupunginhallitus päätti 12.1.2026 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 28.1.-26.2.2026.

Lausunnot

Lausuntoja pyydettiin 26.2.2026 4.1.2024 mennessä 10 ja saatiin 4 kappaletta.

HSY:n mukaan uudisrakennukset voivat lähtökohtaisesti liittyä ympäröivillä kaduilla sijaitsevaan vesihuoltoon, eikä vesihuollon uudisrakentamiselle ole tarvetta. Kaavamuutosalueella sijaitseva johtokuja säilyy, joten ratkaisu ei vaadi johtosiirtoja.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu muuntamon tilavaraus toimistorakennukseen. Kaava-alueella ei sijaitse **Vantaan Energia Oy**:n kaukolämpöputkia. Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lupa- ja valvontavirasto lausuu, ettei aluetta ole yleiskaavassa osoitettu asumiseen. Yleiskaavasta poikkeamista tulee perustella tarkemmin kaavaselostuksessa. Kaavassa on pääosin annettu riittävät määräykset melun huomioinnista. Melulaskennan perusteella parvekkeet tulee käytännössä lasittaa, joten parvekkeiden melutasoa koskeva määräys on selkeyden vuoksi hyvä muuttaa edellyttämään lasittamista.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että museo on lausunut mielipiteensä OAS-vaiheessa ja museon rakennustutkija on osallistunut asemakaavaprosessiin. Alueen kulttuuriympäristöarvot ovat huomioitu riittävästi asemakaavamuutoksessa.

Vastineet lausuntoihin

Voimassa oleva yleiskaava on laadittu strategisena yleiskaavana mittakaavaan 1:50 000, eikä suoraan aluevarauksina. Sen vuoksi se on paikoitellen hyvin yleispiirteinen. Maanomistajan tavoittelema kokonaisuus, jossa yhteisön jäsenet asuvat ja työskentelevät samassa korttelissa, sijoittuu yleiskaavassa asumiselle ja työpaikoille varattujen alueiden rajapintaan. Asuinrakennuksille ja toimitilalle on osoitettu omat rakennusalansa, mutta kokonaisuus on säilytetty yhtenä korttelialueena (AL). Korttelin rakentumista toimitilapainotteisena ohjataan kaavamääräyksellä: Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %. Alue säilyy edelleen pääosin työpaikka-alueena, vaikka toiminnan luonne osin eroaa yleiskaavamerkinnästä. Toimistotyyppiset työpaikat sopivat päiväkodin ja pientaloalueen ympäristöön. Yleiskaavan virkistysalueyhteys toteutuu.

Lausuntojen takia tehtiin tarkistuksia kaavamateriaaliin: Kaavaselostuksen kohtaan 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet on lisätty perustelutekstiä kaavaratkaisun suhteesta yleiskaavaan. Kaavakartan määräystä melutasosta asuinrakennusten parvekkeilla on täsmennetty.

Muistutukset

Määräaikana saatiin yksi muistutus. Yksityishenkilö vastustaa rakentamista tontille, koska hanke pilaa maiseman ja aiheuttaa ongelmia ympäristöön.

Vastineet muistutuksiin

Kaavaehdotuksessa säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden alueet ovat laajempia ja rakentamiselle varattu alue pienempi kuin voimassa olemassa asemakaavassa. Hulevesireitti säilyy ja vihertehokkuuden tavoiteluku tukee ympäristön säilymistä vehreänä. Kaavatyön pohjaksi on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella kompensointitarvetta ei ole.

Kortteliin on tulossa kerrostaloasumista ja toimistotyöpaikkoja, jotka eivät tuota ympäristöhäiriöitä. Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon, ja niiden kerrosluku pienenee pohjoisesta etelän suuntaan. Julkisivumateriaalit liittävät uudisrakentamisen ympäröivään rakennuskantaan. Uuden rakentamisen tuottama maltillinen liikennemäärä ei merkittävästi vaikuta liikenteen toimivuuteen alueella.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

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

Vantaan valtuustokauden 2026 – 2029 strategia (Kv 26.1.2026):

Tulevaisuus asuu Vantaalla -strategiaan sisältyy kolme tärkeää päämäärää. ”Hyvän elämän Vantaa” on laadukkaan elämän kotikaupunki kaikille vantaalaisille. ”Vetovoimainen Vantaa” on uudistuva ja elinvoimainen kaupunki, joka houkuttelee yrityksiä ja ihmisiä. Päämäärään sisältyy mm. asumisen vaihtoehtojen monipuolistaminen. ”Tasapainoisen kasvun Vantaa” kasvaa taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästi. Suojelemme ja vahvistamme monimuotoista luontoa ja turvaamme ilmastokestävän tulevaisuuden.

MAL-tavoitteet:

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

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

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

Viherrakenteen kehityskuva VIVA

Viherrakenteen kehityskuvan (Kala 13.8.2024) tavoitteena on kytkeytynyt viherrakenne, joka tukee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Viherrakenne hillitsee ilmastomuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti hyödynnetään olevaa viherrakennetta ja maisemaa.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (Kala 5.9.2023) tavoitteena on riittävät ja saavutettavat viheralueet. Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään SAAVU-analyysi tai -tarkastelu, jos kaavalla vaikutetaan viheralueisiin.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

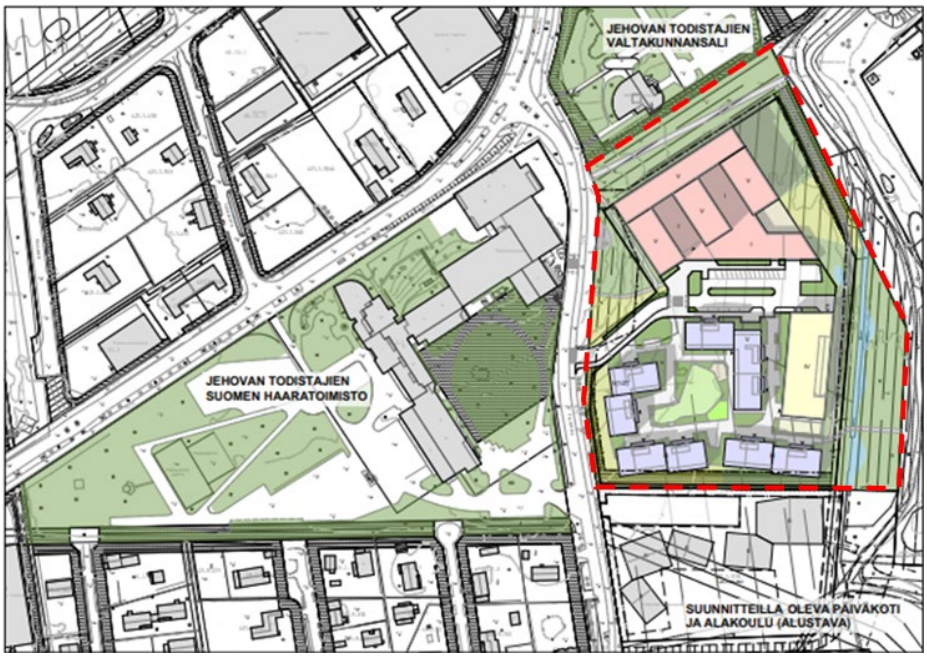
Kaavamuutosalueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta. Maanomistajan tavoitteena on laajentaa Koivuhaassa sijaitsevan Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston toimintaa rakentamalla lisää toimitilaa ja asuntoja yhdyskunnan omaan käyttöön. Tiloja käyttävää yhteisöä kutsutaan Betel-perheeksi. Se koostuu aikuisista, jotka lähtökohtaisesti sekä asuvat että työskentelevät alueella. Yhteisön toiminnassa on erityispiirteitä, jotka osittain heijastuvat myös fyysiseen ympäristöön.

Asukkaat eivät omista eivätkä vuokraa asuntojaan, vaan asumismuoto on hallintamuodoltaan asuntolamainen. Huoneistotyyppitoiveena ovat kaksiot ja kolmiot. Yhteisö on määritellyt autopaikkatarpeensa, joka on pienempi kuin perinteisessä asumista ja toimistotilaa yhdistävässä korttelissa. Autojen päivittäinen käyttö on vähäistä.

Yhteisöllä on jonkin verran omia palveluita (esim. iäkkäiden tukipalveluita, yhteisruokailuja, keskitettyjä hankintoja), joten se tukeutuu tavallista vähemmän ympäristön palveluihin. Kortteliin ei ole muuttamassa lapsia, eli uudisrakentaminen ei aiheuta päiväkoti- tai koulupaikkatarpeita.

Yhteisöllä on tarve rajoittaa ulkopuolisten vapaata pääsyä pihapiiriin.

Maanomistajan arvion mukaan kortteliin on tulossa noin 290 asukasta ja noin 370 työpaikkaa.



Kaavamuutosalue (rajattu punaisella) ja sitä ympäröivien korttelien toiminnot, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön aikana on tutkittu useita vaihtoehtoja maanomistajan toiminnan laajentamiseksi alueella. Tarkastelualueeseen sisältyi aluksi myös Puutarhatien länsipuolella sijaitseva Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto, jossa on sekä toimitilaa että asumista.

Alkuvaiheessa esillä oli ratkaisu, joissa nykyistä rakennusta ja sen tonttia olisi kehitetty toimitilapainotteisemmiksi ja Puutarhatien itäpuolelle olisi rakennettu asuntoja. Uutta pelkästään asumiseen osoitettua korttelia ei nähty yleiskaavan mukaisena ratkaisuna. Asumisen lisäämistä nykyisen haaratoimiston tontille puolestaan rajoittavat lentomelu (Puutarhatien länsipuoli on lentomeluvyöhykettä 2) ja nykyisen rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot. Päädyttiin ratkaisuun, jossa uudisrakentaminen on yhdistelmä yhteisön toimintaa tukevaa asumista ja toimitilaa.

Viitesuunnittelua ohjattiin suuntaan, jossa toimitila sijoittuu korttelinalueen pohjoisosaan täydentämään haaratoimiston ja valtakunnansalin muodostamaa kokonaisuutta. Pienimittakaavaisempi asuminen haluttiin lähemmäs Koivuhaan pientalokortteleita. Asuinrakennuksista muodostettiin puoliavoin ja maastoon porrastuva pihapiiri, jonka kerrosluku on matalimmillaan pientaloalueen tuntumassa.

Kansipihaa pidettiin alueelle vieraana ja rinnemaastoon hankalasti sovitettavana ratkaisuna. Pysäköinti päätettiin keskittää paikoitustaloon, joka sijoitettiin suojaamaan asuinrakennuksia lumenjättöpaikan ympäristöhäiriöiltä. Tontin ajoliittymä ohjattiin sijaintiin, jossa se mahdollisimman vähän uhkaa alueen arvokasta puustoa.

Viitesuunnitelmissa tarkasteltiin myös mahdollisuuksia rakentaa nykyisen ja tulevan toimistorakennuksen välinen sisäyhteys joko Puutarhatien ylittävänä kulkuputkena tai alittavana tunnelina. Molemmista vaihtoehdoista luovuttiin, koska ne osoittautuivat haastaviksi sekä toiminnallisesti että teknisesti, kulkuputki myös kaupunkikuvan kannalta. Muutos olisi edellyttänyt rakennusperintökohteen muokkaamista näkyvällä paikalla lähimpänä Puutarhatietä.

Kaavatyön aikana päädyttiin osittamaan alueen pohjoisreunan ulkoilureittiä varten kaistale lähivirkistysaluetta, jotta tärkeän virkistysalueyhteyden suunnittelu, toteutus ja ylläpito jatkossa kuuluu kaupungille.



Kaavatyön aikana tutkittuja vaihtoehtoisia ratkaisuja, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kohdassa 3.4 selostetun viitesuunnitelmien kehittämisen kautta alueen toiminnot ovat löytäneet paikkansa. Kaavaratkaisussa korttelialue tiivistyy ympäristön ehdoilla ja kokonaisuus muodostuu eriluonteisista osa-alueista. Rakentaminen porrastuu maastoon ja nykyistä puustoa säilyy laajoina vyöhykkeinä rakennettavan alueen ympärillä.

Asemakaavaratkaisun suhde yleiskaavaan
Voimassa oleva yleiskaava on laadittu strategisena yleiskaavana mittakaavaan 1:50 000, eikä suoraan aluevarauksina. Sen vuoksi se on paikoitellen hyvin yleispiirteinen. Paikoissa, joissa ei yleiskaavatyön aikana ole ollut kaavoitusta tai muuta hanketta vireillä, on yleiskaavan ratkaisussa väljyyttä, ja asemakaavalla ratkaistaan toimintojen välisten rajojen sijainti sekä esimerkiksi viheryhteyksien laajuus.

Yleiskaavassa tarkastelualueen länsiosa on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY) ja itäosa yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Tarkastelualue rajoittuu eteläosastaan pientalovaltaiseen asuinalueeseen (AP) ja lähivirkistysalueeseen (VL). Yleiskaavaa osin mukaillen asemakaavaratkaisussa korttelialueen pääkäyttötarkoitus on toimitila. Toimitila- ja työpaikkapainotteisuuden toteutuminen on varmistettu kaavamääräyksellä. Yleiskaavan tavoite työpaikka-alueesta säilyy, vaikka toiminnan luonne eroaa tässä mikrosijainnissa, joka on yleiskaavan käyttötarkoitusalueiden rajalla. Asemakaavaratkaisun mukainen toimistotyyppinen toimitila ja siihen liittyvä asuminen sopivat ympäristöhäiriöiden näkökulmasta luontevammin tontin eteläpuolisen päiväkodin ja pientaloalueen naapurustoon kuin yleiskaavan tuotanto- ja varastotoiminta.

Maanomistajan tavoittelema kokonaisuus, jossa yhteisön jäsenet asuvat ja työskentelevät samassa korttelissa, sijoittuu asumiselle ja työpaikoille varattujen alueiden rajapintaan. Koska kaava-alue ei sijaitse asumiselle osoitetulla alueella eikä vyöhykkeellä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan, kaavaehdotuksessa ei ole erillistä AK-korttelialuetta. Asuinrakennuksille ja toimitilalle on osoitettu omat rakennusalansa, mutta kokonaisuus on säilytetty yhtenä korttelialueena (AL). Toimitilarakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan olemassa olevan työpaikka-alueen jatkumoksi ja asunnot eteläosaan päiväkodin sekä pientaloalueen yhteyteen. Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %. Myös keskitetty pysäköintiratkaisu tukee korttelin rakentumista yhdeksi toiminnaltaan monipuoliseksi kokonaisuudeksi.

Yleiskaavassa esitetyt virkistysalueyhteydet on otettu huomioon. Pohjoiseteläsuuntainen yhteys on jo olemassa ja sijoittuu kaava-alueen itäpuolelle. Uusi itälänsisuuntainen yhteys muodostuu puistokaistaleelle kaava-alueen pohjoisosaan. Sijainti poikkeaa yleiskaavasta, koska myös kaava-alueen eteläpuolelle Puutarhatien päiväkodin yhteyteen on rakentumassa reitti Puutarhatieltä puistoalueelle.

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsevilla ET-alueen toiminnoilla (lumenjättöpaikka ja kaupungin varikko) ei ole todettu laajenemistarvetta lännen suuntaan. Nykyinen hulevesireitti puustoalueineen halutaan säilyttää, ja se toimii luontevana rajavyöhykkeenä eri toimintojen välillä.

Ote yleiskaavakartasta on selostuksen kohdassa 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.



Asemapiirros/pihasuunnitelma kaavamuutoksen pohjaksi valitusta ratkaisusta, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy ja WE3 Oy

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan rakentamaton toimitilarakennusten korttelialueeksi kaavoitettu alue asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

4.1.1 Mitoitus

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL: pinta-ala 3,40 hehtaaria, rakennusoikeus yhteensä 25 350 k-m^2, josta toimitilaa 15 800 k-m^2 ja asumista 9 550 k-m^2, tehokkuusluku e = 0,75. Viitesuunnitelmissa on 145 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 55 m^2**.** Maanomistajan arvion mukaan kortteliin on tulossa noin 290 asukasta ja noin 370 työpaikkaa.

Kaavassa on määritelty maksimimäärät maantasoon ja pysäköintilaitokseen sijoittuville autopaikoille. Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin tarve tulee määritellä rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella, koska maanomistajan toiminta perustuu asumiseen ja työskentelyyn samassa korttelissa. Mikäli alue toteutuisi hallintamuodoltaan tavanomaisina asuntoina ja niistä riippumattomana työpaikkarakentamisena, tulisi autopaikkamitoituksen perustua kaupungin voimassa oleviin linjauksiin.

Lähivirkistysalue VL: pinta-ala 0,26 hehtaaria.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet rakennukset on sovitettu ympäröivän kaupunkirakenteen vaihtelevaan mittakaavaan. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu kattomuotoa, julkisivumateriaalia ja maantasokerrosten ilmettä koskevia määräyksiä. Kaavassa edellytetään rakennusten hienovaraista sovittamista maastoon.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Nykyistä puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan laajoina vyöhykkeinä. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaava tukee ja säilyttää maiseman ja luonnon arvoja sekä ekologista verkostoa. Kaavan ratkaisuilla pyritään kytkeytyneeseen viherrakenteeseen. Lisäksi kaava tukee viheralueverkoston rakennetta mahdollistamalla uuden viheryhteyden lännen suunnasta Tikkurilan keskuspuistoon. Kaava-alueen pohjoisosaan varattu viheryhteys ulkoilureitteineen parantaa viher- ja virkistysalueiden saavutettavuutta.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Pääosa alueesta on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaava-alueen pohjoisosassa on lähivirkistysaluetta.

AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kaavakartalla kukin rakennusala on kohdistettu tietylle toiminnolle. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m^2, josta toimitilaa on 15 800 k-m^2 ja asumista 9 550 k-m^2. Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon. Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista. Julkisivumateriaaleja koskevissa määräyksissä tavoitellaan laatua, luontevaa liittymistä ympäristöön sekä vähähiilisyyttä: Toimisto- ja asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyltään punaista poltettua savitiiltä. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia.

Korttelialueen pohjoisosassa sijaitsee liike- ja toimistotilojen rakennusala (k), jonka suurin sallittu kerrosluku on viisi. Rakennuksen yksikerroksinen jalustaosa on mahdollista toteuttaa muuta rakennusta laajempana. Rakennuksen tulee luontevasti täydentää korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Sisäänkäyntikerrokselta edellytetään vähintään 5,5 m kerroskorkeutta.

Korttelialueen eteläosassa on neljä asuinrakennuksen rakennusalaa (as), joiden kerrosluvut vaihtelevat kolmesta viiteen. Asuinrakennukset muodostavat puoliavoimen pihapiirin oleskelupihan ympärille. Rakennusten lämpimän rungon syvyys on rajoitettu enintään 13,5 metriin. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, ja kattomuotojen tulee korostaa rakennusten porrastumista rinteeseen. Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Korttelialueen itäosassa on rakennusala koko korttelia palvelevalle neljäkerroksiselle pysäköintilaitokselle (a). Sen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, väritykseen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan rakennuksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Pysäköintilaitos tulee kattaa, ja kattopinta-alasta vähintään 50 % on oltava kasvikattoa.

Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja monipuolisia. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Korttelialueen laidoilla on leveydeltään vaihtelevia alueen osia, joilla olemassa olevaa puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa. Alueen itäosassa säilyvät maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja hulevesireittinä toimiva avo-oja. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Korttelialueen aitaaminen ilmeeltään kevyellä aidalla tarpeellisin osin on mahdollistettu.

Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin määrä määritellään rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella. Kaavassa on rajoitettu maantasopaikkojen määrää ja sijaintia sekä osoitettu muut paikat pysäköintilaitokseen, jonka autopaikkojen enimmäismäärä on 190 ap.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueelle on merkitty uusi itälänsisuuntainen ulkoilureitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu nykyisen korttelirakenteen jatkoksi alueelle, joka on jo aiemmin kaavoitettu rakennettavaksi. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Kaavan vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on ollut maanomistajan antama tieto tulevasta toiminnasta (selostuksen kohta 3.3.2). Korttelin toteutuminen muiden toimijoiden käyttöön heijastuisi osittain myös kaavan vaikutuksiin.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 145 kappaletta arviolta noin 290 uudelle asukkaalle. Asunnot on tarkoitus toteuttaa aikuisista koostuvan yhteisön käyttöön.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosaan. Ratkaisu edistää alueen täydennysrakentamista, tiivistää kaupunkirakennetta ja tuottaa sekä työpaikkoja että asumista. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen



Rakeisuuskartta, asemakaava-alue rajattu punaisella.

Kaupunkikuva

Kortteli sijoittuu kaupunkirakenteen saumakohtaan. Toiminnot on sijoitettu siten, että uudisrakentamisen liittyminen ympäristöön on luontevaa: toimistorakennus nykyisen työpaikkarakentamisen naapuriksi ja asuminen pientaloalueen tuntumaan. Sekä nykyisen että tulevan rakentamisen mittakaava pienenee pohjoisesta etelän suuntaan. Uudisrakentaminen rajaa väljästi Puutarhatietä. Toimisto- ja asuinrakennusten julkisivumateriaalivaihtoehdoiksi on valittu puu tai punatiili, joita on käytetty myös ympäristön rakennuksissa.

Korttelista saadaan vehreä mm. edellyttämällä vihertehokkuutta ja säilyttämällä alueen arvokasta puustoa, kuten maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä mäntyjä.



Katunäkymä Puutarhatieltä pohjoisen suuntaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 145 kerrostaloasuntoa maanomistajan (Jehovan todistajat uskonnollinen yhteisö) käyttöön. Uudisrakentaminen mahdollistaa yhteisön jäsenten asumisen keskittämisen nykyisen toiminnan yhteyteen, mikä vapauttaa ympäröiviltä alueilta asuntoja yleiseen käyttöön. Hanke lisää asuntotuotantoa ja monipuolistaa alueen asuntokantaa. Kaavan määräys asuinrakennusten lämpimän rungon maksimisyvyydestä tukee hyviä pohjaratkaisuja ja valoisia asuntoja.



Näkymä puistoreitiltä kaavamuutosalueen eteläosaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Palvelut ja työpaikat

Työpaikkarakentamisen kerrosala vähenee noin 2 500 k-m^2, mutta uudella kaavaratkaisulla myötävaikutetaan alueen rakentumiseen ja uusien työpaikkojen syntymiseen. Maanomistajan arvion mukaan kaava tuottaa noin 370 uutta työpaikkaa, joista valtaosa on toimistotyöpaikkoja. Ne eivät tuota ympäristöhäiriöitä ja siten sopivat hyvin alueelle.



Katunäkymä Puutarhatieltä etelän suuntaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki saa hankkeesta tuloja maankäyttömaksuina. Kaavan toteuttamiseen liittyvän kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä: Uudisrakentaminen sijoittuu valmiin infran äärelle ja korttelialueen itäosassa sijaitseva johtovaraus säilyy paikallaan. Kaupunki lunastaa kaava-alueen pohjoisosaan muodostettavan lähivirkistysaluekaistaleen ja toteuttaa sille uuden ulkoilureitin. Reitin toteutuksen aikataulu ei ole sidoksissa AL-korttelialueen rakentamiseen. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueella jo toimiva uskonnollinen yhteisö laajentaa kaavamuutoksen myötä toimintaansa. Yhteisö koostuu aikuisista ja tulevat asukkaat lähtökohtaisesti myös työskentelevät alueella.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee Tikkurilan keskuspuiston ulkoilureittien äärellä. Hanke uusine asukkaineen lisää puiston käyttöä ja parantaa sen saavutettavuutta, kun uudisrakentamisen pohjoispuolelle kaavoitetaan uusi viheralueyhteys Puutarhatieltä puistoon.



Näkymä Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon johtavalta ulkoilureitiltä, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Liikenne

Maanomistajana on yhteisö, jonka jäsenet pääsääntöisesti sekä asuvat että työskentelevät alueella. Uudisrakentaminen vaikuttaa ympäristön liikennemääriin vähemmän kuin vastaava määrä asuntoja ja työpaikkoja, joilla ei ole samankaltaista sidosta. Suurin osa alueen tuottamasta liikenteestä ohjautunee pohjoisen suuntaan Meiramitielle. Uuden rakentamisen tuottama liikennemäärä jää maltilliseksi, eikä se vaikuta merkittävästi liikenteen toimivuuteen alueella.

Kaavalla itsessään ei ole vaikutuksia olemassa olevaan joukkoliikenteeseen. Alueen asukasmäärän lisääntyminen tuo alueelle kuitenkin lisää potentiaalisia joukkoliikenteen käyttäjiä.

Kaava mahdollistaa uuden ulkoilureitin rakentamisen alueen pohjoisosaan Puutarhatieltä Keskuspuistoon. Uusi ulkoilureitti tiivistää alueen nykyistä jalankulun ja pyöräilyn verkostoa, ja parantaa siten liikkumisen mahdollisuuksia alueella.

Suunnitellut liikenteelliset muutokset tukevat kaupungin kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. Kaavalla edistetään myös VAT:n mukaisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Vesihuoltoverkostoa varten kaava-alueelle on määritelty johtorasitealue, jonka vaikutusalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakennuksia tai rakenteiden perustuksia eikä isokokoisia puita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Pysäköintilaitos on osoitettu sijaintiin, jossa se suojaa asuntorakentamista lumenjättöpaikan melulta ja valoilta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu alueelle, joka on jo kaavoitettu rakentamiselle. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Kaavatyön pohjaksi on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella tontilla ei ole sellaisia poistuvia arvokkaita luonto/maisematyyppejä, jotka tulisi kompensoida.

Kaavahankkeessa tuetaan kytkeytynyttä viherrakennetta ja puustoista ekologista yhteyttä säilyttämällä nykyistä puustoa leveinä vyöhykkeinä korttelialueen reunoilla. Kaavaratkaisussa säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden alueet ovat laajempia ja rakentamiselle varattu alue pienempi kuin voimassa olemassa asemakaavassa. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla kasvaa kaavan toteuttamisen myötä, joten alueella muodostuvat hulevesimäärät tulevat lisääntymään.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä 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. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. 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. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaava-alue sijoittuu nykyisen yhdyskuntarakenteen piiriin. Kaavatyön aikana laaditussa hiilijalanjälkiselvityksessä vertailtiin asuinrakennusten osalta kolmea runkotyyppiä ja toimisto- ja palvelurakennuksen osalta neljää eri runkotyyppiä. Kaikissa eri skenaariossa rakennuksissa oli oletuksena tiiliverhoilu. Asuinrakennusten runkotyypit olivat betonirunko (business as usual -skenaario), hybridi (vähähiilinen betoni ja CLTL) ja CLT. CLT-runkorakennuksen hiilijalanjälki oli 15 prosenttia pienempi kuin BAU-skenaarion asuinrakennuksella. Toimistorakennuksessa vertailtiin paikalla valettua, elementtirakenteista sekä vähähiilistä elementtirakenteista betonirunkoa ja liimapuurunkoa. Vähähiilisen elementtirakenteisen pilari-palkkirungon hiilijalanjälki oli 10 prosenttia pienempi kuin elementtirakenteisen pilari-palkkirungon BAU-skenaariolla. Vertailtavista vaihtoehdoista puurunkoisella rakennuksella oli pienin hiilijalanjälki. Hiilijalanjälkiselvitysten tulokset kattoivat sekä materiaali- että energialaskennan näkökulmat. Myös hiilikädenjälki arvioitiin.

Asemakaavassa rajataan runko- ja julkisivumateriaalit vaihtoehtoihin, joiden hiilijalanjälki on tavanomaista alhaisempi. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Kaikkien rakennusten vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Asuin- ja toimistorakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyltään punaista poltettua savitiiltä. Tiilivalmistajilta saadun tiedon perusteella tiilen vähähiilisyys voi perustua prosessissa käytettävään uusiutuvaan energiaan tai tiilimassassa käytettävään kierrätysmateriaaliin.

Selvityksessä tutkittiin myös energiantuotantoa. Asemakaava ei sido energiaratkaisua, mutta sallii aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroimisen rakennuksiin.

Kaava-alueella sovelletaan 0,9 vihertehokkuutta, mikä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista. Alueen olemassa olevaa puustoa säilytetään laajoina vyöhykkeinä. Pysäköintilaitoksen kattopinta-alasta vähintään 50 % tulee toteuttaa kasvikattona. Riittävällä viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu, pienhiukkaset ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 2.1.3. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaava-alueen pohjoisosassa on uusi viheralueyhteys Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Yhteys muodostuu kaistaleesta lähivirkistysaluetta (VL), jolle kaupunkiympäristölautakunnan nimistöryhmä kokouksessaan 9.12.2025 vahvisti nimen Härkäojanmetsikkö (Oxbäcksdungen). Paikalla on ollut Tikkurilan eli Dickursbyn kylän viljelyksiä. Vuoden 1759 kartassa virkistysalueen kohdalla on sijainnut niitty nimeltä Oxbäckäng eli suomeksi ’Härkäojanniitty’. Kyseinen oja on todennäköisesti nykyinen Johansinoja.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Asemakaavassa edellytetään, että vaiheittain rakennettaessa kortteli toteutetaan kaikissa vaiheissa toimitilapainotteisena.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy:n viitesuunnitelmaan.)

Tapio Niemi	Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta
Harri Palosaari	Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta
Jukka Kauto	Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy
Julius Peltonen	Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy
Emilia Weckman	WE3 Oy
Mikko Tuunanen	WSP Finland Oy / Liikennesuunnittelu Kutoset Oy

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen	aluearkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaava-arkkitehti
	Kimmo Kangas	kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Asta Tirkkonen	yleiskaava-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavasuunnittelija
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
	Johanna Ojanlatva	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija
Kiinteistöhallinta ja asuminen:		
	Wilma Toljander	asumisen erityisasiantuntija
	Jouni Kahila	maankäyttöinsinööri
Mittaus- ja geopalvelut:		
	Ismo Kaarnasaari	geotekniikkainsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä huhtikuuta 2026

Tuuli Huhtala	Kerttu Kurki-Issakainen
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	19.11.2025
Kaavan nimi	002586 Puutarhatie 47		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	7.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002552
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6632	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,6632

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**3,6632**	**100,00**	**25350**	**0,69**	**0,0000**	**7034**
A yhteensä	3,4009	92,8	25350	0,75	3,4009	25350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-3,6632	-18316
T yhteensä						
V yhteensä	0,2623	7,2	0	0,00	0,2623	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

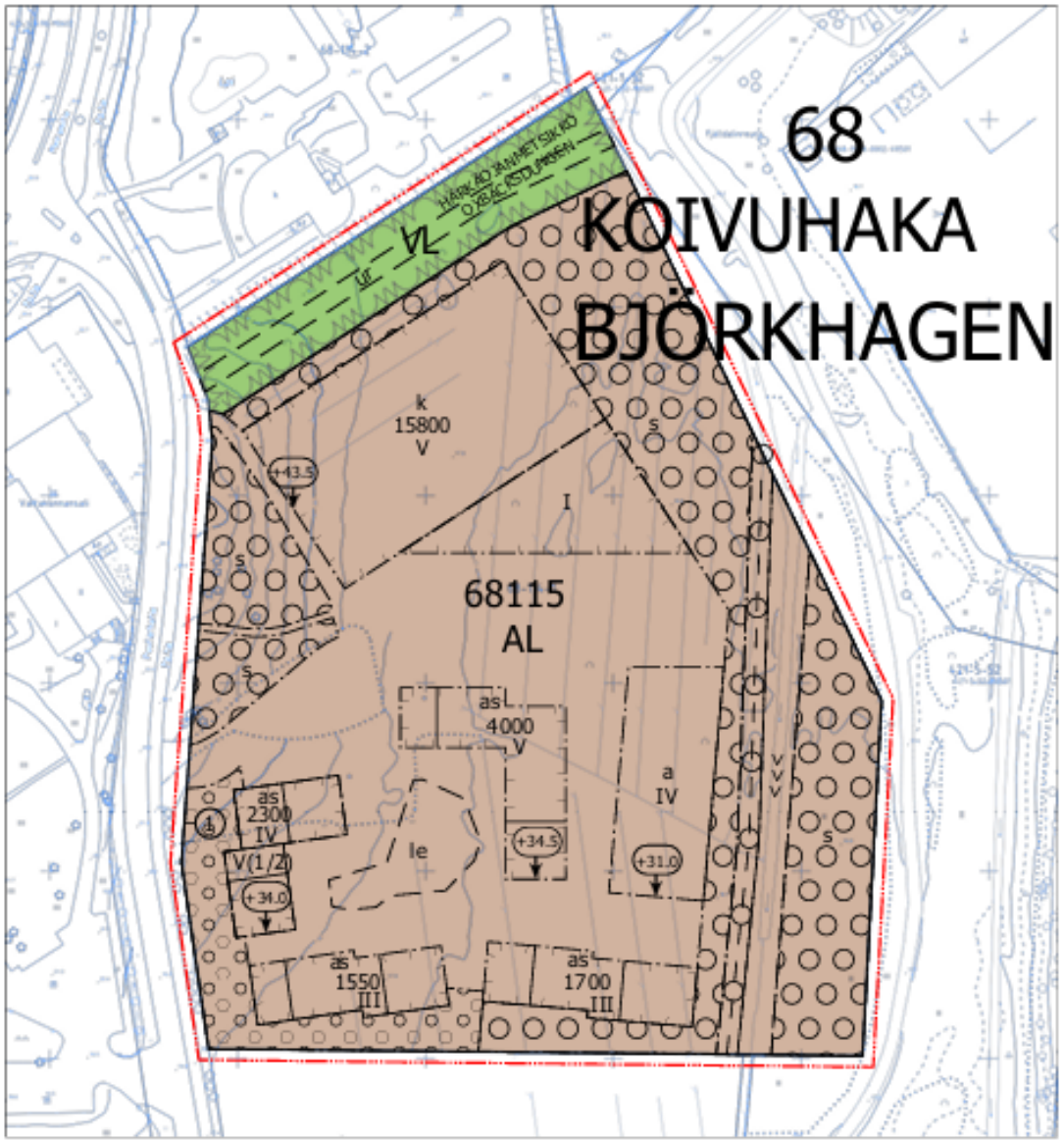
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

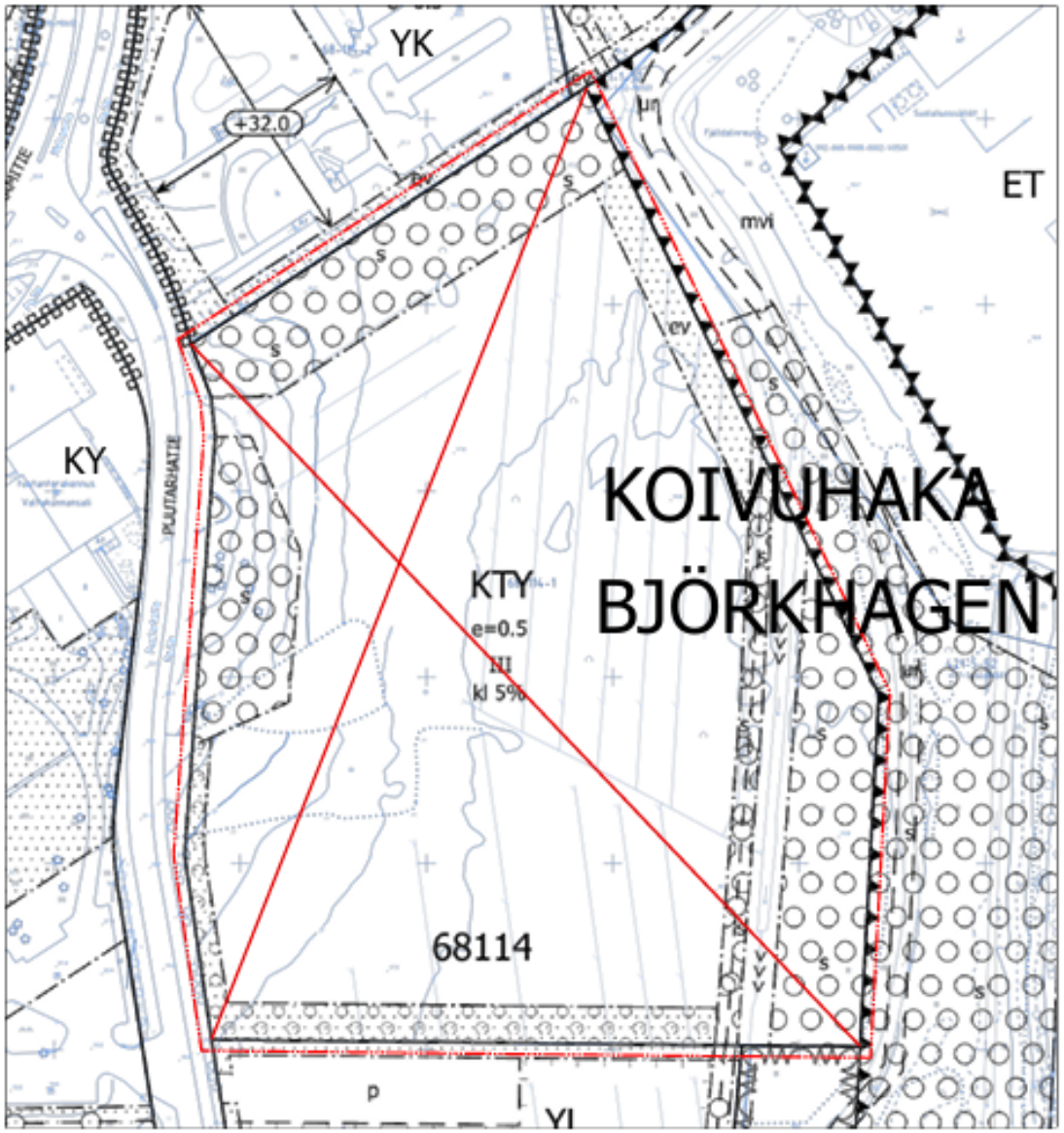
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**3,6632**	**100,00**	**25350**	**0,69**	**0,0000**	**7034**
A yhteensä	3,4009	92,8	25350	0,75	3,4009	25350
A	3,4009	100,0	25350	0,75	3,4009	25350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-3,6632	-18316
KTY	0,0000	0,0	0		-3,6632	-18316
T yhteensä						
V yhteensä	0,2623	7,2	0	0,00	0,2623	0
VL	0,2623	100,0	0	0,00	0,2623	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan muutosehdotus:



Kumoutuvat merkinnät:



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002552	14.4.2026

Vantaan kaupunki

PUUTARHATIE 47

Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA

Vanda stad

TRÄDGÅRDSVÄGEN 47

Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 68115 ja virkistysaluetta.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 68115 och rekreationsområden.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 68115.

1:2000

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 68115.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista.

Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon.

Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Kerrosalasta saa käyttää enintään 500 k-m² pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Kaikkien rakennusten vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Toimistorakennus

Rakennuksen tulee luontevasti täydentää korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett varsamt sätt.

Vid byggande i etapper ska kvarteret genomföras så att andelen kontorslokaler utgör minst 51 % av det genomförda byggandet i varje etapp.

Av våningsytan får högst 500 m²-vy användas för affärs- och andra jämförbara utrymmen i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet. Dagligvarubutiksenheter eller centruminriktade specialaffärsenheter får inte placeras i området.

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas. Alla byggnaders koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Kontorsbyggnaden

Byggnaden ska på ett naturligt sätt komplettera den högklassiga helhet som utgörs av byggnaderna på kvarterets västra och norra sida.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyltään punaista poltettua savitiiltä. Lasi- ja metallipintoja voi käyttää.

Som huvudsakligt fasadmaterial ska trä eller platsmurat, koldioxidsnålt rödbränt lertegel användas. Glas- och metallytor kan användas.

Sisäänkäyntikerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5,5 m.

Entrévåningens våningshöjd ska vara minst 5,5 m.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi. Katolle sijoittuva konehuone tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä sekä materiaalitaan ja väritykseltään muusta julkisivusta poikkeavana.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur. Maskinrummet som placeras på taket ska utformas så att det är indraget från fasadlinjen och avviker från den övriga fasaden till både material och färgsättning.

Rakennukseen tulee varata tila muuntamolle.

I byggnaden ska det reserveras utrymme för en transformator.

Asuinrakennukset

Bostadhus

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuoja.

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.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat ja varastotilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen och förrådsutrymmen får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyltään punaista poltettua savitiiltä.

Som huvudsakligt fasadmaterial ska trä eller platsmurat, koldioxidsnålt rödbränt lertegel användas.

Rakennukset tulee porrastaa maastoon siten, että käynnit porrashuoneisiin ovat luontevia. Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen så att entréerna till trapphusen blir naturliga. Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattomuotojen tulee korostaa rakennusten porrastumista rinteeseen.

Byggnaderna ska förses med sadeltak. Takformerna ska framhäva byggnadernas terrassering i sluttningen.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanom yttertaket.

Rakennusten lämpimän rungon runkosyvyys saa olla enintään 13,5 m. Parvekkeiden tulee sijoittua rakennusalalle.

Byggnadernas uppvärmda stomme får ha ett djup på högst 13,5 meter. Balkongerna ska placeras inom byggnadsytan.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och väg trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Parvekelasituksin ja tarvittaessa myös muin teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity parvekkeilla.

Genom inglasningar av balkonger och vid behov också genom andra tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på balkongerna.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

I området iakttas räddning på egen hand.

Pysäköintilaitos

Parkeringsanläggning

Pysäköintilaitoksen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

En parkeringsanläggning får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.

Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, värityksen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan rakennuksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä metallilevyä tai -säleikköä, lasia, graafista tai reliefibetonia, puuta tai paikallamuurattua, poltettua savitiiltä. Betonijulkisivuissa saumat tulee suunnitella osana pinnan kuviointia tai profilointia.

Byggnadens fasader ska anpassas till skalan, färgsättningen och materialen hos de intilliggande bostadshusen. Mot parken ska byggnaden utgöra en högklassig och lugn bakgrund för växtligheten. Som huvudsakligt fasadmaterial ska metallplattor eller metallgaller, glas, grafisk betong eller reliefbetong, trä eller platsmurat bränt lertegel användas. I betongfasader ska fogarna planeras som en del av ytmönstret eller profileringen.

Julkisivujen tulee olla riittävän umpinaisia niin, ettei pysäköinnistä tule ympäristöhäiriöitä.

Fasaderna ska vara tillräckligt slutna så att parkeringen inte orsakar miljöstörningar.

Pysäköintilaitos tulee kattaa.

Parkeringsanläggningen skall förses med tak.

Rakennuksen kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikatto tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on vähintään 20 cm.

Av byggnadens totala takyta ska minst 50 % vara gröntak. Gröntaket ska anläggas på ett växtunderlag med en tjocklek av minst 20 cm.

Pihat

Gården

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kvarterets grönеffektivitet ska vara minst 0,9. Grönеffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en grönеffektivitetskalkyl.

Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja monipuolisia. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia jalankulkureittejä huolellisesti maastoon sovittaen. Olemassaolevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Gårdsområdena ska vara högklassiga och mångsidiga. Planteringar och gårdskonstruktioner ska passa in i områdets särdrag. Nödvändiga gångstråk som omsorgsfullt anpassas till terrängen får anläggas i området. Det befintliga trädbeståndet ska i mån av möjlighet bevaras.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Korttelialuetta voi tarpeellisin osin rajata enintään 1,6 metriä korkealla aidalla, joka on vähintään 2 metriä korttelin rajaa sisempänä. Aidan sijainnissa tulee ottaa huomioon maaston muoto ja säilytettävä puusto. Aidan tulee sijoittua maanalaista johtoa varten varatun alueen osan länsipuolelle. Aidan tulee olla ilmeeltään kevyt ja mahdollistaa näkymät piha-alueelta ympäristöön.

Kvartersområdet kan till nödvändiga delar avgränsas med ett högst 1,6 meter högt staket som ligger minst 2 meter innanför kvarterets gräns. Vid placeringen av staketet bör man beakta terrängens form och det trädbestånd som bevaras. Staketet ska placeras på västra sidan av den områdesdel som reserverats för en underjordisk ledning. Staketet ska vara lätt till sin framtoning och möjliggöra utsikt från gårdsområdet mot omgivningen.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyksessä tulee ensisijaisesti käyttää maanpäällisiä kasvillisuuspintaisia ratkaisuja.

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. Vid fördröjningen ska man främst använda lösningar med vegetationsyta ovan jord.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan.

Liikenne ja pysäköinti

Trafik och parkering

Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin määrä tulee määritellä rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella.

Bil- och cykelparkeringens exakta storlek ska fastställas i samband med bygglovet utifrån en separat utredning.

Toimistorakennuksen ja asuinrakennusten väliselle alueelle saa sijoittaa enintään 20 maantasoautopaikkaa, joiden tulee olla nurmikivipintaisia. Aluetta tulee jäsentää istutuksilla.

Till området mellan kontorsbyggnaden och bostadshusen får högst 20 markparkeringsplatser anordnas, vilka ska ha gräsarmeringssten som ytskikt. Området ska struktureras med planteringar.

Asuminen: Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m². Liikuntaesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa piha-alueelle korkeintaan kahden auton pysäköintitaskuihin.

Boende: För kortvarig serviceparkering och hemtjänst ska minst 1 bp/5000 m²-vy reserveras på tomten i närheten av trapphusen. Parkeringsplatserna för rörelsehindrade får placeras i gårdsområdet i parkeringsfickor för högst två bilar.

Kaikki muut autopaikat tulee sijoittaa koko korttelia palvelevaan pysäköintilaitokseen.

Alla andra bilplatser ska placeras i parkeringsanläggningen som betjänar hela kvarteret.

Pysäköintilaitoksen autopaikkojen enimmäismäärä on 190 ap.

Största antalet bilplatser i parkeringsanläggningen är 190 bp.

VL **Lähivirkistysalue.** **Område för närrekreation.**

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.**

① **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.** **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

KOIVU **Kaupunginosan numero.** **Stadsdelsnummer.**

68 **Kaupunginosan nimi.** **Stadsdelens namn.**

68115 **Korttelin numero.** **Kvartersnummer.**

HÄRK **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

4800 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
(1/2)	**Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
k	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.**	**Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.**
as	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.**	**Byggnadsyta där bostadshus får placeras.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
+31.0	**Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.**	**Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.**
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.	**Linje som anger takåsens riktning.** Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
s	**Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**	**Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
>>>	**Ohjeellinen avo-oja.** Avo-ojaa voi itäreunastaan muotoilla ja hyödyntää hulevesien viivytykseen.	**Riktgivande öppet dike.** Det öppna diket kan utnyttjas för fördröjning av dagvatten och formas i östra kanten.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

(Allekirjoitus aluearkkitehti)

(Allekirjoitus kaupungingeodeetti)

Allekirjoitettu sä

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Alustava pihasuunnitelma (WE3 Oy) ja vihertehokkuuslaskeman tuloskortti. Laskelmaan ei ole laskettu säilyvää metsää ja puustoa, vihertehokkuus on laskettu vain muokattavalta alueelta.

Tuloskortti

Päivämäärä 27.10.2025

Osoite ja kaupunginosa Puutarhatie 47, Koivuhaka

Kaavan numero ja kortteli 002552 Asemakaavamuutos Puutarhatie 47

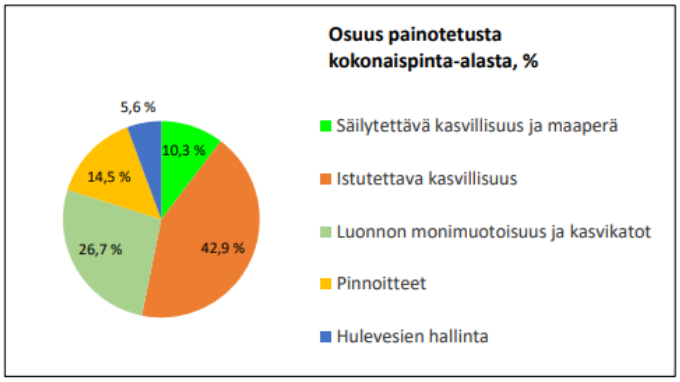
Vihertehokkuuslaskelma

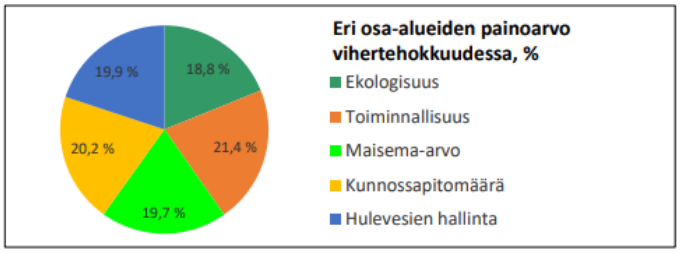
Viher-tehokkuus	1,1
Tavoiteluku	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	3	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**14**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
126,8	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m^3	
126,8	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	137,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
24 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE



VANTAAN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002552 Puutarhatie 47
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Asemakaavoitus / KK-I / THU / 14.4.2026

Asemakaavamuutosehdotus 002552 Puutarhatie 47 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.1.-26.2.2026. Tänä aikana jätettiin 1 kpl muistutuksia.

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1, 26.2.2026 yksityinen	Muistuttaja vastustaa rakentamista tontille, koska hanke pilaa maiseman ja aiheuttaa ongelmia ympäristöön.	Ei tarkistuksia.

NRO 1
yksityinen, 26.2.2026

Muistutus:

Vastustan Jehova cityn rakentamista tontille
Pilaa maiseman ja aiheuttaa ongelmia ympäristöön
Emme hyväksy tätä ehdotusta

Vastine:

Jehovan todistajien omistama korttelialue on nykyisellään asemakaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi. Nykytilassaan kortteli on puustoista rinnemaastoa ja metsittynyttä peltoa. Alueen itäosassa on hulevesireittinä toimiva avo-oja. Kaavamuutoksessa alueen pohjoisosaan muodostetaan kaistale lähivirkistysaluetta ja ulkoilureitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Muilta osin kaavamuutosalue muuttuu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Korttelin laidoille on kaavaehdotuksessa osoitettu leveydeltään vaihteleva vyöhyke, jolla arvokasta puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan. Säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden alueet ovat laajempia ja rakentamiselle varattu alue pienempi kuin voimassa olemassa asemakaavassa. Myös hulevesireitti säilyy ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Korttelialueelle on määritelty vihertehokkuuden tavoiteluku, joka osaltaan tukee ympäristön säilymistä vehreänä. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Kaavatyön pohjaksi on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella tontilla ei ole sellaisia poistuvia arvokkaita luonto/maisematyyppejä, jotka tulisi kompensoida.

Kaavaehdotus tuottaa kortteliin kerrostaloasumista ja työpaikkoja, joista valtaosa on toimistotyöpaikkoja. Ne eivät tuota ympäristöhäiriöitä ja siten sopivat maankäytöllisesti hyvin alueelle.

Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon. Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista. Rakennusten kerrosluku pienenee pohjoisesta etelän suuntaan, ja julkisivumateriaalit liittävät uudisrakentamisen ympäröivään rakennuskantaan. Toimitilarakennuksen tulee luontevasti täydentää korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevien nykyisten rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta.

Uuden rakentamisen tuottama liikennemäärä jää maltilliseksi, eikä se vaikuta merkittävästi liikenteen toimivuuteen alueella.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

VANTAAN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002552 Puutarhatie 47
LAUSUNNOT JA VASTINEET
Asemakaavoitus KK-I / THU **14.4.2026**

Kaupunginhallitus 12.1.2026 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002552** / **Puutarhatie 47**. Lausuntoja pyydettiin 10 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 2.2.2026 HSY	Suunnittelualuetta ympäröivillä katualueilla on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudisrakennukset voivat lähtökohtaisesti liittyä, eikä vesihuollon uudisrakentamiselle ole siten todennäköisesti tarvetta. Kaavamuutosalueella sijaitseva johtokuja palvelee rakennettua yleistä vesihuoltoa. Johtokuja säilyy myös kaavamuutoksessa, joten yleinen vesihuolto voi jatkossakin sijaita tontilla, ei siirtotarvetta.	Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen. Ei tarkistuksia.
NRO 2, 25.2.2026 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti, sijainti tulee huomioida asemakaavan muutosehdotuksessa. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu muuntamon tilavaraus toimistorakennukseen. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkko: Kaava-alueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpöputkien sijainti tulee	Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen. Ei tarkistuksia.

	huomioida asemakaavan muutosehdotuksessa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	
NRO 3, 26.2.2026 Lupa- ja valvontavirasto	Alue on voimassa olevassa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Yleiskaavassa alue sijoittuu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotanto- ja varastotoiminnan alueelle (TY) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET). Aluetta ei ole yleiskaavassa osoitettu asumiseen. Yleiskaavasta poikkeamista tulee perustella tarkemmin kaavaselostuksessa. Kaava-alue sijoittuu osittain Puutarhatien melualueelle sekä lentomeluvyöhykkeelle 3. Kaavassa on pääosin annettu riittävät määräykset melun huomioinnista. Kaavassa on määrätty, että Puutarhatien varrella tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity parvekkeilla. Melulaskennan perusteella parvekkeet tulee käytännössä lasittaa. Määräys on selkeyden vuoksi hyvä muuttaa edellyttämään parvekkeiden lasittamista.	Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen. Kaavaselostukseen on lisätty tekstiä kaavaratkaisun suhteesta yleiskaavaan. Kaavakartan määräystä melutasosta asuinrakennusten parvekkeilla on täsmennetty.
NRO 4, 27.2.2026 Vantaan kaupunginmuseo	Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuoliset naapurirakennukset ovat Vantaan kaupungin inventoituja rakennusperintökohteita. Museo on lausunut mielipiteensä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 9.12.2024 päivätyssä lausunnossaan ja museon	Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen. Ei tarkistuksia.

	rakennustutkija on osallistunut asemakaavaprosessiin. Alueen kulttuuriympäristöarvot ovat huomioitu riittävästi asemakaavamuutoksessa. Kaavassa on arkkitehtuuriin laatuun, materiaaleihin ja maisemaan sopeuttamiseen liittyviä määräyksiä. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.	

NRO 1
HSY, 2.2.2026

Lausunto:
Asemakaavan muutos 002552, 68. Koivuhaka, Puutarhatie 47, Vantaa Asemakaavan muutos 002552, 68. kaupunginosa Koivuhaka Asemakaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilan keskuspuiston laidalla. Alue rajautuu lännessä Puutarhatiehen, idässä Tikkurilan keskuspuistoon, pohjoisessa Jehovan todistajien valtakunnansalin tonttiin ja etelässä rakenteilla olevan Puutarhatien päiväkodin tonttiin. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 2,5 kilometriä ja tulevan Vantaan ratikan pysäkille Tikkurilantiellä noin yksi kilometri.

Alueen omistaa Jehovan todistajat, uskonnollinen yhdyskunta, jonka tavoitteena on laajentaa Puutarhatien länsipuolella sijaitsevia toimintojaan tien itäpuolelle osoitteeseen Puutarhatie 47.

Alueelle kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista. Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia työpaikoista, monipuolisesta asumisesta sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta.

Rakentumaton vanha KTY-tontti saadaan rakentumaan työpaikkapainotteisena ja lisäksi saadaan siihen liittyvää asumista luontoarvot huomioiden. Kaavamuutos-alueen eteläpuolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi kaavoitettu alue, jolle on rakenteilla Puutarhatien päiväkoti. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna työpaikkarakentamisen rakennusoikeus vähenee 2 516 k-m2, mutta yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 7 034 k-m2.

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Vesihuoltoverkostoa varten kaava-alueelle on määritelty johtorasitealue, jonka vaikutusalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakennuksia tai rakenteiden perustuksia eikä isokokoisia puita.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa: Suunnittelualuetta ympäröivillä katualueilla on rakennettua yleistä vesihuoltoa, johon uudisrakennukset voivat lähtökohtaisesti liittyä, eikä vesihuollon uudisrakentamiselle ole siten todennäköisesti tarvetta. Kaavamuutosalueella sijaitseva johtokuja palvelee rakennettua yleistä vesihuoltoa. Johtokujan esitetään säilyvän entisellään myös kaavamuutoksessa, joten yleinen vesihuolto voi jatkossakin sijaita tontilla, eikä siirtämiseen ole tarvetta.

Vastine:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

NRO 2
Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 25.2.2026

Lausunto:
Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu kiinteistön tarvitseman muuntamon tilavaraus korttelin toimisto-osaan. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

NRO 3
Lupa- ja valvontavirasto 26.2.2026

Lausunto:
Vantaan kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Puutarhatie 47 asemakaavaehdotuksesta 26.2.2026 mennessä.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Jehovan todistajien toimintaa mahdollistamalla lisää toimitilaa ja asuntoja yhteisön käyttöön.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Oikeusvaikutteisessa Vantaan yleiskaavassa alue sijoittuu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotanto- ja varastotoiminnan alueelle (TY) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET). Aluetta ei ole yleiskaavassa osoitettu asumiseen. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että yleiskaavasta poikkeamista tulee perustella tarkemmin kaavaselostuksessa.

Kaava-alue sijoittuu osittain Puutarhatien melualueelle sekä lentomeluvyöhykkeelle 3. Vaikka meluselvitys (Promethor Oy, 13.12.2023) ei vastaa massoittelultaan kaavaratkaisua, on kaavaehdotuksen mukainen massoittelu melun kannalta parempi leikkialueen jäädessä paremmin melulta suojaan.

Kaavassa on pääosin annettu riittävät määräykset melun huomioinnista. Kaavassa on määrätty, että Puutarhatien varrella tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity parvekkeilla. Kaavaselostuksessa on todettu, että melulaskennan perusteella parvekkeet tulee käytännössä lasittaa. Määräys on selkeyden vuoksi hyvä muuttaa sellaiseen muotoon, jossa edellytetään parvekkeiden lasittamista.

Vastine:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Voimassa oleva yleiskaava on laadittu strategisena yleiskaavana mittakaavaan 1:50 000, eikä suoraan aluevarauksina. Sen vuoksi se on paikoitellen hyvin yleispiirteinen. Paikoissa, joissa ei yleiskaavatyön aikana ole ollut kaavoitusta tai muuta hanketta vireillä, on yleiskaavan ratkaisussa väljyyttä, ja asemakaavalla ratkaistaan toimintojen välisten rajojen sijainti sekä esimerkiksi viheryhteyksien laajuus.

Yleiskaavassa tarkastelualueen länsiosa on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY) ja itäosa yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Tarkastelualue rajoittuu eteläosastaan pientalovaltaiseen asuinalueeseen (AP) ja lähivirkistysalueeseen (VL). Yleiskaavaa osin mukaillen asemakaavaratkaisussa korttelialueen pääkäyttötarkoitus on toimitila. Toimitila- ja työpaikkapainotteisuuden toteutuminen on varmistettu kaavamääräyksellä. Yleiskaavan tavoite työpaikka-alueesta säilyy, vaikka toiminnan luonne eroaa tässä mikrosijainnissa, joka on yleiskaavan käyttötarkoitusalueiden rajalla. Asemakaavaratkaisun mukainen toimistotyyppinen toimitila ja siihen liittyvä asuminen sopivat ympäristöhäiriöiden näkökulmasta luontevammin tontin eteläpuolisen päiväkodin ja pientaloalueen naapurustoon kuin yleiskaavan tuotanto- ja varastotoiminta.

Maanomistajan tavoittelema kokonaisuus, jossa yhteisön jäsenet asuvat ja työskentelevät samassa korttelissa, sijoittuu asumiselle ja työpaikoille varattujen alueiden rajapintaan. Koska kaava-alue ei sijaitse asumiselle osoitetulla alueella eikä vyöhykkeellä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan, kaavaehdotuksessa ei ole erillistä AK-korttelialuetta. Asuinrakennuksille ja toimitilalle on osoitettu omat rakennusalansa, mutta kokonaisuus on säilytetty yhtenä korttelialueena (AL). Toimitilarakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan olemassa olevan työpaikka-alueen jatkumoksi ja asunnot eteläosaan päiväkodin sekä pientaloalueen yhteyteen. Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on

vähintään 51 %. Myös keskitetty pysäköintiratkaisu tukee korttelin rakentumista yhdeksi toiminnaltaan monipuoliseksi kokonaisuudeksi.

Yleiskaavassa esitetyt virkistysalueyhteydet on otettu huomioon. Pohjoiseteläsuuntainen yhteys on jo olemassa ja sijoittuu kaava-alueen itäpuolelle. Uusi itälänsisuuntainen yhteys muodostuu puistokaistaleelle kaava-alueen pohjoisosaan. Sijainti poikkeaa yleiskaavasta, koska myös kaava-alueen eteläpuolelle Puutarhatien päiväkodin yhteyteen on rakentumassa reitti Puutarhatieltä puistoalueelle.

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsevilla ET-alueen toiminnoilla (lumenjättöpaikka ja kaupungin varikko) ei ole todettu laajenemistarvetta lännen suuntaan. Nykyinen hulevesireitti puustoalueineen halutaan säilyttää, ja se toimii luontevana rajavyöhykkeenä eri toimintojen välillä.

Tarkistukset:
Kaavaselostuksen kohtaan 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet on lisätty perustelutekstiä kaavaratkaisun suhteesta yleiskaavaan. Kaavakartan määräystä melutasosta asuinrakennusten parvekkeilla on täsmennetty.

NRO 4
Vantaan kaupunginmuseo 27.2.2026

Lausunto:
Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 002552 Puutarhatie 47. Kaavatyön tavoitteena on laajentaa Puutarhatien länsipuolella sijaitsevia toimintoja tien itäpuolelle osoitteeseen Puutarhatie 47. Alueelle kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista. Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuoliset naapurirakennukset, Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto ja valtakunnansali, ovat Vantaan kaupungin inventoituja rakennusperintökohteita.

Museo on lausunut mielipiteensä (Dnro VKM/192/2024) asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 9.12.2024 päivätyssä lausunnossaan ja museon rakennustutkija on osallistunut asemakaavaprosessiin. Museon näkökulmasta alueen kulttuuriympäristöarvot ovat huomioitu riittävästi asemakaavamuutoksessa. Asemakaavamääräyksissä on annettu arkkitehtuuriin laatuun, materiaaleihin ja maisemaan sopeuttamiseen liittyviä määräyksiä. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Vastine:
Lausunto on tiivistetty kaavaselostukseen.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia kaavamateriaaliin.

15 **Asemakaavan muutos 002518 ja maanalainen asemakaava 811300ma sekä tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki / Korsontie 60 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP**

VD/4371/10.02.04.00/2022
SP/MYL/MHA/MAI/VIK

Osoitteessa Korsontie 60 kaavoitetaan liikerakennusten kortteli, joka mahdollistaa päivittäistavarakaupan. Viheralueen rajausta tarkastellaan. Salkolantien päädyssä virkistysaluetta muutetaan katualueeksi. Näin järjestetään ajoyhteys tontille.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 87010 ja katu- ja virkistysalueita, kaupunginosissa 81 Korso, 87 Vierumäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 1240, kaupunginosassa 87 Vierumäki, virkistysaluetta kaupunginosassa 81 Korso ja katualueetta kaupunginosassa 81 Korso sekä 87 Vierumäki.

Maanalainen asemakaava koskee maanalaista tunnelia, kaupunginosassa 87 Vierumäki

Tonttijako koskee korttelia 87010, kaupunginosassa 87 Vierumäki.

Alue sijaitsee Korson ja Vierumäen rajalla pientaloalueella, osoitteessa Korsontie 60. Toinen kaavamuutosalue sijaitsee Salkolantien eteläpäädyssä.

Hakija
Kaavamuutoksen hakija on Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Pienempi kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu
Asemakaavamuutos on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltainen asuinalue AP.

Asemakaavamuutos
Nykyiset pientalo-, katu- ja virkistysalueet muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja virkistysalueeksi (VP). Kaavamuutoksen toisessa osassa pieni virkistysalue (VP) muutetaan katualueeksi. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle uuden päivittäistavarakaupan ja Salkolantien eteläpäädyssä ajoyhteyden järjestämisen tontille. Kaavan toteutuminen lisää alueen palvelutarjontaa.

Alue on nykyisellään rakentamaton. Kumoutuvan asemakaavan mukaisen AO-korttelialueen pinta-ala on 1850 m² ja rakennusoikeus 360 k-m², jolloin tonttitehokkuus on e=0.19. Katualueen pinta-ala on 3 050 m² ja VP-alueen 689 m². Kaavamuutoksen jälkeen KL-alueen pinta-ala on 3 346 m², rakennusoikeus 700 k-m² ja tonttitehokkuus e=0.2. VP-alueen pinta-alaksi tulee 3 722 m², eli kasvaa 1 510 m²:lla. Ajoliittymä sijoitetaan Korsontien ja Lehmustontien risteykseen. Puustoa pyritään säilyttämään ja ulkoilureitti Viklonpuistossa säilyy.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 4.12.2023 ja sitä päivitettiin 21.1.2026.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kappaletta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivittämisen jälkeen yksi kappale.

Viranomaisten mielipiteistä oleellisimmat koskivat muuntamovarausta tontille, polkupyörien liityntäpysäköintipaikkojen huomioiminen bussipysäkkien yhteydessä, suojatien tarve risteyksen länsipuolelle ja koulun läheisyyden huomioiminen sekä maanalaisen tunnelin huomiointi.
Asukkailta nousi esille alustavasti esitetty 1 500 km² on liian iso pt-kaupalle sekä asemakaavamuutosrajaus on iso, huoli liikennemäärän kasvusta risteyksessä sekä puiden kaatamisesta, kiinteistön 92-404-1-550 alue on syytä säilyttää arvometsänä ja ei ole tarvetta toiselle kaupalle alueella.

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

Kaava kohdistuu Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta liikerakennusten kerrosalaa (700 k-m2). Toinen kaavamuutosalue (Salkolantien eteläosa) on yksityisessä omistuksessa ja siellä ei osoiteta rakennusoikeutta.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 10.2.2026 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.2.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002518 ja maanalainen asemakaava 811300ma sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki / Korsontie 60,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja maanalainen asemakaava sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 25.2. – 26.3.2026. Tänä aikana jätettiin 2 muistutusta.
Asukas1 toivoo alueelle supermarket luokan kauppaa.
Asukas2 on tyytyväinen ehdotukseen verrattuna osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuvaukseen. Ehdottaa kaupunkikuvaan koskevia kaavamääräyksiä ja huomauttaa selostuksessa olevasta virheestä seurantalomakkeissa.

Vastineena todetaan, että Vantaan kaupunki pitää keskusteluja eri toimijoiden kanssa koko ajan ja niiden perusteella ei ole nousut tarvetta isommalle pt-kauppa yksikölle alueella.

Kaupunkikuvallinen kaavamääräys on hyvä ehdotus ja sen otetaan huomioon kaavamääräyksissä. Ja seurantalomake kohta korjataan selostuksessa.

Kaavalausunnot
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 10.2.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset
Muistutuksen johdosta on tehty tarkistuksia kaavamääräyksiin ja selostukseen.
Salkolantien päädyn puistikon ruotsinkielinen nimi oli väärin ja on korjattu. Råröseskanten -> Råröskanten.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, sekä ilmoittaa tästä päätöksestä ja antaa AKL 65 §:n mukainen kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa,

b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.4.2026 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002518 ja maanalainen asemakaavaehdotus 811300ma sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki / Korsontie 60.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2026
- Muistutukset ja vastineet 14.4.2026
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2026

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona, p. +358 40 536 9606,
asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru, p. +358 50 302 9410
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002518
811300ma

Päiväys
Datum

14.4.2026

Vantaan kaupunki

KORSONTIE 60

Kaupunginosa 81, KORSO

Asemakaavan muutos
Katu- ja virkistysalueet.

Kaupunginosa 87, VIERUMÄKI

Asemakaavan muutos
Kortteli 87010 sekä katualue.

Maanalainen asemakaava
Maanalainen tunneli.

Tonttijako
Kortteli 87010.

1:2000

Vanda stad

KORSOVÄGEN 60

Stadsdel 81, KORSO

Ändring av detaljplanen
Gatu- och rekreationsområdena.

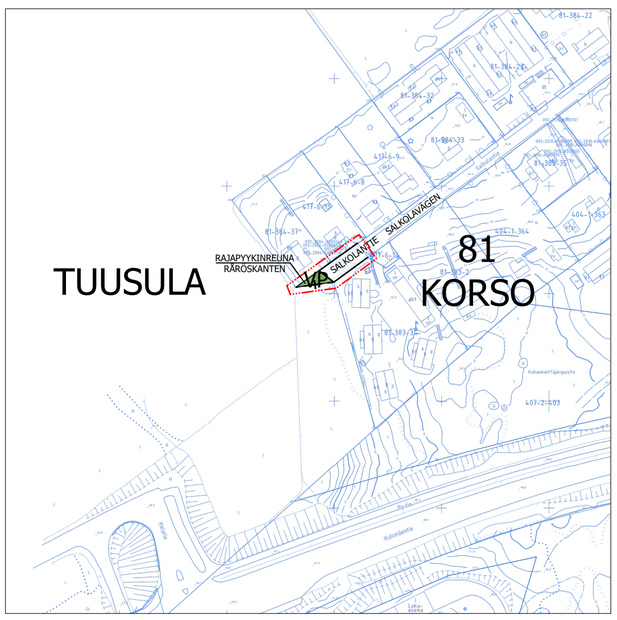
Stadsdel 87, VIERUMÄKI

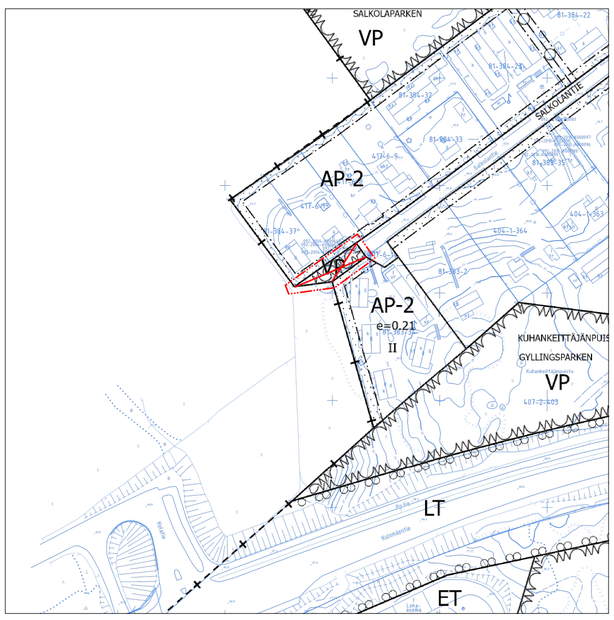
Ändring av detaljplanen
Kvarteret 87010 och gatuområdena.

Underjordisk detaljplanen
Underjordisk tunnel.

Tomtindelning
Kvarteret 87010.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KL

Liikerakennusten korttelialue.

Rakennuksen ja tonttia rajaavien rakenteiden, kuten muuntamon, sekä huoltoalueiden ja jätehuoltotilojen rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen korkealaatuinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen sekä naapuritonttiin rajoittuvalta osaltaan.

Pysäköintialue on aidattava niin, etteivät ajoneuvojen valot häikäise naapuriasuntoja.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesiä voi johtaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten, som transformatorstationen, samt serviceområdenas och soprummens konstruktioner ska bilda en enhetlig högklassig helhet med tanke på stadsbilden.

Del av tomt för lastning och öppen lagring som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park eller annat allmänt område samt granntomt.

Parkeringsplatsen ska inhägnas så att fordonsbelysningen inte stör grannbostäderna.

Fördröjning av dagvattnet ska ordnas inom området innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten kan avledas oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Träd ska bevaras på tomterna i mån av möjlighet.

Tontin vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Toimisto- ja liiketilojen äänieristävyyden ΔL tie- ja lentoliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 28 dB.

Resurssiviisaus

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

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- Liiketilat ja toimistot: 1 ap / 60 k-m2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- Liiketilat ja toimistot: 1 pp / 50 k-m2.
- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.
- Kaikkien perusmitoituksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tontens gröneffektivitet ska uppgå till minst 0,7. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Ljudisoleringen ΔL mot väg- och flygtrafikbuller ska i kontors- och affärslokaler uppgå till minst 28 dB.

Resurseffektivitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansö-kan om bygglov ska en beräkning av byggnadens och byggnadsplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder presenteras.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:
- Affärslokaler och kontor 1 bp / 60 m2-vy

Minimiantalet cykelplatser:
- Affärslokaler och kontor 1 bp / 50 m2-vy.
- 30% av cykelplatserna som fordras bör placeras i ett täckt utrymme.
- Alla cykelplatserna bör ge möjlighet till ramlåsning.

VP	**Puisto.**	**Park.**
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	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.**
1	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
81	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KORS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
87010	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KORSONTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
700	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
I	**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.**
ma	**Ohjeellinen maanalainen tila.**	**Riktgivande underjordiskt utrymme.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
	Katu.	**Gata.**
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
wp	**Puro tai pienvesialue.**	**Bäck eller småvattenområde.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
>>>	**Avo-oja.**	**Öppet dike.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Milja Halmkrona, Aluearkkitehti, 31.3.2026 11.17

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

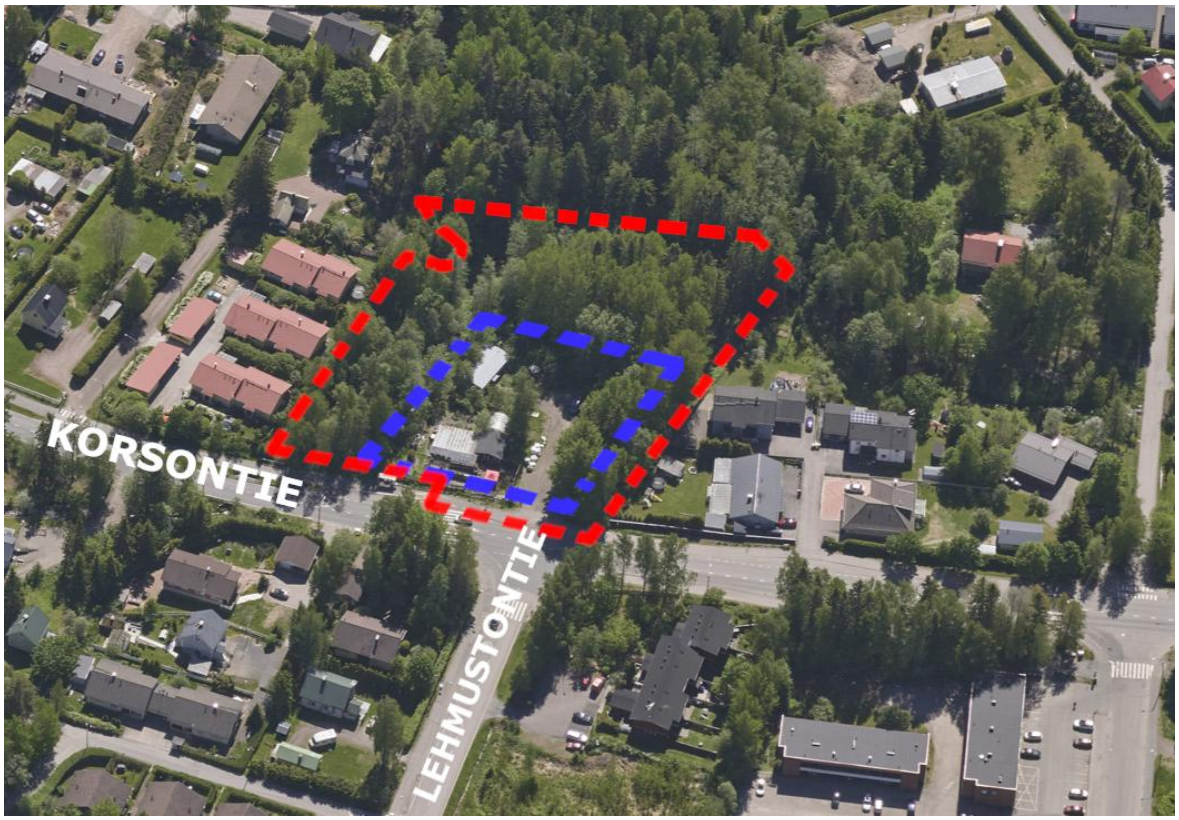
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002518 ja 811300ma
KORSONTIE 60

KORSO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen ja maanalaisen asemakaavan selostus, joka koskee 14.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002518 ja 811300ma. Kaavoitus on tullut vireille 4.12.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 21.1.2026.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:
Katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 81 Korso

Kortteli 87010 sekä katualue kaupunginosassa 87 Vierumäki

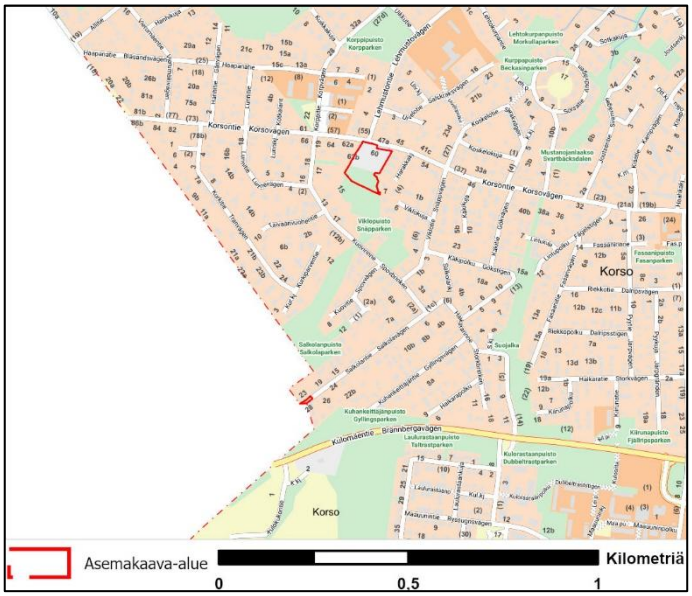
Maanalainen asemakaava:
Maanalainen tunneli.

Tonttijako:
Kortteli 87010 kaupunginosassa 87 Vierumäki

Osoitteessa Korsontie 60 kaavoitetaan liikerakennusten kortteli, joka mahdollistaa päivittäistavarakaupan. Viheralueen rajausta tarkastellaan. Salkolantien päädyssä osaa puistoaluetta muutetaan katualueeksi. Näin järjestetään ajoyhteys tontille.

Kaavan laatija:
Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki,
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9410

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Korsossa Korsontien ja Lehmustontien risteyksessä, osoitteissa Korsontie 60. Alue rajautuu pohjoisessa Korsontiehen, lännessä sekä idässä pientaloalueeseen ja etelässä Viklopuistoon. Kaavoitettavalla alueella ei ole rakennuksia.

Toinen pienempi muutosalue sijaitsee Salkolantien lounaspäädyssä. Alue on puistoa ja katualueetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 8.4.2022.
- Kaavoitus tuli vireille 4.12.2023 ja sai numeron 002518.
- Mielipiteet pyydettiin 19.1.2024 mennessä ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin maanalaista asemakaava varten 21.1.2026.
- OAS päivityksestä saatiin yksi mielipide.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 10.2.2026 asemakaavan muutosehdotusta.
- Kaupunkiympäristölautakunta päätti 10.2.2026 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.
- Nähtävilläoloaikana (25.2. – 26.3.2026) pyydettiin 7 lausuntoa ja saatiin 3 lausuntoa.
- Nähtävilläoloaikana (25.2. – 26.3.2026) vastaanotettiin 2 muistutusta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 12
3.3. Asemakaavan tavoitteet 14
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 15
4. Asemakaavan kuvaus 15
4.1 Kaavan rakenne 15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 16
4.3 Aluevaraukset 16
4.4 Kaavan vaikutukset 17
4.5 Ympäristön häiriötekijät 21
4.6 Nimistö 22
5. Asemakaavan toteutus 22
6. Kaavatyöhön osallistuneet 22
7. Asemakaavan seurantalomake 23
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 25

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan hulevesiohjelma 2023.
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys 2023.
- Vantaan väestötilastot 2024/2025.
- Vantaan viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023–2032.

1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupunki haki asemakaavan muutosta, jossa nykyiset osat katualueesta, Viklonpuistonimisestä puistoalueesta ja pientaloalueesta osoitteessa Korsontie 60 muutettaisiin liikerakennusten korttelialueeksi. Katualuevaraus on tehty Lehmustontien jatketta varten, jota ei tulla rakentamaan koska sille ei ole tarvetta pääkatuna. Tontille on tarkoitus rakentaa päivittäistavarakauppa. Alueella on toiminut kukkamyymällä kaupungin vuokratulla alueella yli 25 vuotta. Tontti on nykyisellään rakentamaton. Tontin omistaa Vantaan kaupunki.

Toinen pienempi kaavamuutosalue on Salkolantien eteläpäädyssä, jossa osa puistoaluetta muutetaan katualueeksi. Näin järjestetään puuttuva ajoyhteys tontille.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltava alue sijaitse Vierumäen ja Korson kaupunginosien rajalla, Lehmustontien alkupäässä. Alueella on toiminut monet vuodet pieni kukkakauppayrittäjä. Alue on kaavoitettu katualueeksi, koska Lehmustontien jatke oli ajateltu Tuusulan suuntaan, mutta tästä suunnitelmasta on luovuttu. Korson kaupunginosan länsiosa sekä Vierumäki ovat pientalovaltaisia. Korson keskusta ja asema on puolentoista kilometrin päässä.

Asemakaavamuutosalueiden alat ovat 0,750 ja 0,022 ha.



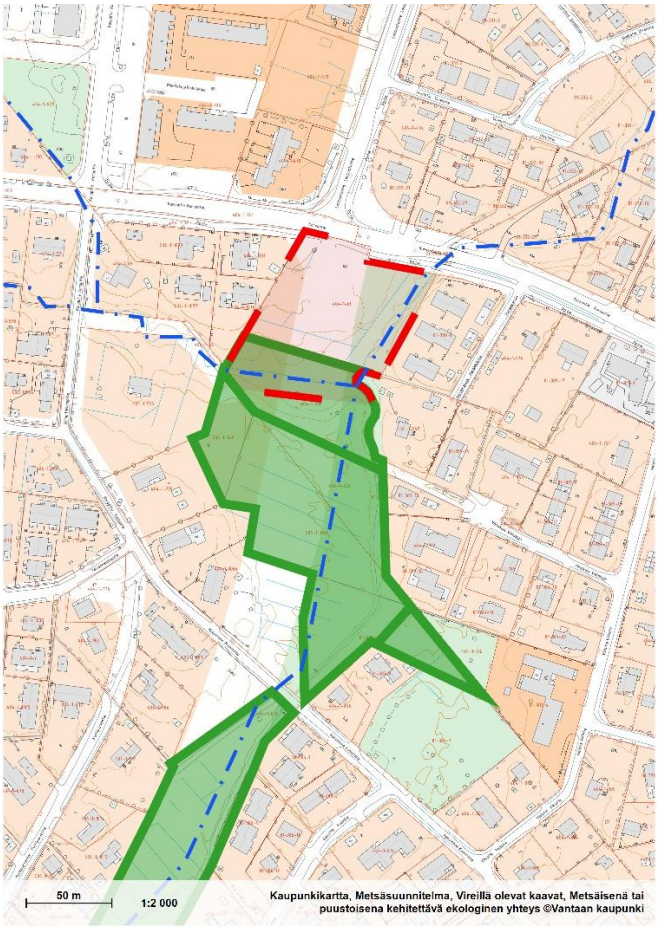
Suunnittelualue Korsontiellä. Kuva Vantaan kaupunki

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Rekolanojalle virtaamalle pienen puron läheisyyteen. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut sekametsä. Vuoden 1933 ja 1958 kartoissa näkee miten alueella kasvaa pientalotontteja ja viljelyalueita nykyisen Korsontien varrelle. Nykyään alueella ei ole enää juuri havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa.

Luonnon monimuotoisuus



Suunnittelualue rajautuu idässä Rekolanojan puronvarsilehtoon ja etelässä lehtometsään, jossa osin havaittavissa kulttuurivaikutusta. Suunnittelualueen rakentamiseen osoitettu alue sijoittuu jo olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Alueella ei esiinny arvokasta ja monimuotoista lajistoa, metsää, jossa on luonnontilaisen metsän rakennepiirteitä eikä merkittävää lahopuustoa.

Kuva Vantaan karttapalvelusta:
Punainen katkoviiva kaavamuutosalue. Sininen katkoviiva Metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys.
Vihreä alue kuulu kaupungin metsäsuunnitelma alueeseen.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Kalminojan osavaluma-alueeseen, joka sisältyy laajempaa Keravanjoen valuma-alueeseen. Alueella Kalminoja virtaa etelästä pohjoiseen. Lisäksi avouomaan liittyy idästä pienempi sivuoja. Alueella ei ole pohjavettä.

Maaperä

Maalajikartan (kuva 1) mukaan kaava-alueen maaperä on savea. Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on syvimmillään n. 5 m kerros savea. Savikerroksen alla maaperä vaihtuu siltin ja soran kautta kalliopintaa päällystävään moreeniin. Kairaukset ovat ulottuneet syvimmillään n. 10,3 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet vaihdellen tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon. Kaava-alueella tehdyt pohjatutkimuspisteet näkyvät kuvassa 1.

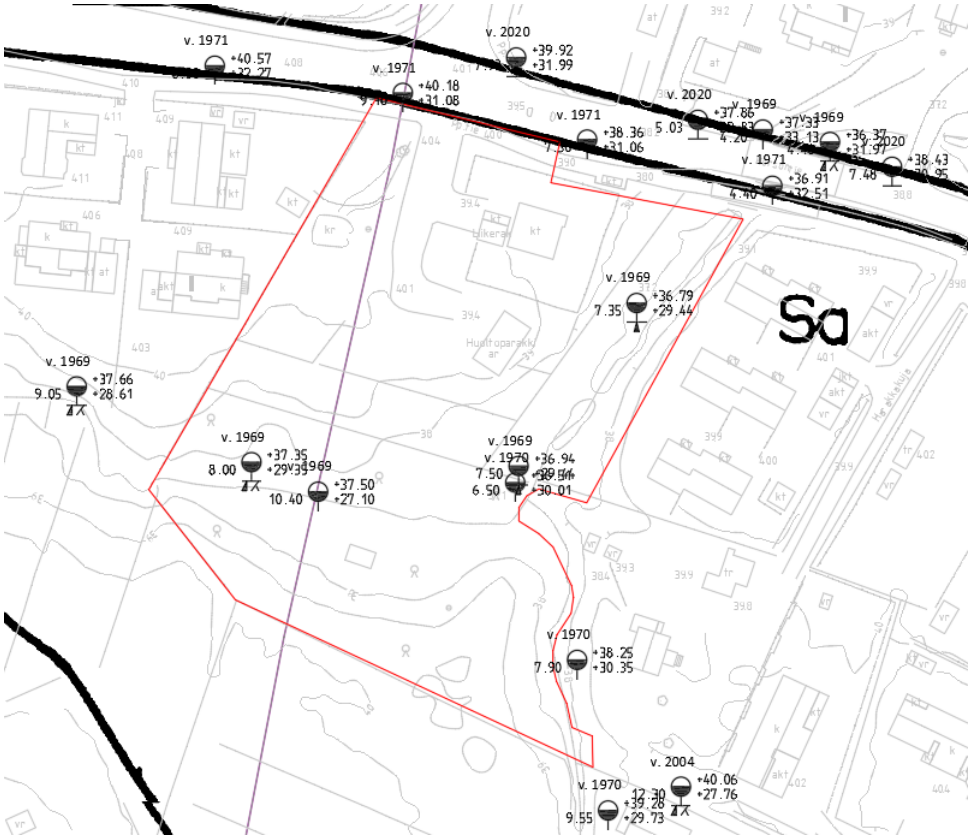
Pohjaveden pinnan taso ei ole tiedossa. Kaava-alue ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus kovaan pohjaan ja kantava alapohja.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti tai mahdollinen massanvaihto.

Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.



Kuva 1: Maalaji- ja pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa!)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Korson väestö oli vuonna 2024 7550 henkeä ja Vierumäen 1375 henkeä. Alueet kuuluvat Korson suuralueeseen, jonka väkiluku on pysynyt melko tasaisena 2000-luvulta. Lähialueelle Vallinojaan on Lehmustontien kaavamuutoksen yhteydessä kaavoitettu uusia pientalotontteja, joten alueen väkiluku nousee lähivuosina.

https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Kunnallisista palveluista lähinnä on koulu Lehmustontieltä pohjoiseen. Kaupallisista palveluista lähin on vastapäätä Korsontiellä sijaitseva pieni päivittäistavarakauppa. Kauppa toimii rakennuksen kivijalassa ja on pieni vastaamaan alueen palvelutarpeeseen.

Yhdyskuntarakenne



Suunnittelualue on pientalovaltainen alue. Korson asema ja keskustan palvelut sijaitsevat puolentoista kilometrin päässä. Kuvassa elokuun 2025 tilanne kun kukkamyymällä ja sen eteläpuolella oleva rakennelma olivat paikalla.

Kaupunkikuva

Ympäröivällä alueella on enimmäkseen matalaa pientalorakentamista.

Virkistys

Lähin puisto on Viklopuisto. Sijaitsee entisen kukkamyymälän eteläpuolella. Vierumäen kuntoradalle on 500 metriä kaava-alueesta.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Korsontien varressa, Lehmustontien liittymän kohdalla. Aiemmin paikalla on toiminut pieni puutarhamyymälä. Korsontie ja Lehmustontie ovat katuverkon hierarkiassa alueellisia kokoojakatuja ja liikenteellisesti tärkeitä, yleiskaavaan merkittyjä katuyhteyksiä. Niiden nopeusrajoitukset ovat 40 km/h. Valtio omistaa Korsontien Lehmustontien liittymästä lännen suuntaan.

Korsontien autoliikennemäärä Lehmustontien liittymän itäpuolella on ollut n. 6 900 ajon./vrk vuonna 2017 ja liittymän länsipuolella n. 3 700 ajon./vrk vuonna 2020. Lehmustontien autoliikennemäärä on ollut n. 3 300 ajon./vrk vuonna 2019.

Korsontie-Lehmustontie -liittymäalueen läheisyydessä on kolme linja-autopysäkkiä, jotka sijaitsevat enintään 120 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Pysäkkien kautta liikennöivät linja-autolinjat 587 (Vierumäki-Mellunmäki) ja 973 (Peijas-Keravan asema). Pysäkkejä käyttävien joukkoliikennematkustajien määrät ovat olleet kohtalaisia.

Pyöräilyn pääreitti on merkitty pyöräliikenteen tavoiteverkkoon Lehmustontielle ja Korsontielle Lehmustontien liittymästä idän suuntaan. Pääreittiä ei ole rakennettu nykystandardien mukaiseksi.

Jalankulusta ja pyöräliikenteestä merkittävä osuus kulkee Korsontien eteläpuolen ja Lehmustontien itäpuolen yhdistettyjä jalankulku- ja pyöräilyväyliä, sillä ne ovat jatkuvia yhteyksiä. Suunnittelualueen viereen, Korsontien pohjoisreunaan on toteutettu linja-autopysäkkiä palveleva jalkakäytävä, jonka kautta suunnittelualueelle kulkemista ei ole huomioitu nykyisissä katujärjestelyissä, sillä Korsontien yli pääsee vain Lehmustontien liittymän itäpuolelta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueelle on rakennettu vesihuollon jakelujohdot, jotka liittyvät katualueelle Korsontielle ja Salkolantiellä. Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkäkosken vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin, jossa alue sijaitsee.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87.5 ja HW +94.4. Vesi-johtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.3 ja ylin on noin +101.3. Painetasot on ilmoitettu N2000-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet ohjataan ensin Korsontien ja Salkolantien katualueilla sijaitseville kokoojaviemäreille. Korsontieltä jätevedet jatkava Kalminojan varrelle rakennetuille kokoojaviemäreillä kaava-alueen koillispuolelta kautta Rekolanojan suuntaisesti kulkevaan Korso-Tikkurilan d1000 betoniseen pääviemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan KUVES:n meriviemärin kautta edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti

Hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana Kalminojaan. Korsontien katualueen kuivatus hoidetaan d400M hulevesiviemäreillä. Hulevesiviemärit laskevat Kalminojaan ja edelleen Rekolanojaan ja Keravanjokeen.

Kaukolämpö

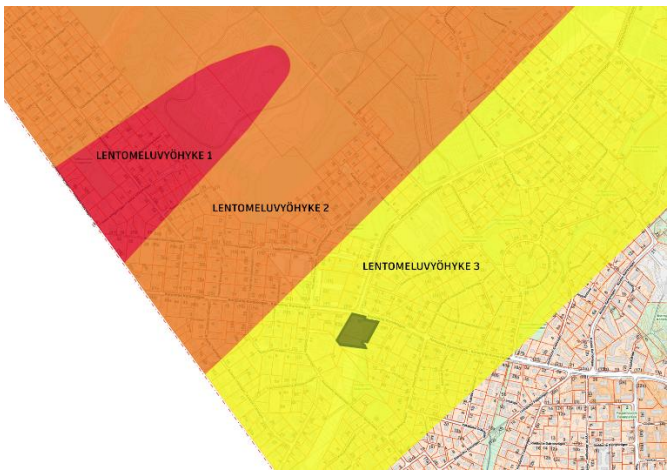
Kaukolämpöverkko ei ulottuu asemakaavamuutos alueille.

Sähköverkko

Kaavamuutosta koskevalla tontilla on nykyisen kiinteistön sähkökaapeleita, jotka poistuvat rakentamisen yhteydessä. Korsontien katualueella sijaitse useita sähkö- ja telekaapeleita lähellä tontin rajaa, jotka tulee huomioida tontin uusien kunnallisteknisten liitosjohtojen rakentamisessa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu



Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB), jolla ei ole rakentamisrajoitteita.

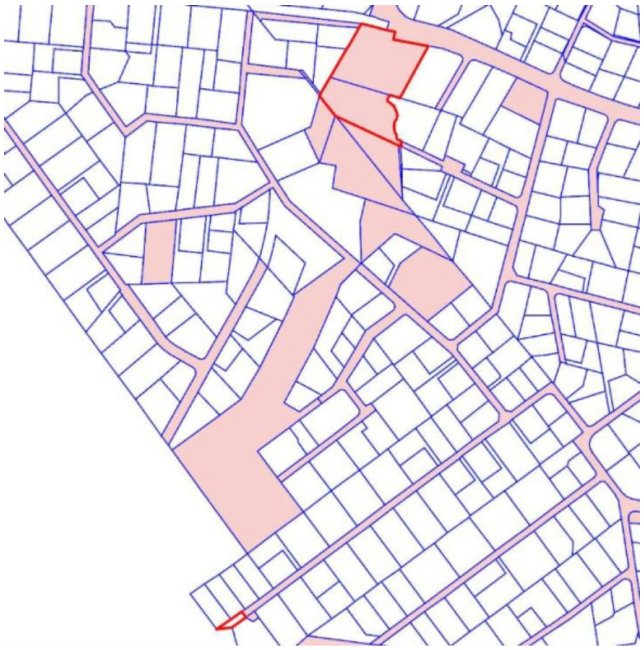
Lentomeluvyöhykkeet.
Vantaan karttapalvelu, 2026.

Tiemelu

Korsontiellä liikenne on maltillinen. Vuoden 2021 melulaskennan mukaan tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso on 50 - 60 dBLAeq.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen pohjoinen osa on kaupungin omistuksessa. Salkolantien alue etelässä on yksityisessä maanomistuksessa.



Vantaan kaupungin maanomistus.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

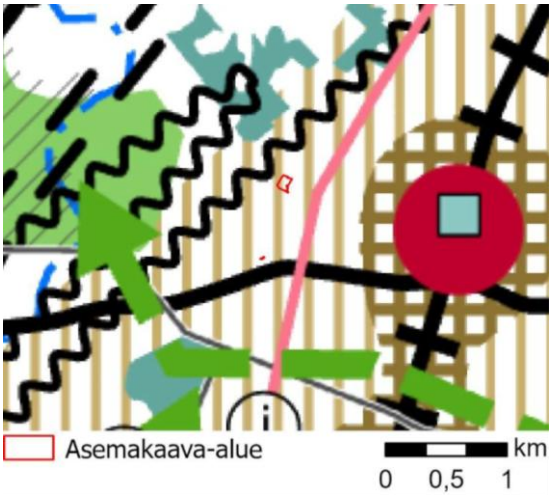
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



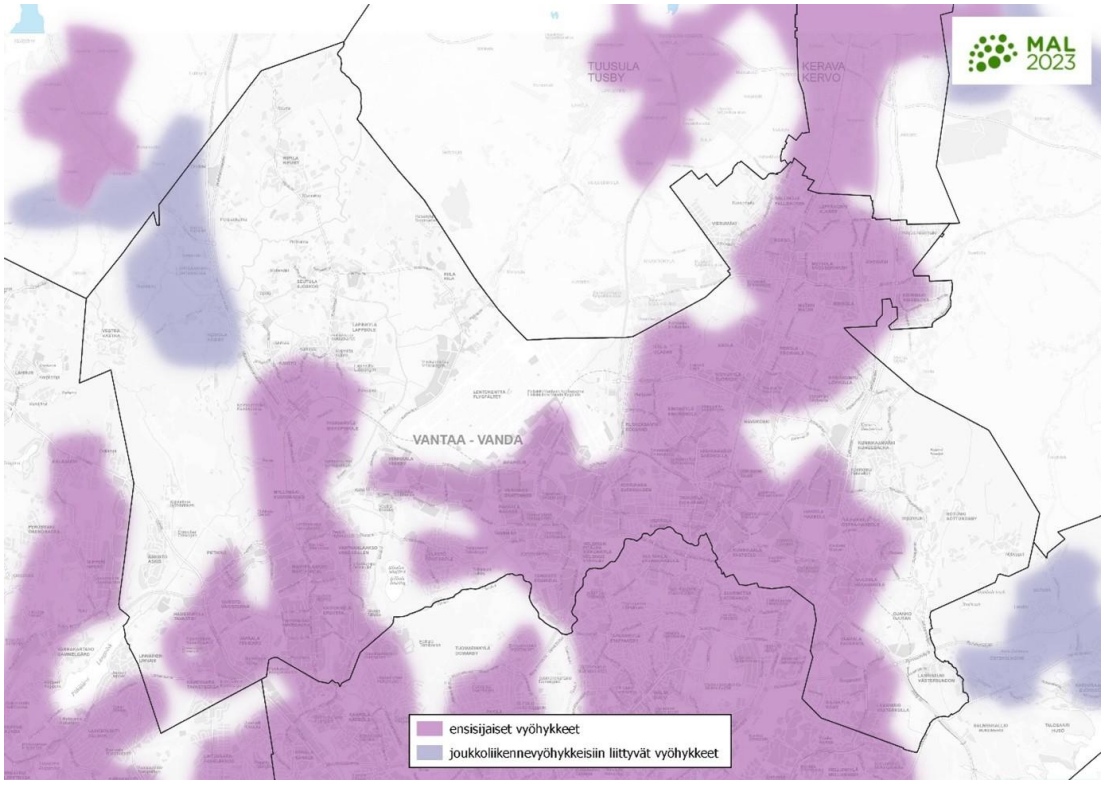
Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Asemakaavamuutosalue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

MAL 2023 -suunnitelma

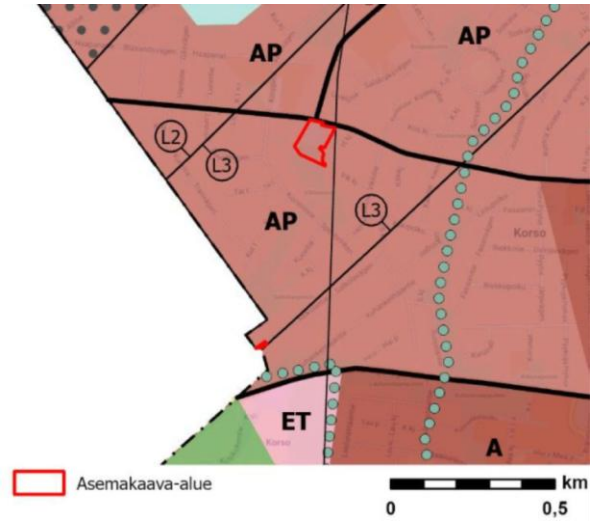
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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



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

Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin. MAL 2023 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

Yleiskaava

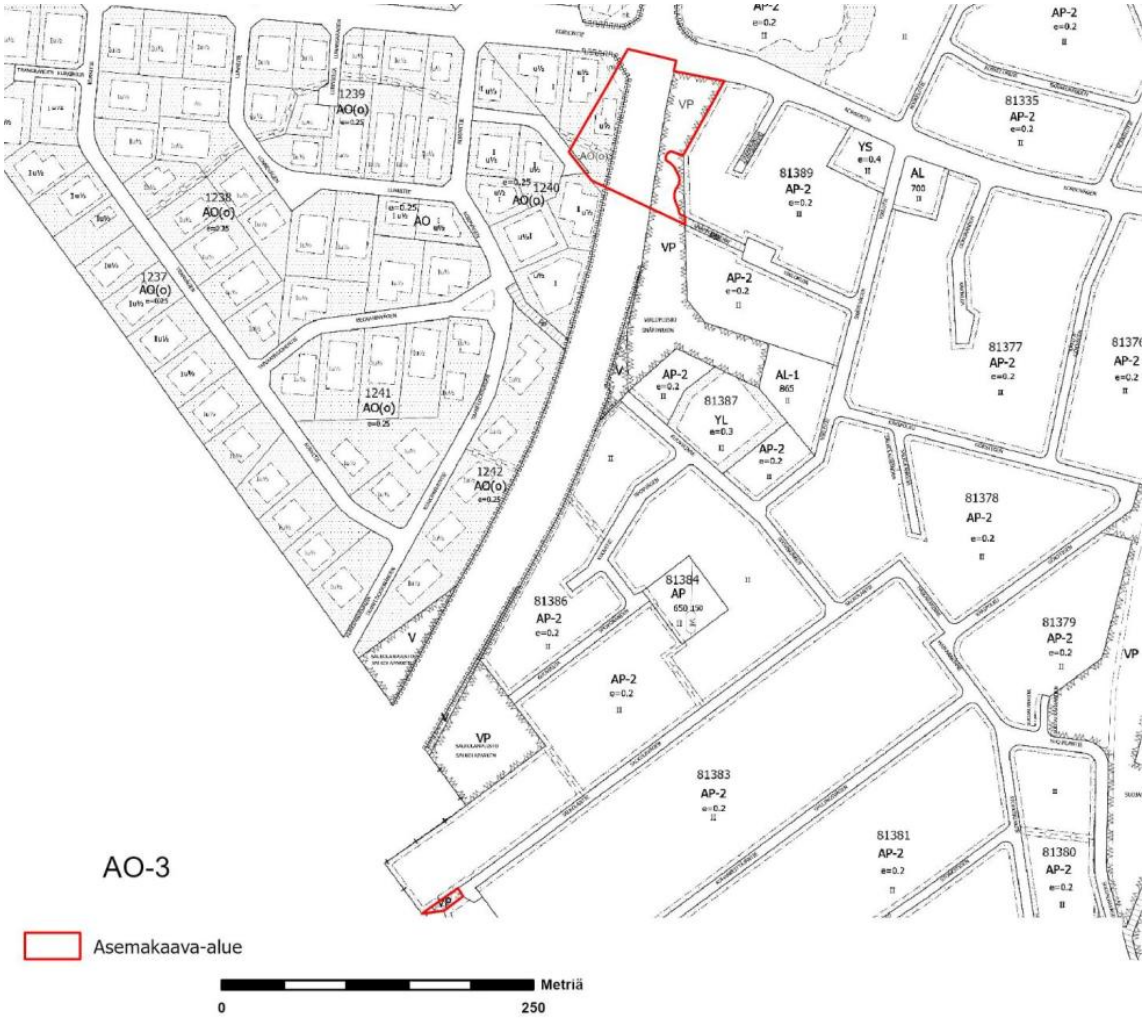


Ote yleiskaavasta.

Alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jolle rakennetaan ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä L3.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Korsontien viereinen osa on asemakaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), katualueeksi sekä Puistoalueeksi (VP). Alueella on voimassa Korso 1 -rakennuskaava (LH 2.2.1959), Korso ”rakennuskaavan” muutos no. 001592 (LH 23.2.1965) ja Korson Länsiosa 2 -asemakaava nro. 810400 (YM 16.11.1982).

Salkolantien päädyssä alue on kaavoitettu Puistoalueeksi (VP). alueella on voimassa Korson Länsiosa 2 - asemakaava nro. 810400 (YM 16.11.1982).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavamuutosta Korsontien ja Lehmustontien risteyksessä olevalle alueelle 8.4.2022 saapuneella hakemuksellaan. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002518 ja kaavoitus tuli vireille 4.12.2023.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL, Kuvesi

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet pyydettiin 4.12.2023 – 19.1.2024 välisenä aikana. Tuolloin mielipiteitä saatiin yhteensä 9 kappaletta, josta 3 oli asukkailta

Caruna Oy, Fingrid, HSY ja Vantaan Kaupunginmuseolla ei ole huomautettava.

Vantaan energia Oy haluaa, että maakaapeleiden sijaintia huomioidaan sekä muuntamon tarvetta alueella. Kaukolämmöstä ei ole huomautettava.

HSL haluaisi tutkia voiko varata muutamia polkupyörien liityntäpysäköintipaikkoja, jotka sopisivat myös sähköpotkulautojen pysäköintiin bussipysäkin yhteydessä. Kaupan piha-alueen yhteyteen kannattaisi jättää tilavaraus kaupunkipyöräasemalle. On tarpeellinen Korsontielle suojatie myös risteyksen länsipuolelle kaupan edustalle. Ja huomioida Vierumäen koulun läheisyys.

Asukkaat nousivat esille heidän mielipiteissänsä mm.: OAS:ssa esitetty 1500 km2 päivittäistavarakauppa on liian iso. OAS:ssa esitetty asemakaavamuutosrajaus on liian iso. Huoli liikennemäärän kasvusta risteyksessä. Kiinteistön 92-404-1-550 alue on syytä säilyttää arvometsänä. Huoli puiden kaatamisesta. Varsinaista tarvetta toiselle kaupalle ei ole alueella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys 21.1.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin maanalaista asemakaava varten ja saimme yhden mielipiteen.

Kuvesi haluaa, että huomioidaan maankäytössä pieniä rajoituksia maanalaisen tilan takia.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 10.2.2026 asemakaavan muutosehdotusta ja päätti asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA27 §) 25.2.- 26.3.2026. Tänä aikana saatiin kaksi muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 7 kappaletta ja saatiin 3 kappaletta. Ohessa muistutusten ja lausuntojen pääkohdat.

Muistutukset

Asukas muistuttaa, että selostuksessa tilastolomake on väärin. Myös haluaisi kaavamääräyksen tarkennus koskien KL-korttelia, arkkitehtuuria ja muuntamoa.

> *Vastineena todettaan, että seurantalomake oli väärin ja on päivitetty. Liikerakennusten korttelialue salli päivittäistavarakauppa, joten kirjoittaminen kaavamääräyksessä ei ole tarpeen. Kaavamääräys on tarkennettu huomioimaan paremmin päärakennuksen sekä siitä täydentävien rakenteiden laatua, myös muuntamon.*

Toinen asukas toivoo alueelle supermarket luokka kauppa.

> *Vastine: Vantaan kaupunki pitää keskusteluja eri toimijoiden kanssa koko ajan ja niiden perusteella ei ole nousut tarvetta isommalle pt-kauppa yksikölle alueella.*

Lausunnot

Uudenmaan elinvoimakeskus huomio, että katualueen hallinnollisen muutoksen valmistelu tulee aloittaa.

> *Vastine: hallinnollisen muutoksen valmistelusta on tiedotettu kadut ja puistot osastoa.*

Lupa- ja valvontavirasto lausuu, että kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Vantaan energia oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Muuntamon ohjeellinen kaavamerkintä tulee säilyttää.

> Vastineena todettaan, että huomioidaan maakaapelit ja muuntamon ohjeellinen rakennusala säilyy.

Salkolantien päädyn puistikon ruotsinkielinen nimi oli väärin ja on korjattu. Råröseskanten -> Råröskanten.

Nähtävillä olon jälkeen tehtiin tarkistuksia kaavakarttaan ja selostukseen.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on kaavoittaa liikerakennusten korttelialuetta päivittäistavarakauppaa varten, joka tukee palveluiden säilymistä ja kehittymistä alueella. Kortteli sijoitetaan ihmisten käytössä olleelle alueelle jättämällä puustoa koskematta.

Vihertehokkuus

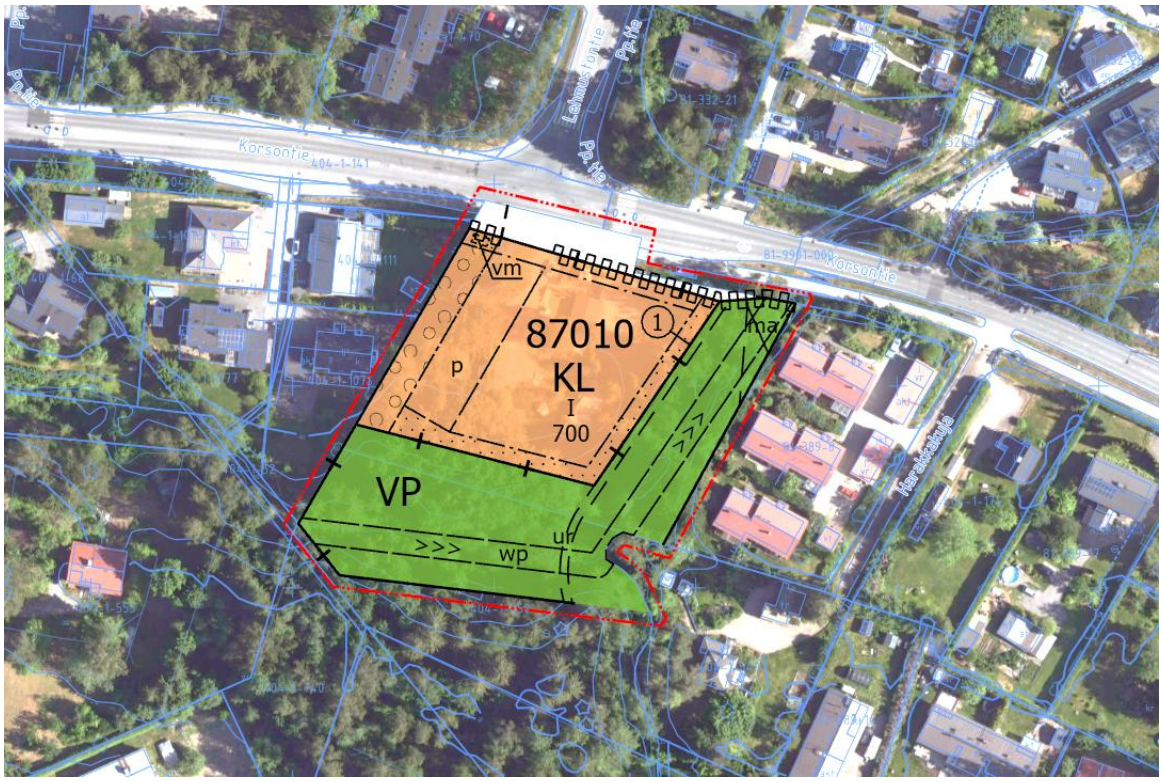
Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alueen tontilla on toiminut pitkään kukkakauppa ja suunnittelutyön lähtökohtana oli sijoittaa uusi liikerakennus olemassa olevan kukkakaupan taakse. Kukkakauppa kuitenkin poistui tontilta, jolloin uuden rakennuksen paikka on mahdollista sijoittaa lähemmäs Korsontietä.

Ympäristön lähtökohdat huomioitiin KL-alueen rakennuksen ja toimintojen sijoittamisessa. Kaavamuutosalueen läpi kulkee vesilain tarkoittama puro, johon tulee olla vähintään 16 metriä etäisyyttä rakennusalasta. Kaavamuutoksen alueen länsipuolen tonteilla on asuinrakennuksia, joihin etäisyyttä on oltava vähintään 8 metriä. Alueella on myös maanalaisia putkia. Alueella on ulkoilureitti, joka säilytetään. Saapuminen tontille on sijoitettu Korsontien ja Lehmustontien risteykseen. Paikka on luontevin saapumiskohta, ja lisäksi Korsontien varrella oleva bussipysäkki piti ottaa huomioon. Paras paikka rakennukselle ja kulkuväylille valikoitui näiden reunaehtojen mukaisesti.



Kaavakarttaehdotus ortoilmakuvassa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavan tarkoituksena on tontin kaavoittaminen päivittäistavarakauppaa varten.

Osa pientalo, viher- ja katualueesta muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja puistoalueeksi (VP). Liikerakennusten korttelialueelle sallitaan päivittäistavarakauppa ja rakennusoikeudeksi tulee 700 k-m ². Kaupan kerrosluku on I. Kaupan rakennusala sijoittuu tontin pohjoisosaan lähelle Korsontien ja Lehmustontien risteystä. Osa tontin pinta-alasta osoitetaan pysäköintiin. KL-korttelia luodessa osoitetaan varausta muuntamolle. Ulkoilureitti sekä vesilain tarkoittama puro merkitään puistoalueelle.

Salkolantien päädyssä VP alue pienenee ja sitä muutetaan katualueeksi. Tarkoitus on saada lumen auraus Salkolantie 25 kiinteistölle asti.

4.1.1 Mitoitus

Korsontiellä

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen AO-korttelialueen pinta-ala on 1850 m² ja rakennusoikeus 300 k-m², jolloin tonttitehokkuus on e=0.16. Kumoutuvan katualueen pinta-ala on n. 3050 m² ja VP-alueen 689 m².

Kaavamuutoksen jälkeen KL-tontin pinta-ala on 3346 m², rakennusoikeus 700 k-m² ja tonttitehokkuus e=0.2. VP-alueen pinta-alaksi tulee 3722 m², eli kasvaa 1510 m²:lla

Autopaikaikkojen vähimmäismäärä tontilla on:

- Liiketilat: vähintään 1 ap / 60 k-m^2

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä tontilla on:

- Liiketilat: vähintään 1 pp / 50 k-m^2
- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.
- Kaikkien perusmitoituksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Maanalaisen tunnelin alue (ma) on pinta-alaltaan 160 m².

Salkolantiellä

VP-alue pienenee 170 m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi liikerakennus noudata ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa.

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

4.3 ALUEVARAUKSET

Maanpäällinen asemakaavan muutosalue on pääosin liikerakennusten korttelialue KL ja puistoalue VP. Muu osa on katualuetta Korsontien varrella.

Salkolantien päädyssä muutosalue on katu- sekä puistoaluetta.

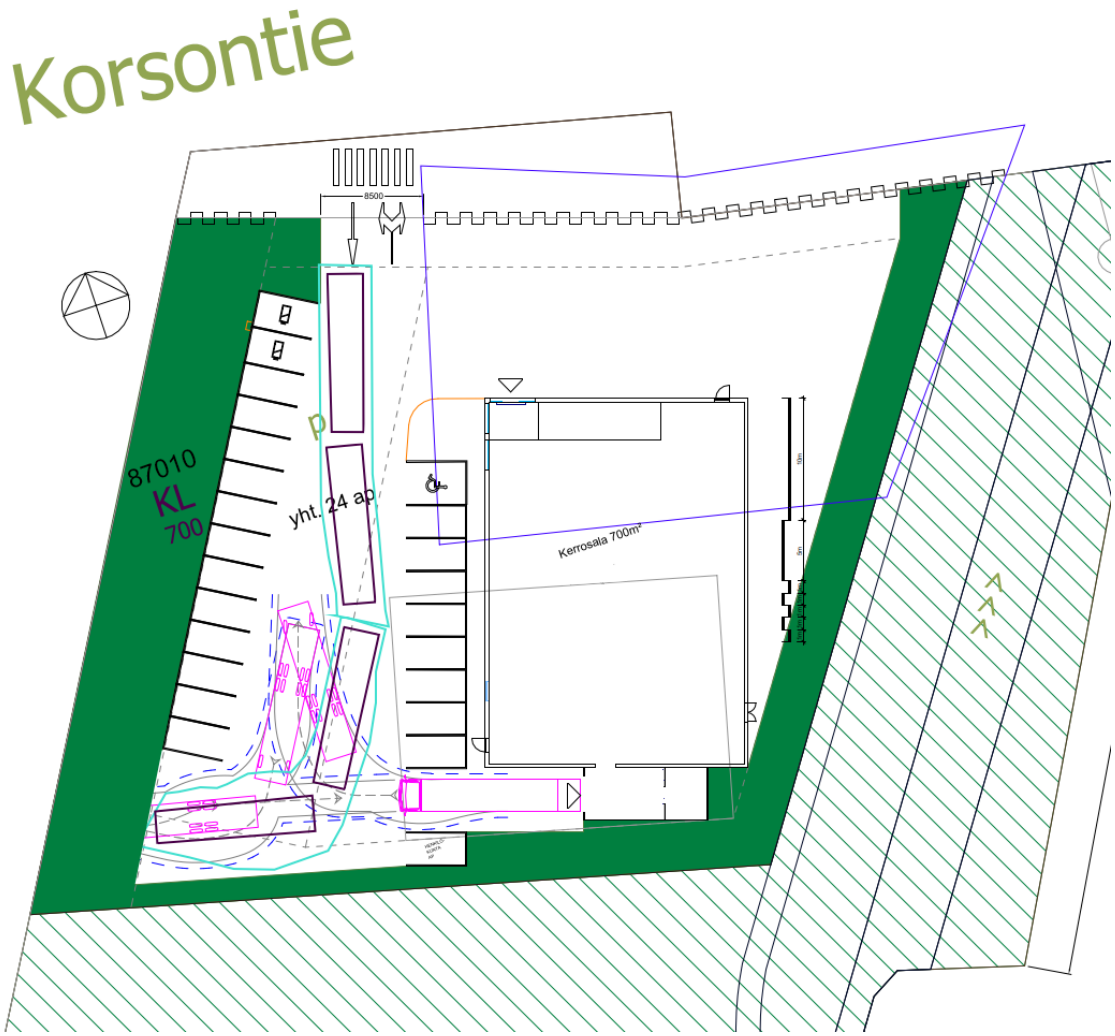
Maanalaisella asemakaavalla 811300ma osoitetaan maanalainen tunneli (ma) olemassa oleva tunnelia varten.

4.3.1 Korttelialueet

KL, liikerakennusten korttelialue

Asemakaavamuutoksella on muodostettu kortteliin 87010 liikerakennusten korttelialue (KL) ja tontti nro 1 sekä puistoalue (VP). Tontin luodepuolella, kadun varressa, varataan aluetta muuntamoa varten. Pysäköimispaikat sijoittuvat heti risteyksen kohdalla.

KL- tontin liikenteellinen toimivuus on tutkittu raskaan liikenteen ajoneuvojen ajouratarkastelulla. Kaupan huoltoajo suoritetaan enimmäkseen täyspitkällä rekalla.



Kuva huoltoajoreitin tarkastelusta.

VP, puistoalue

Puistoalueelle on merkitty ulkoilureitti (ur) ja puro (wp).

Salkolantien päädyssä on merkitty puistoalue.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Korsontie on osoitettu katualueeksi.

Salkolantien jatke on osoitettu katualueeksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteutuminen lisää alueen palvelutarjontaa. Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Korson ja Vierumäen kaupunginosien rajalle. Suunniteltu päivittäistavarakauppa sijoittuu pientalovaltaiselle alueelle, jossa kaupallinen tarjonta on vähäistä. Rakentaminen monipuolistaa ja täydentää asuntoalueen yhdyskuntarakennetta. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Kaupan rakennuksen arkkitehtuuri, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Tuleva rakennus on matala ja sopii olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön mittakaavaltaan. Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätehuoltotilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen sekä naapuritonttiin rajoittuvalta osaltaan. Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan.

Asuminen

Kaavamuutosalueelle ei tule asumista.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen lisäämisen alueella ja osana nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä kunnallisteknisiä rakennuskustannuksia.

Virkistys

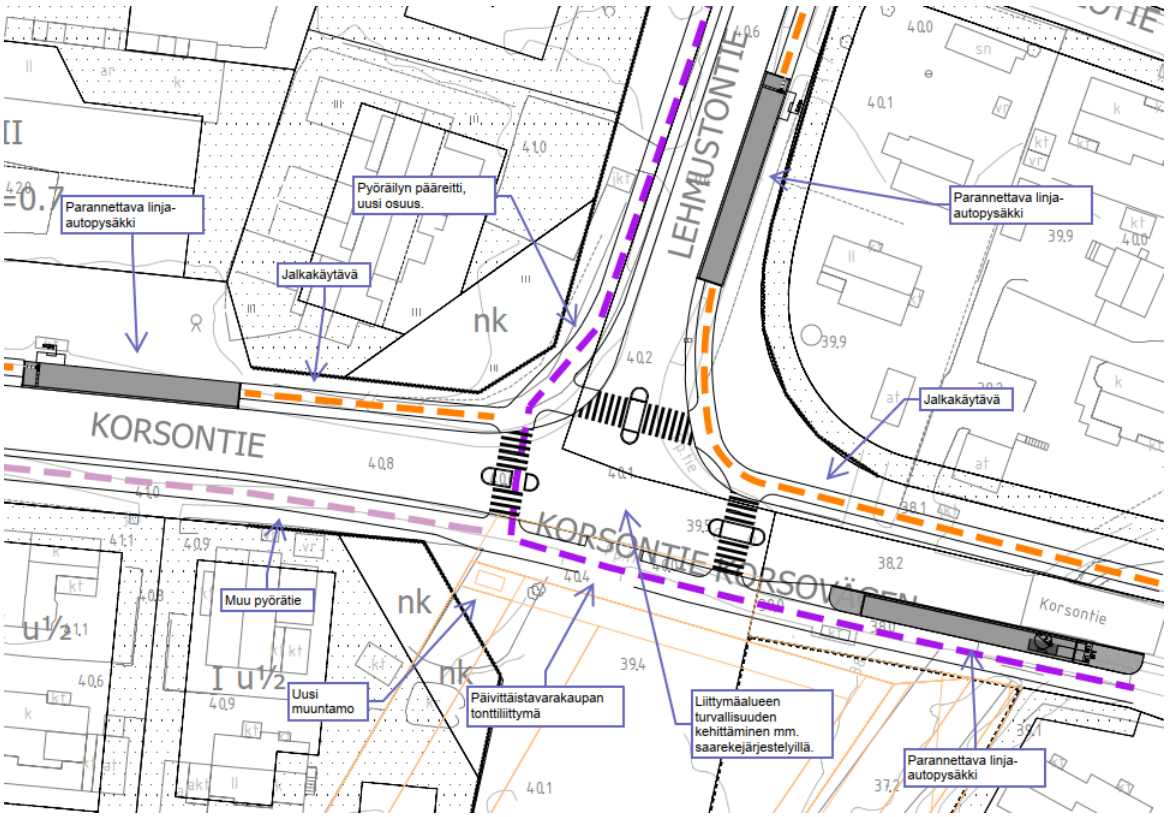
Kaavamuutosalueella sijaitseva Viklonpuisto on paikallisten käyttämä lähivirkistysalue ja ulkoilureitti. Ulkoilureitti on merkitty VP-alueelle uuteen asemakaavaan.

Liikenne

Uuden päivittäistavarakaupan autoliikenteen matkatuotokseksi arvioidaan n. 700 ajon./vrk ja liikenteellisesti mitoittavan arki-iltahuipputunnin aikana enintään n. 140 ajoneuvoa (n. 70 käyntiä autolla). Matkatuotos sisältää saapuvat ja lähtevät automatkat. Lisäksi tontilla sijainneen pienen puutarhaliikkeen tuottama liikenne on poistunut, mikä vähentää liikennemäärän kasvua. Päivittäistavarakauppa on kooltaan pieni, joten oletettavasti suurin osa sen asiakkaista on lähialueen asukkaita. Kaupan matkatuotos ei siis lisää merkittävästi Korsontien ja Lehmustontien autoliikennemäärää, vaan vaikuttaa hieman liikennevirtojen suuntautumiseen. Autoliikenteen sujuvuus tulee säilymään kohtalaisella tai hyvällä tasolla.

Kaupan vieressä sijaitsevien linja-autopysäkkien käyttäjämäärien arvioidaan kasvavan erityisesti iltapäivisin suhteessa nykytilaan, mikä lisää tarvetta uudelle suojatielle Korsontie-Lehmustontie -liittymän länsipuoliseen liittymähaaraan. Saarekkeellisen suojatien rakentamisen yhteydessä on suositeltavaa kehittää koko Korsontie-Lehmustontie -liittymäaluetta, koska saarekkeen rakentaminen aiheuttaa mm. tarpeen laajentaa liittymäaluetta, siirtää Korsontien ja pohjoispuoleista jalkakäytävää.

Liikenteen yleissuunnitelmaluonnoksessa esitetään uusia suojatiesaarekkeita ja nykyisen saarekkeen kehittämistä turvalliseksi, linja-autopysäkkien parantamista ja pyöräilyn pääreitin linjaamista Korsontien eteläreunaan ja Lehmustontien länsireunaan. Katujärjestelyiden muutokset parantaisivat liikenneturvallisuutta koulun ja päivittäistavarakaupan ympäristössä hillitsemällä autoliikenteen ajonopeuksia ja tarjoamalla turvalliset suojateiden ylitysratkaisut.



Kuva. Liikenteen yleissuunnitelmaluonnos.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan vesihuollon läheisyydessä.

Vesijohdon jakelujohdot kulkevat kaava-alueen itä- ja eteläpuolella sekä pohjoisella katualueella. Korsontie 60:n betoniset kokoojaviemärit on rakennettu muovisten vesijohtojen rinnalle kaavan VL-alueelle. Salkolantiellä ei ole tulossa uusia rakennuksia tai liittyjiä vesihuoltoverkostoon.

Uusia kaupungin tai HSY:n johtolinjoja ei tarvita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, josta määrätään kaavassa toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden määräyksellä. Korsontien tieliikenteen aiheuttama melu on maltillinen ja lentomelun ääneneristävyysvaatimus riittää.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Tontin vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta luontovaikutukset sekä luontotyyppeihin että rakennettuun ympäristöön jäävät olemattomiksi. Luonnontilaiset ja sen kaltaisen lehtoalueet suunnittelualueen etelä- ja itäreunalla säilyvät kaavaehdotuksen myötä muuttumattomina. Kaavaehdotuksessa rakentaminen osoitetaan olemassa olevaan rakennettuun alueeseen, jolloin muutosta luonnon tilassa ei synny eikä huomattavia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen.

Suunnittelualueella syntyvää luontohaittaa luonnon luontotyypeille tai rakennetun ympäristön luontotyypeille ei ole syntymässä.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaavamuutosalueelta kasvavat. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista kadun hulevesiviemäriverkostoon ja yleiseen avo-ojaan tai puroon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesiä voi johtaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Avo-ojan varrella tulee huomioida, että Kalminojan ranta-alueet ovat savisia ja eroosioherkkiä. Avo-ojan uoma on pituuskaltevuudeltaan loiva (0.6%), jossa voi tapahtua nopeaa tulvimista voimakkaiden rankkasateiden aikana. Avo-ojan vedenkorkeuden runsaat vaihtelut lisäävät eroosioriskiä ojan rantapenkereissä.

Kaavamuutosalueella Kalminojan purokäytävä tulee säilyttää rantakasvillisuudelle ja vesiluonnolle. Alueen rajautuminen avo-ojaan tulee huomioida rakennusten ja rakenteiden sijoittamisessa lähellä purokäytävää. Kaavan puroympäristö on turvattu riittävällä suojaetäisyydellä. Purokäytävän leveydestä on annettu erikseen suosituksia Vantaan kaupungin purokäytävien mitoitusohjeissa (2019).

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaavamuutosalueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Lisäksi rakennustyömaalla tulee hulevesien hallinnassa noudattaa pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta 2024.

Viheralueet ja hiilinielu

Kaavassa on vaadittu vihertehokkuusluku 0,7. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Vähähiilisyys

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava liikerakennus tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja. Suunnittelualueen sisällä on huolehdittu pyöräpysäköinnistä ja lähialueella katualueella pyöräilyn ja kävelyn turvaamisesta.

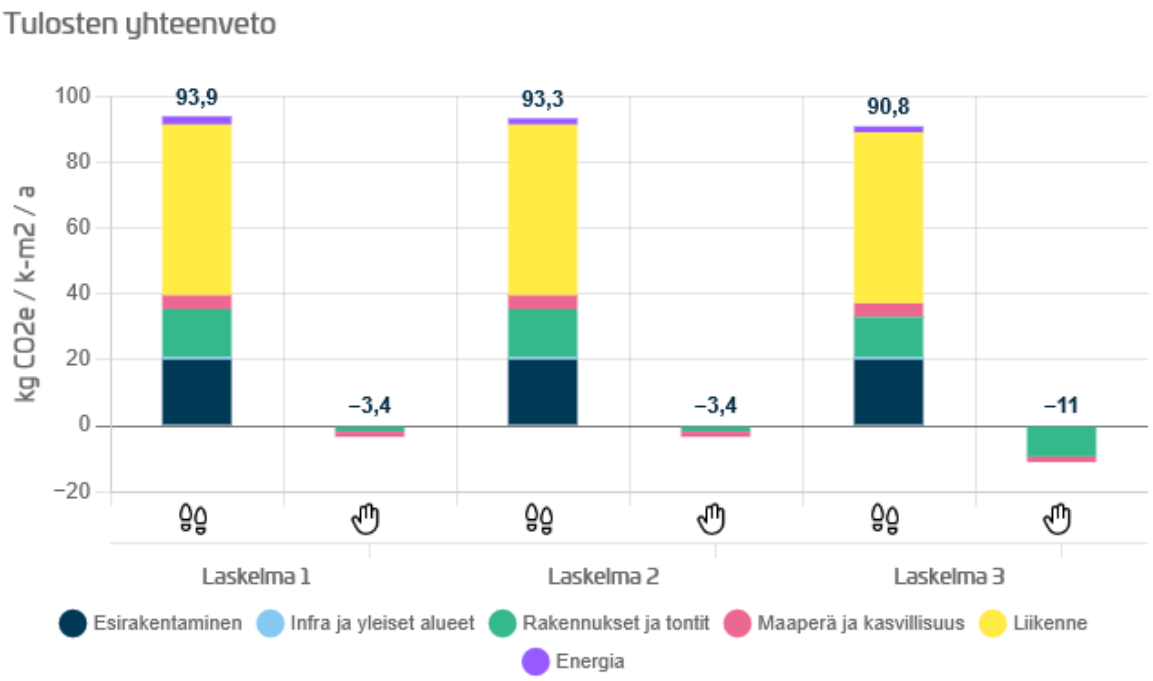
Kaava-aluetta on tarkasteltu kolmen erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla käyttäen hyväksi Sitowisen Planect-työkalua. Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa ja lämmitystapa ei ole tiedossa.

Laskelma 1: Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa rakennuksen rungossa käytettiin betonia. Tässä vaihtoehdossa ei ole aurinkopaneeleita. Rakennus toteutettiin 1-kerroksisena. Tässä vaihtoehdossa kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 3 285 tCO2e eli 93,9 kg CO2e / k-m2 / a.

Laskelma 2: Sama kuin edellinen, mutta tässä aurinkopaneeleista tuotiin aurinkosähköä, 25 % rakennuksen sähkönkulutuksesta. Tässä vaihtoehdossa kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 3 264 tCO2e eli 93,3 kg CO2e / k-m2 / a.

Laskelma 3: Rakennuksen rungossa käytetiin puuta. Ja aurinkopaneeleista tuotiin aurinkosähköä, 25 % rakennuksen sähkönkulutuksesta. Tässä vaihtoehdossa kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 3 179 tCO2e eli 90,8 kg CO2e / k-m2 / a.

Eli puurakentamisen ja aurinkoenergian yhteisvaikutuksella päästään noin 12 % kasvihuonepäästöjen vähennykseen verrattuna ensimmäiseen vaihtoehtoon.



Kuva rakentamisvaihtoehtojen tuloksista

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen melua on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Annetaan nimi Salkolantien päädyssä olevalle nimettömälle puistolle.

Nimi Tuusulan rajalla sijaitsevalle pienelle puistolle. Paikalla sijainnut vähintään 1600-luvulta lähtien Tuusulan ja Helsingin pitäjän välinen rajamerkki nimeltään Nyrå 'Uusiraja'. Kuitenkin Simonkylän kaupunginosasta löytyy katu nimeltä Uusiraja ja puisto Uudenrajanpuisto. Nämä perustuvat vanhaan viljelysnimeen ja siitä johdettuihin rajanimiin, esim. 1759 Nyängsbacka rå ('Uudenniitynmäen raja'). Vuodelta 1776 olevassa kartassa Nyrå-nimistä rajamerkkiä kuvataan seuraavasti "Nyrån, som fants belägen på norra kanten, af ett litet berg, ett tämmellgit stort räse, af små och stora stenar sammanlagde". ('Uusiraja, joka löydetään sijaitsevan pohjoisrinteellä, pienen kallion, kohtalaisen suuri kiviröykkiö, pienistä ja keskisuurista kivistä yhteen ladottu'). Tämän kuvauksen perusteella on siis selvää, että paikalla on sijainnut kivinen rajapyykki. Nimiehdotus Rajapyykinreuna kertoisi alueen historiasta. Ruotsiksi on Råröskanten.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on tehdä sopimus maankäytöstä ja aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Milja Halmkrona	alue-arkkitehti vs.
	Mikel Aizpuru	asemakaava-arkkitehti
	Suvi Raski	asemakaava-arkkitehti
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
	Jaakko Raunamaa	nimistönsuunnittelija
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus:	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Päivi Jäntti-Hasa	Ympäristötarkastaja
	Heikki Väänänen	liikenteen alueinsinööri (10.2025 asti)
	Aapeli Turunen	liikenteen alueinsinööri (11.2025 lähtien)
	Roni Tallus	liikennesuunnittelija
Rakennusvalvonta:	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Johanna Ojanlatva	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
	Jäntti-Hasa Päivi	ympäristötarkastaja
Mittaus- ja geopalvelut:	Petri Rantala	toimitusinsinööri
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä huhtikuuta 2026

Mikel Aizpuru
asemakaava-arkkitehti

Milja Halmkrona
aluearkkitehti vs.

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	27.1.2026
Kaavan nimi	002518 Korsontie 60 ja 811300ma		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	4.12.2023
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002518
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7702	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0160	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,7702

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,7702**	**100,00**	**700**	**0,09**	**0,0000**	**400**
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1834	-300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3454	44,8	700	0,20	0,3454	700
T yhteensä						
V yhteensä	0,3791	49,2	0	0,00	0,1363	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0457	5,9	0	0,00	-0,2983	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

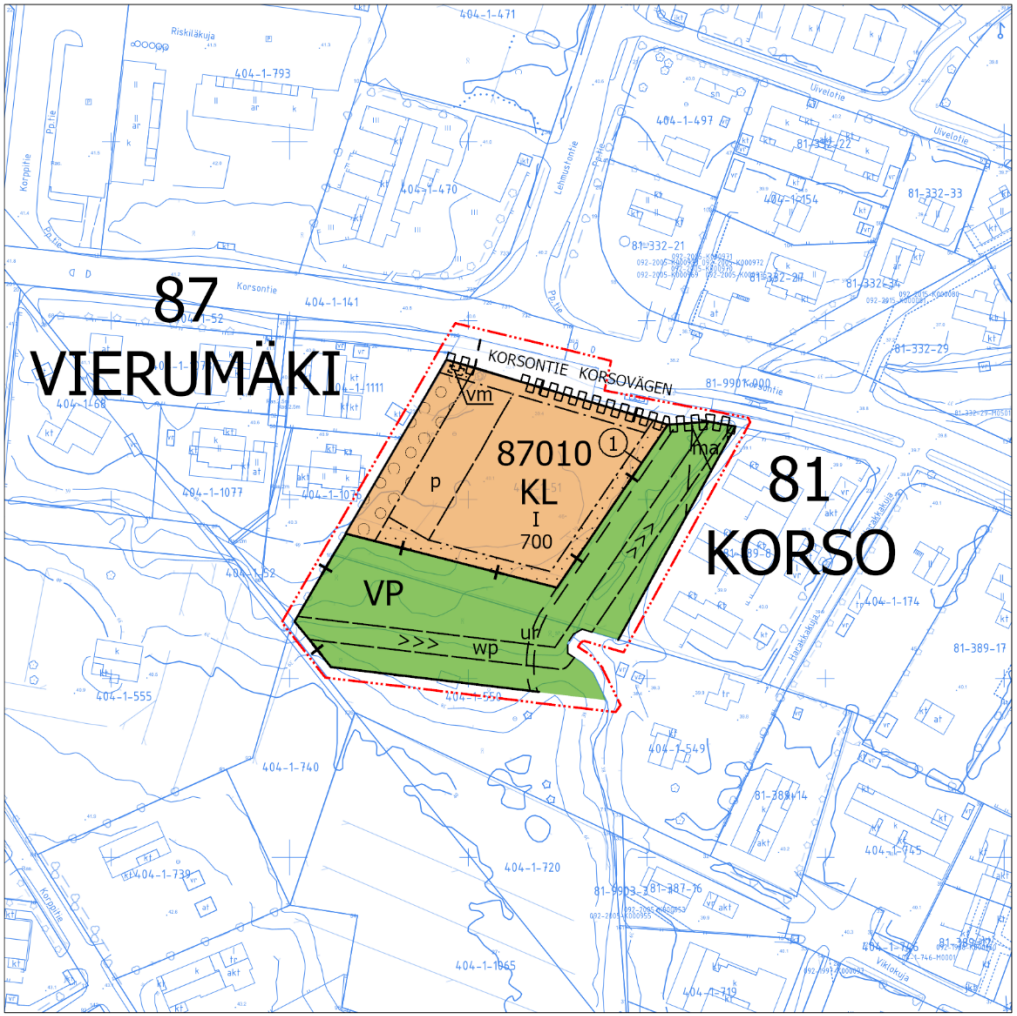
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

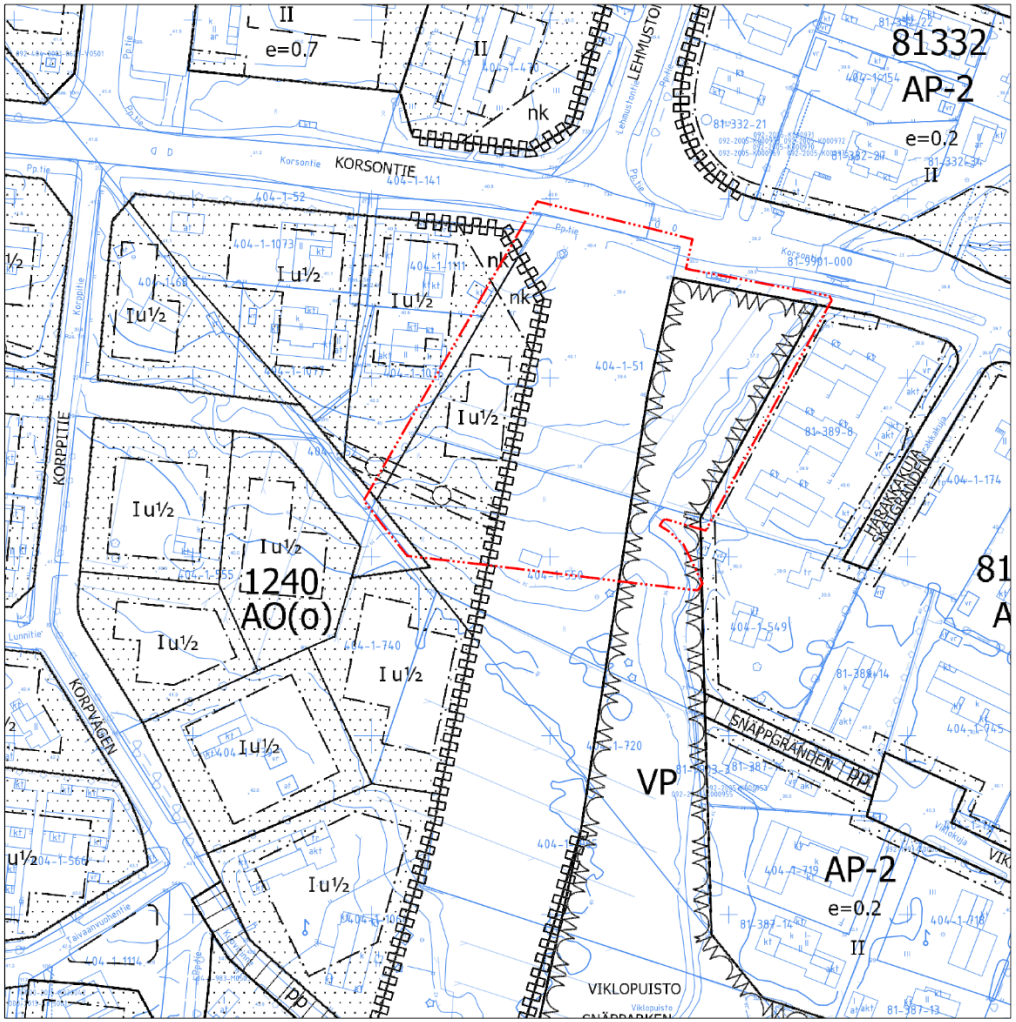
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,7702**	**100,00**	**700**	**0,09**	**0,0000**	**400**
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1834	-300
A	0,0000	0,0	0		-0,1834	-300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3454	44,8	700	0,20	0,3454	700
KL	0,3454	100,0	700	0,20	0,3454	700
T yhteensä						
V yhteensä	0,3791	49,2	0	0,00	0,1363	0
VP	0,3791	100,0	0	0,00	0,1363	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0457	5,9	0	0,00	-0,2983	0
Kadut	0,0457	100,0	0	0,00	-0,2983	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET

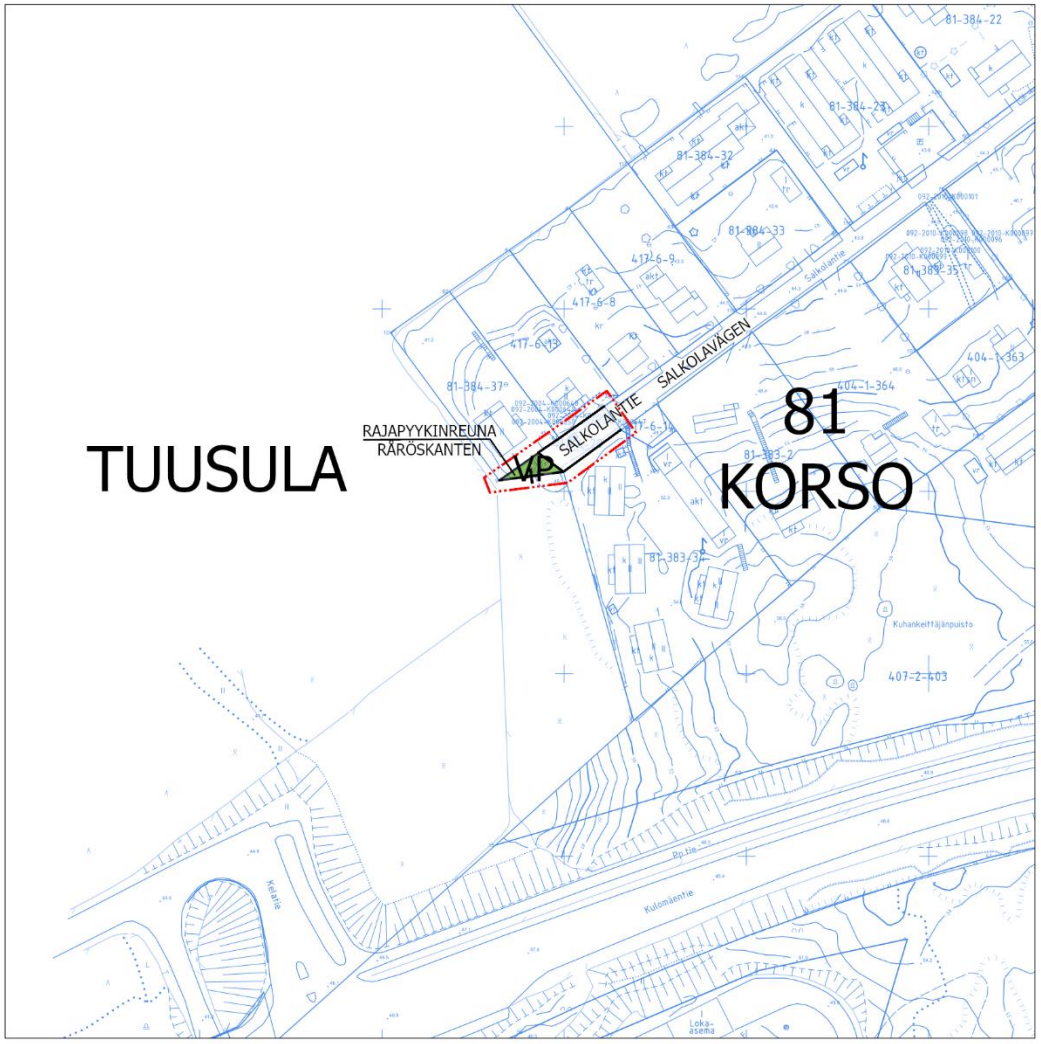


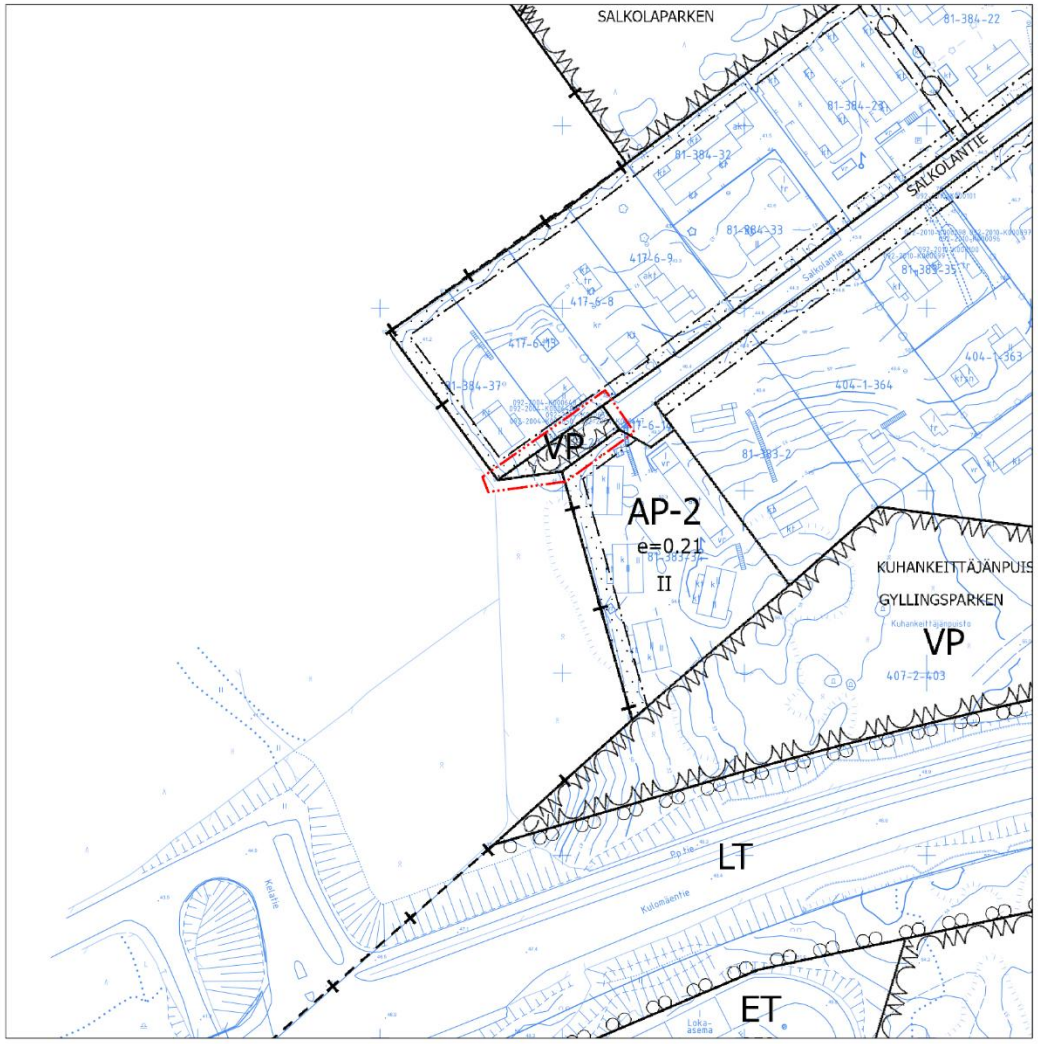


Asemakaavan muutosehdotus 14.4.2026 Poistettavat merkinnät

Vantaan kaupunki

0 25 50 100 150 Metriä





Asemakaavan muutosehdotus 14.4.2026

Poistettavat merkinnät

Vantaan kaupunki

0 25 50 100 150 Metriä

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/3
002518 811300ma	14.4.2026	

Vantaan kaupunki

KORSONTIE 60

Kaupunginosa 81, KORSO

Asemakaavan muutos
Katu- ja virkistysalueet.

Kaupunginosa 87, VIERUMÄKI

Asemakaavan muutos
Kortteli 87010 sekä katualue.

Maanalainen asemakaava
Maanalainen tunneli.

Tonttijako
Kortteli 87010.

1:2000

Vanda stad

KORSOVÄGEN 60

Stadsdel 81, KORSO

Ändring av detaljplanen
Gatu- och rekreationsområdena.

Stadsdel 87, VIERUMÄKI

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 87010 och gatuområdena.

Underjordisk detaljplanen
Underjordisk tunnel.

Tomtindelning
Kvarteret 87010.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
KL	**Liikerakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för affärsbyggnader.**
	Rakennuksen ja tonttia rajaavien rakenteiden, kuten muuntamon, sekä huoltoalueiden ja jätehuoltotilojen rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen korkealaatuinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.	Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten, som transformatorstationen, samt serviceområdenas och soprummens konstruktioner ska bilda en enhetlig högklassig helhet med tanke på stadsbilden.
	Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen sekä naapuritonttiin rajoittuvalta osaltaan.	Del av tomt för lastning och öppen lagring som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park eller annat allmänt område samt granntomt.
	Pysäköintialue on aidattava niin, etteivät ajoneuvojen valot häikäise naapuriasuntoja.	Parkeringsplatsen ska inhägnas så att fordonsbelysningen inte stör grannbostäderna.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesiä voi johtaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.	Fördröjning av dagvattnet ska ordnas inom området innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten kan avledas oberoende av kvarters- och tomtindelningen.
	Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan.	Träd ska bevaras på tomterna i mån av möjlighet.

2/3

Toimisto- ja liiketilojen äänieristävyyden ΔL tie- ja lentoliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 28 dB.

Resurssiviisaus

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

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- Liiketilat ja toimistot: 1 ap / 60 k-m2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- Liiketilat ja toimistot: 1 pp / 50 k-m2.
- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.
- Kaikkien perusmitoituksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Ljudisoleringen ΔL mot väg- och flygtrafikbuller ska i kontors- och affärslokaler uppgå till minst 28 dB.

Resurseffektivitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansö-kan om bygglov ska en beräkning av byggnadens och byggnadsplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder presenteras.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:
- Affärslokaler och kontor 1 bp / 60 m2-vy

Minimiantalet cykelplatser:
- Affärslokaler och kontor 1 bp / 50 m2-vy.
- 30% av cykelplatserna som fordras bör placeras i ett täckt utrymme.
- Alla cykelplatserna bör ge möjlighet till ramlåsning.

VP	**Puisto.**	**Park.**
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	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.**
1	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
81	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KORS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
87010	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KORSONTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
700	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
I	**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.**
ma	**Ohjeellinen maanalainen tila.**	**Riktgivande underjordiskt utrymme.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
	Katu.	**Gata.**

3/3

p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
wp	**Puro tai pienvesialue.**	**Bäck eller småvattenområde.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
>>>	**Avo-oja.**	**Öppet dike.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS 002518
Korsontie 60
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
14.4.2026

Asemakaavoitus MHA/MAI

Asemakaavamuutosehdotus 002518 / Korsontie 60 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **25.2.-26.3.2026**. Tänä aikana jätettiin 2 kpl muistutusta.

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1, 7.3.2026 Asukas 1	-kaavamääräyksen tarkennus koskien KL-korttelia, arkkitehtuuria ja muuntamoa. -seurantalomakkeessa on virhe.	-kaavamääräykset muokattu kaavakartalla -Seurantalomake tarkistettu selostuksessa.
NRO 2, 26.2.2026 Asukas 2	-toivoo alueelle supermarket luokka kauppa	-

NRO 1
Asukas 1, 7.3.2026

Muistutus:

Hei,

ehdotettu asemakaava on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvattua sopivampi kyseiseen paikkaan. Tässä kuitenkin muutamia huomioita.

Asemakaavalla tavoitellaan päivittäistavarakauppaa, joten voisiko kaavamääräyksissä todeta seuraavasti: "Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan."?

Kaavamääräyksissä voisi säädellä hieman arkkitehtuuria ja rakennustapaa ehdotusta enemmän. Vaikkapa tyyliin "rakennuksen julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista" ehkäisemään "peltihallin" rakentamista. Samoin maininta "IV-konehuoneet, tekniset laitteet sekä aidat ja muurit on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin." voisi olla paikallaan.

Kaava-alueella on muuntamovaraus. Voisiko siitäkin mainita esimerkiksi seuraavasti: "Muuntamo tulee sovittaa ympäristöönsä."?

Lisäksi huomio, että nähtävällä olevassa dokumentissa "002518 ja 811300ma Kaavaselostus, 10.2.2026" on muun kaavan (002277) seurantalomake kuin 002518:n (luku 7, s. 22 ja 23).

Ystävällisin terveisin

Vastine

- Liikerakennusten korttelialue salli päivittäistavarakauppa, joten kirjoittaminen kaavamääräyksessä ei ole tarpeen. Kaavamääräys on tarkennettu huomioimaan paremmin päärakennuksen sekä siitä täydentävien rakenteiden laatua, myös muuntamon. Seurantalomake oli väärin ja on päivitetty.

Tarkistukset:

- Selostuksessa seurantalomakkeet on korjattu.
- Kaupunkikuvallinen kaavamääräys on tarkennettu.

NRO 2
Asukas 2, 26.2.2026

Muistutus:

Hei,

Haluaisin osallistua keskusteluun kaavoitushankkeiden 002518 ja 811300ma etenemisestä osoitteessa Korsontie 60.

En tiedä kerätäänkö yleisöltä enää palautteita kaavoitushankkeeseen, mutta siinä toivossa että keräätte, otan yhteyttä teihin.

Me Vierumäen asukkaat todella toivomme, että rakennettava päivittäistavarakauppa on kokoluokkaa K supermarket, eikä kokoluokkaa pieni K market. Alueella on toiminut jo pieni K market ja se on jäänyt auttamatta pieneksi. Asiakkaita kaupalla on paljon ja niitä tulee kauempaakin. Myös asuinalueen mitoitus huomioiden, päivittäistavarakaupan tulisi olla suurempi jotta se voi toimia asukkaiden ensisijaisena kauppana. Haluan vielä korostaa Lehmustontielle rakennettavaa uutta pientaloaluetta ja sen tulevaa vetovoimaa.

Mikäli kauppa jää pieneksi, asukkaat menevät edelleen korsoon tai hyrylään, ja kaupan liikevaihto jää tavoitteita matallammaksi. Keskon ym. toimijan vetäytyminen alueelta on olemassaoleva riski.

Toivomme asukkaina, että alue saisi vakavasti otettavan päivittäistavarakaupan ja sitä kautta lisää vetovoimaa ja lapsiperheitä. Tämä mahdollistaisi tulevaisuudessa kentien muitakin palveluita alueella.

On tyhmyyttä rakentaa nykyistä vastaava kauppa vain uudelle tontille. Investoinnin arvo ei vastaa tarkoitustaan.

Ystävällisesti

Vastine:

Vantaan kaupunki pitää keskusteluja eri toimijoiden kanssa koko ajan ja niiden perusteella ei ole nousut tarvetta isommalle pt-kauppa yksikölle alueella.

Tarkistukset:

-

VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavoitus MHA/MAI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002518
Korsontie 60
LAUSUNNOT JA VASTINEET
14.4.2026

Kaupunkiympäristölautakunta 10.2.2026 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot **asemakaavamuutosehdotuksesta 002518 ja maanalainen asemakaavasta 811300ma** / **Korsontie 60**. Lausuntoja pyydettiin 7 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 20.3.2026 Uudenmaan Elinvoimakeskus	-katualueen hallinnollisen muutoksen valmistelu tulee aloittaa.	-
NRO 2, 20.3.2026 LVV	-kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.	-
NRO 3, 26.3.2026 Vantaan energia	-maanalaisten kaapeleiden huomiointi. Muuntamon rakennusalan säilyminen.	-

NRO 1
Uudenmaan Elinvoimakeskus, 20.3.2026

Lausunto:

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Korsontie 60, 002518 ja maanalainen asemakaava 811300ma, Vantaa

Vantaan kaupunki pyytää Uudenmaan elinvoimakeskuksen lausuntoa Korsontie 60 asemakaavamuutoksesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa liikerakennusten korttelialue, johon on tarkoitus rakentaa päivittäistavarakauppa.

Elinvoimakeskus toteaa, että Korsontiellä ja Lehmustontiellä on hallinnollista maantietä, joka tulisi alueidenkäyttölain 83 §:n 4 momentin perusteella osoittaa asemakaavassa kaduksi. Osa tieyhteydestä on jo asemakaavassa katua, mutta kadunpitopäätöstä ei ole tehty. Tienpitäjä toteaa, että Korsontiellä ja Lehmustontiellä tulee aloittaa hallinnollisen muutoksen valmistelu.

Hallinnollisten muutosten aikatauluista ja mahdollisuuksista on käyty keskustelua Vantaan kaupungin kanssa vuoden 2025 aikana elinvoimakeskuksen teettämään selvitykseen perustuen (Uudenmaan ELY-keskuksen maantieverkon seudullinen merkitys, 2024).

Tämä on Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosaston lausunto. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee elinvoimakeskuksen maaseutu- ja ympäristöosastoa tai elinkeino- ja maahanmuutto-osastoa, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja osastoja erikseen. Vesiasioissa tulee kuulla sitä elinvoimakeskusta, johon kyseinen tehtävä on keskitetty.

Vastine:
-Alue on osoitettu katu alueeksi ja hallinnollisen muutoksen valmistelusta on tiedotettu kadut ja puistot osastoa.

Tarkistukset:
-

NRO 2
LVV, 20.3.2026

Lausunto:

Lausuntopyyntö 25.2.2026 Lausunto asemakaavamuutoksen ehdotuksesta (002518) ja maanalaisesta asemakaavasta (811300ma), Korsontie 60, Vantaa

Vantaan kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa asemakaavamuutoksen ehdotuksesta (002518) sekä maanalaisesta asemakaavasta (811300ma) 26.3.2026 mennessä.

Kaavaehdotus koskee kahta eri aluetta. Osoitteessa Korsontie 60 kaavoitetaan liikerakennusten korttelialue (KL), joka mahdollistaa enintään 700 k-m2 laajuisen päivittäistavarakaupan. Lisäksi tarkastellaan puistoalueen rajausta. Samassa yhteydessä osoitetaan maanalaisella asemakaavalla maanalainen tunneli olemassa olevaa tunnelia varten.

KL-korttelialue sijaitsee Vantaan yleiskaavassa 2020 pientalovaltaisella asuinalueella (AP). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Muutos noudattelee yleiskaavan periaatteita.

Toinen kaavamuutosalue koskee Salkolantietä, jolla osa puistoaluetta muutetaan katualueeksi ajoyhteyden järjestämiseksi tontille. Lupa- ja valvontavirastolla ei ole lausuttavaa tästä asemakaavamuutoksesta.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 3
Vantaan energia, 26.3.2026

Lausunto:

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002518

Kaupunginosa 81, Korso
Kohdealue Korsontie 60

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan muutosalueelle sen luoteiskulmaan KL alueelle on osoitettu muuntamolle ohjeellinen rakennusala. Tämä kaavamerkintä tulee säilyttää sellaisenaan.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energian kaukolämpöverkkoa.

Kunnioittavasti VANTAAN ENERGIA OY

Vastine:
- Huomioidaan maakaapelit kaavamuutoksessa. Muuntamon ohjeellinen rakennusala säilyy sellaisenaan.

Tarkistukset:
-

16 **Asemakaavamuutos 002617 ja tonttijako, 94 Hakunila / Pitkäsentie 6-8 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP**

VD/6226/10.02.04.00/2024
SP/MYL/MHA/MAI/VIK

Asemakaavassa muutetaan erillispientalojen korttelialue (AO) ja lähivirkistysaluetta (VL ja P) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen uuden Hakunilan valmiusaseman sijoittaminen alueelle. Rakennusoikeutta on 1 200 k-m2 ja kerrosluku kaksi (II). Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia hyvien asukaslähtöisten palveluiden turvaamisesta sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 94114 ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 94 Hakunila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta.

Tonttijako koskee osaa korttelia 94114.

Alue sijaitsee osoitteessa Pitkäsentie 6-8.

Hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut P&R Arkkitehdit konsulttina sekä Sitowise Oy alikonsulttina.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL) ja se rajautuu Käärmekallioon, joka on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 2 luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi (luo).

Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen, eikä esim. huomioi erikseen alueella nykyään sijaitsevia asuintontteja. Suunnittelualue ja muut Pitkäsentien varren tontit on sisällytetty yleiskaavan VL-alueeseen osana Käärmekallion vaikutuspiiriä. Kaavahanke on näin ollen voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Valmiusaseman sijoittaminen suunnittelualueelle ei vaaranna myöskään luo-aluetta.

Asemakaavamuutos

Hanke on välttämätöntä toteuttaa, sillä valmiusasemien määrää tulee lisätä, jotta pelastustoimen saavutettavuus täyttää lain vaatimat tavoiteajat. Kaava-alue koostuu kahdesta pientalotontista, jotka on nykytilanteessa kaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Asemakaavamuutoksella alue muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) ja lähivirkistysalueeksi (VL). ET-alueella on 1 200 k-m2 rakennusoikeutta sijoitettuna enintään kahteen (II)

kerrokseen, minkä lisäksi alueelle saa rakentaa enintään 45 k-m2 kokoisen varavoimakoneen suojarakennuksen.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen niille sivuille, jotka rajautuvat puistoon tai naapuritonttiin, on sijoitettu vähintään 4 m leveät istutettavat alueet. Valmiusaseman rakennuksen pientalotontin puoleisen päädyn kohdalla istutettavan alueen leveys on 8 m. Tontille ajo järjestetään hyökkäysliikenteen osalta Lahdentieltä, jonne toteutetaan uusi, valo-ohjattu liittymä. Muu tontin liikenne ohjataan kulkemaan Pitkäsentien kautta, minkä vuoksi Lahdentien liittymä on verrattain harvoin käytössä ja siihen liittyvät liikenteelliset vaikutukset ovat pienet. Tontin viitesuunnittelun yhteydessä on varmistettu hulevesien viivyttämismahdollisuudet tontilla ja tutkittu, että Käärmekallion rinnevedet saadaan johdettua pois tontilta. Hulevesipainanteet on merkitty asemakaavaan ohjeellisina.

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia hyvien asukaslähtöisten palveluiden turvaamisesta sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta. Valmiusasema tarjoaa asukkaille välttämättömiä pelastuslaitoksen palveluita. Luonto ja ympäristö huomioidaan mm. säilyttämällä kaava-alueen eteläosan lehto lähivirkistysalueena. Tämä on mahdollista, koska kaavan viitesuunnittelun aikana hankkeesta karsittiin pois lentopallokenttä. Näin ollen kaavassa toteutetaan lieventämishierarkiaa, eli vältetään syntyvä luotohaitta. Myöskään ekologiselle kompensaatiolle ei tästä syystä ole tarvetta. Tontin vihertehokkuusvaatimus 0,9 on tavanomaista korkeampi, koska kaava-alue sijaitsee Käärmekallion luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen välittömässä läheisyydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 26.2.2025
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kpl.

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

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kerrosalaa 1 200 k-m2.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Vantaan ja Keravan hyvinvointialue tulee vuokraamaan tontin kaupungilta.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.1.2026 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002617 sekä tonttijakoehdotus, 94 Hakunila / Pitkäsentie 6-8,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 2.2.2026 – 6.3.2026. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 19.1.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 20 ja saatiin 7 kappaletta.

HSY-kuntayhtymä, Tukes, Elinvoimakeskus, Fingrid oyj, Vantaan Energia ja Uudenmaan liito: ei huomautettava tai lausuttava.
Lupa- ja valvontavirasto halua, että yleiskaavasta poikkeaminen käsiteltäisiin paremmin.

Vastineena todetaan, että Vantaan yleiskaava on laadittu strategisena yleiskaavana mittakaavassa 1:50 000, eikä suoranaisena aluevarauskaavana. Yleiskaavan merkinnät osoittavat alueiden pääkäyttötarkoituksen, ja alueet voivat sisältää myös muuta maankäyttöä.

Tehdyt tarkistukset
Lupa ja valvontaviraston lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia selostuksen ”2.2.1. Yleiskaava” kohdassa. Kaavakarttaan ei ole tehty tarkistuksia.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, sekä ilmoittaa tästä päätöksestä ja antaa AKL 65 §:n mukainen kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa,

b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.4.2026 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002617 sekä tonttijakoehdotus, 94 Hakunila / Pitkäsentie 6-8.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2026
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2026

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Milja Halmkrona, p.040 536 9606,
asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru, p.050 302 9410
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002617

Päiväys
Datum

14.4.2026

Vantaan kaupunki

PITKÄSENTIE 6-8

Kaupunginosa 94, HAKUNILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 94114 ja virkistysaluetta.

Tonttijako
Osa korttelia 94114.

1:2000

Vanda stad

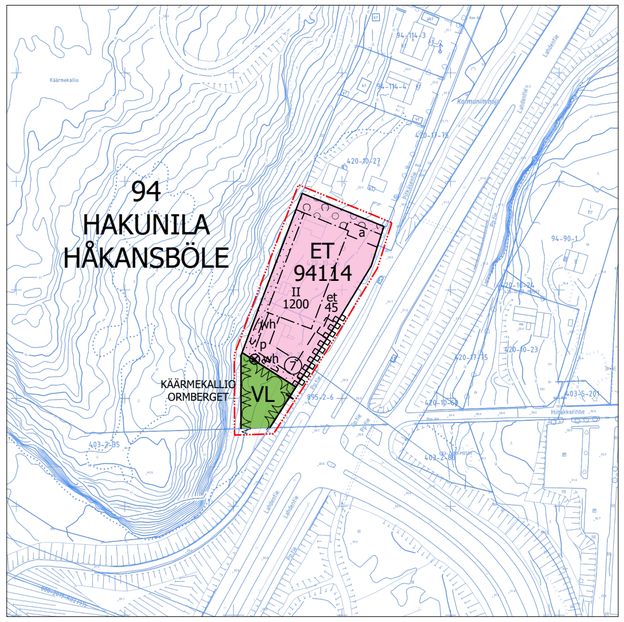
STEKELVÄGEN 6-8

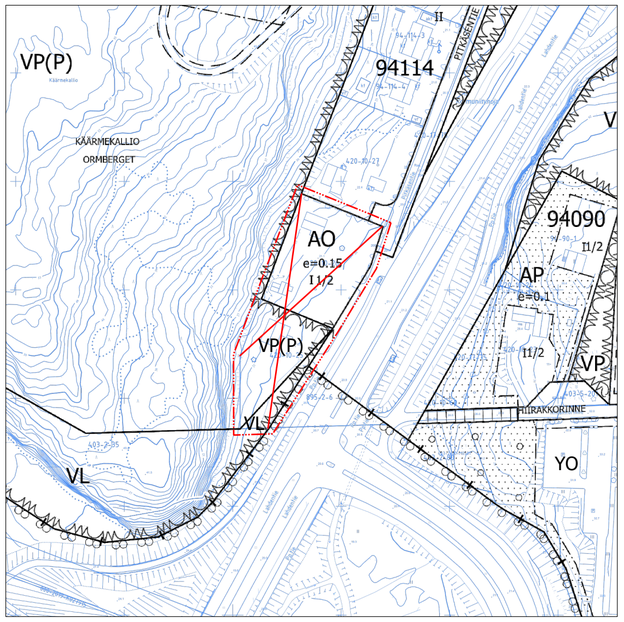
Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 94114 och rekreationsområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 94114.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa maan pinnan alapuolelle.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä:
Toimisto-, kokoontumis- ja lepotilat
- 1 ap / 70 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:
Toimisto-, kokoontumis- ja lepotilat
- 1 pp / 70 k-m²
Polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia

Ulkoalueet

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.
Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.
Rakentaminen tulee pyrkiä tekemään kokonaan tontilta käsin lähivirkistysalueen ja sen puuston säilyttämiseksi.

Tontin pohjoisosan autopaikkojen ja viereisen pientalotontin väliin tulee sijoittaa näköeste, esim. kasvillisuutta, pergola, aita tai katos. Näköesteen tulee olla miellyttävän näköinen pientalotontin suuntaan.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
Utrymmen i enlighet med huvudanvändsningsändamålet får placeras under markytan.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Kontors-, samlings och viloutrymmen
- 1 bp / 70 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:
Kontors-, samlings och viloutrymmen
- 1 cp / 70 m²-vy
Cykelplatserna ska ha möjlighet till ramlåsning.

Utomhusområden

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9.
Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Man bör sträva efter att utföra byggandet helt och hållet från tomten för att bevara närrekreationsområdet och dess trädbestånd.
En visuell barriär, såsom vegetation, pergola, staket eller tak, ska placeras mellan parkeringsplatserna i den norra delen av tomten och den bredvidliggande småhustomten. Den visuella barriären ska ha ett trevligt utseende i riktning mot småhustomten.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron Δ (ΔL) tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB toimisto-, opetus-, kokoontumis- ja miehistötiloissa sekä muissa vastaavissa tiloissa.

Resurssiviisaus

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

Miljöstörningar och energiförsörjning

Skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot trafikbuller ska vara minst 30 dB i kontors-, undervisnings-, samlings- och personallokaler samt andra motsvarande lokaler.

Resurseffektivitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av byggnadens och byggnadsplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder presenteras.

VL — **Lähivirkistysalue.** / **Område för närrekreation.**

Kaupunginosan raja. / **Stadsdelsgräns.**

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.**

7 — **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.** / **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. / **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

94 — **Kaupunginosan numero.** / **Stadsdelsnummer.**

HAKU — **Kaupunginosan nimi.** / **Stadsdelens namn.**

94114 — **Korttelin numero.** / **Kvartersnummer.**

PITKÄSENTIE — **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** / **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

1200 — **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** / **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

I I — **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.**

et — **Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.** Alueelle saa sijoittaa varavoimakoneen sekä sen suojarakennuksen. / **Riktgivande byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.** På områdes får placeras en reservkraftsgenerator samt dess skyddsbyggnad.

a — **Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.** / **Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**

p — **Ohjeellinen pysäköimispaikka.** / **Riktgivande parkeringsplats.**

Istutettava alueen osa. / **Del av område som skall planteras.**

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. / **Del av område där träd och buskar skall planteras.**

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Säilytettävä puu on suojattava juuristoineen rakentamisen aikana. / **Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.** Trädet som ska bevaras inklusive rotsystemet ska skyddas under byggandet.

wh — **Ohjeellinen hulevesialue.** / **Riktgivande dagvattenområde.**

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää / **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee. / **Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Milja Halmkrona, Aluearkkitehti, 10.3.2026 22.39

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

HAKUNILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002617. Kaavoitus on tullut vireille 26.2.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 94114 kaupunginosassa 94 Hakunila. (Kumoutuva asemakaava: osa korttelista 94114 sekä osa puistoaluetta, kaupunginosassa 94 Hakunila).

Tonttijaon muutos:

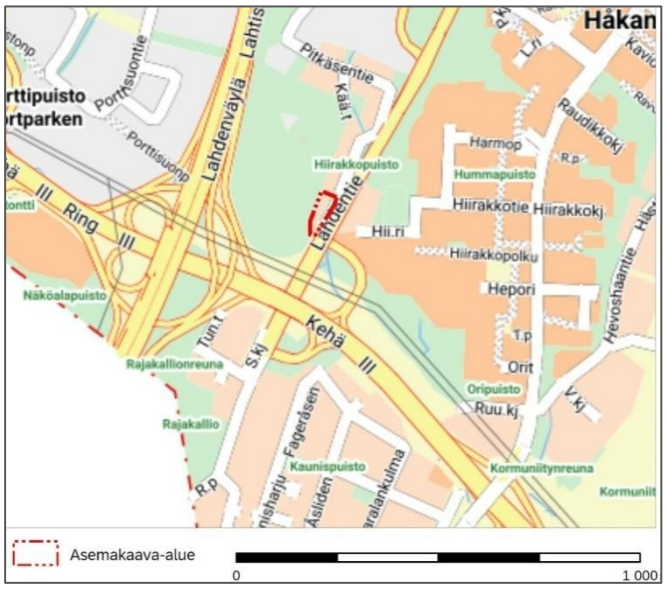
osa korttelista 94114 kaupunginosassa 94, Hakunila.

Vantaan kaupunki on hakenut omistamalleen alueelle asemakaavamuutosta. Asemakaavamuutoksella muutetaan erillispientelojen korttelialue (AO) ja lähivirkistysaluetta (VL ja P) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Näin mahdollistetaan Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen uuden Hakunilan valmiusaseman sijoittaminen alueelle. Valmiusasemien määrää tulee lisätä, jotta pelastustoimen saavutettavuus täyttää lain vaatimat tavoiteajat. Rakennusoikeutta on 1 200 k-m2 ja kerrosluku kaksi (II). Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia hyvien asukaslähtöisten palveluiden turvaamisesta sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta. Voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 alue on lähivirkistysaluetta (VL).

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaavan laatija: Linnea Löytönen (asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan suuralueella, Hakunilan kaupunginosassa, Lahdentien varrella aivan Kehä III:n pohjoispuolella. Alue sijoittuu Lahdentien ja Käärmekallion virkistysalueen väliin. Alueella sijaitsee kaksi kaupungin omistamaa rakennusta, jotka puretaan. Alue rajautuu pohjoisessa asuintonttiin.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 4.9.2024.
- Hanke on Vantaan kaupungin kaavoitusohjelmassa 2025.
- Kaavoitus tuli vireille 26.2.2025 ja sai numeron 002617.
- Mielipiteet pyydettiin 27.3.2025 mennessä (Alueidenkäyttölaki AKL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Kaupunkiympäristölautakunta päätti 19.1.2026 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.
- Nähtävilläoloaikana (5.2.- 6.3.2026) pyydettiin 20 lausuntoa ja saatiin 7 lausuntoa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 12
3.3. Asemakaavan tavoitteet 13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 15
4. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 18
4.3 Aluevaraukset 19
4.4 Kaavan vaikutukset 19
4.5 Ympäristön häiriötekijät 24
5. Asemakaavan toteutus 24
6. Kaavatyöhön osallistuneet 25
7. Asemakaavan seurantalomake 26
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 28
9. Muu suunnitelma-aineisto 31

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Tontinkäyttöluonnos ja leikkaukset, Hakunilan valmiusasema. P&R Arkkitehdit Oy: Pekka Salmi.

Hakunilan valmiusasema, hulevesisuunnitelma. 12.12.2025. Sitowise Oy: Ilkka Kronqvist, tark. Hannu Kemppainen.

Hakunilan valmiusasema, liikennesuunnitelma sekä selostus. 10.12.2025. Sitowise Oy.

Hakunilan valmiusasema, tieliikennemeluselvitys. 27.11.2025. Insinööritoimisto W. Zenner Oy.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Vantaan Pitkäsentien lepakkoselvitys vuonna 2025. Faunatican raportteja 133/2025. Faunatica: Minna Viljamaa & Ville Vasko.

Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021 Koosteraportti. Faunatican raportteja 38/2021. Marko Nieminen, Pertti Koskimies, Henna Makkonen, Elina Manninen, Olli Manninen & Ville Vasko.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen uuden Hakunilan valmiusaseman sijoittaminen osoitteeseen Pitkäsentie 6-8. Kaavamuutosalue sijaitsee aivan Kehä III:n pohjoispuolella, Lahdentien ja Käärmekallion virkistysalueen välissä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee asuintontteja. Valmiusasemien määrää tulee lisätä, jotta pelastustoimen saavutettavuus täyttää lain vaatimat tavoiteajat. Valmiusaseman rakennukseen tulee tiloja pelastustoimen ensihoito- ja pelastushenkilöstölle sekä vapaapalokunnalle.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kaksi rakennettua kiinteistöä. Toinen niistä on asemakaavan lähivirkistysaluetta (VL tai P) ja toinen kaavoitettu asuintontti (A3). Kummatkin kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin omistuksessa ja niillä sijaitsevat kaksi omakotitaloa puretaan. Suunniteltavan alueen pinta-ala on yhteensä 3 576 m².

Valmiusasemalle osoitetaan 3 007 m2 laajuinen yhdyskuntateknisten rakennusten tontti, jolle saa rakentaa enintään kaksi kerrosta korkean, 1 200 ke-m2 kokoisen rakennuksen. Tontin tehokkuus e=0,41. Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva lehto osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

Kaava-alueen sijainti on erinomaisesti saavutettava ajoneuvoliikenteelle, mikä on tärkeää valmiusaseman lyhyiden vasteaikojen kannalta. Tontille järjestetään hyökkäysliikennettä varten liittymä suoraan Lahdentielle. Muu liikenne ohjataan kulkemaan Pitkäsentien kautta.
Kaavatyön aikana tarkasteltiin kolmea toteutusvaihtoehtoa, joista yksi todettiin selvästi parhaaksi sekä hankkeen että Vantaan kaupungin näkökulmista. Tontti on verrattain ahdas ja suurikokoisten ajoneuvojen liikuttelu sekä hulevesien käsittely vaativat tilaa, mikä ohjasi osaltaan kaavaratkaisua. Asemakaava on muotoiltu verrattain väljäksi, jotta sen toteuttaminen olisi joustavaa. Rakennusalaa, istutettavia alueita ja liittymäkieltoa lukuun ottamatta asemakaavamerkinnät ovat ohjeellisia.

Kaavatyön aikana valmiusaseman hankkeesta karsittiin pois lentopallokenttä, minkä ansiosta kaava-alueen eteläosan lehto voitiin säilyttää lähivirkistysalueena (VL). Näin ollen kaavassa toteutetaan lieventämishierarkiaa, eli vältetään syntyvä luontohaitta, eikä tarvetta ekologiselle kompensaatiolle synny.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hakunila on Itä-Vantaan alueellinen kaupallisten ja julkisten palveluiden keskus. Hakunilan keskustan kehittäminen ja asumisen monipuolinen lisääminen on tärkeää alueen vetovoimaisuudelle ja palveluiden säilymiselle. Palveluiden säilymistä ja kehittymistä pyritään tukemaan erityisesti asuinrakennusten täydennysrakentamisella. Vantaan ratikan linjaus kulkee Tikkurilan suunnalta Hakunilan suuralueen läpi, päättyen Helsingin puolelle Mellunmäkeen.

Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan nurkassa, väljästi rakennetulla alueella, Lahdenväylän ja Kehä III:a läheisyydessä. Kaava-alueella sijaitsee kaksi omakotikiinteistöä. Asuinrakentamisen rivistö jatkuu kaava-alueen pohjoisrajalta, Pitkäsentien vartta pohjoiseen. Alueella on paljon puustoa ja se on vehreä.





Kuvia suunnittelualueelta. Ylempi kuva on kuvattu pohojoiseen. Rakennuksista lähempi on Pitkäsentie 8 ja kauempi kaava-alueen naapurissa sijaitseva Pitkäsentie 10. Alempi kuva on kuvattu etelään, pitkäsentie 6 suuntaan.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Luonto



Suunnittelualue kuvattuna Lahdentien toiselta puolelta. Vasemmalla näkyvä lehtoalue säilyy virkistysalueena.

Alueen länsipuolella on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue; Käärmekallio. Eteläosa alueesta on lehtoa, joka tulee säilymään. Alueen itä- ja pohjoispuolella virtaava Kormuniitynoja on vesilain perusteella suojeltu virtavesi.

Kaava-alue rajautuu Käärmekallioon, joka on Vantaan ratikan luontoselvityksessä (Faunatica Oy 2021) määritelty luokan III lepakkoalueeksi. Kaavatyön yhteydessä alueelle laadittiin lepakkoselvitys (Faunatica 2025). Selvityksen perusteella kaava-alueen rakennuksissa ei ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä lepakoita tarvitse huomioida alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

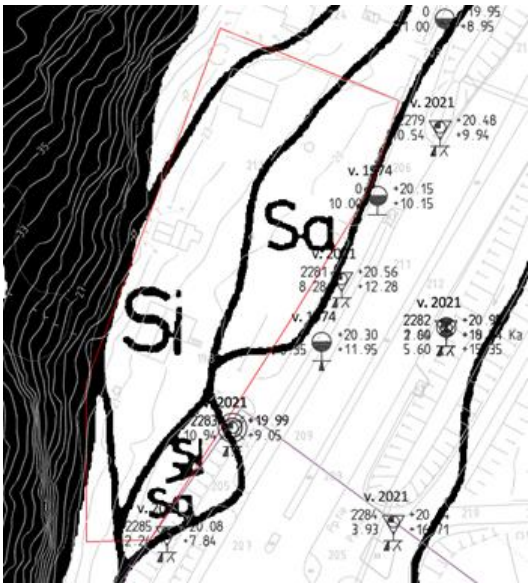
Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Käärmekallion itärinteen juurelle, suhteellisen tasaiselle alueelle. Lahdentie rajaa aluetta itäpuolelta ja Kormuniitynoja virtaa pohjois- ja itäpuolilla. Alueella on puustoa ja puutarhakasvillisuutta. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että Håkansbölen suo- ja niittyalueet ovat ulottuneet suunnittelualueelle asti. Vuoden 1933 Pitäjänkartassa Håkansbölen pellot ovat ulottuneet suunnittelualueelle asti.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Kormuniitynojan valuma-alueeseen, joka sisältyy laajempaa Krapuojan valuma-alueeseen. Kormuniitynoja virtaa Kehä III:n varrella ja kääntyy Vaaralan ja Hakunilan kautta etelään ja laskee edelleen Helsingin Kappelsvikenin lahdessa mereen. Alue ei ole pohjavesialueella.

Maaperä

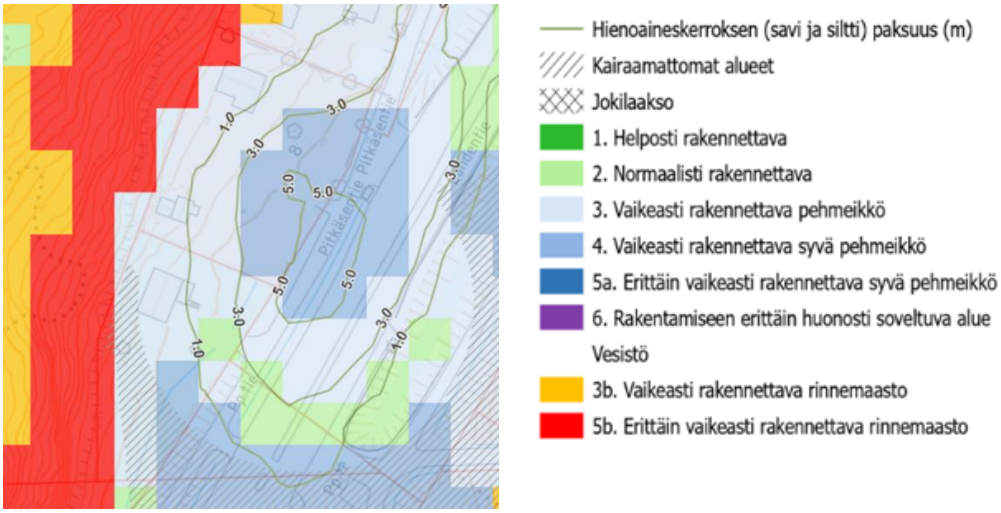


Maalaji- ja pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa)

Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on savea ja silttiä. Alueen länsireuna rajautuu avokallioalueeseen. Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia tehtyjä pohjatutkimuksia. Kaava-alueen läheisimmät, kaavarajan itäpuolella tehdyt pohjatutkimuspisteet näkyvät kuvassa 1. Kairaukset ovat ulottuneet syvimmillään yli 12 m syvyydelle maanpinnasta.

Pohjaveden pinnan tasosta ei ole tietoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen



Rakennettavuuskartta (ei mittakaavassa)

Rakennettavuuskartan (edellä) mukaan kaava-alue pääosin on vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä ja vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä. Alustavan arvion mukaan rakennusten perustamistapa on paalutus kovaan pohjaan ja kantava alapohja. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet tulee alustavan arvion mukaan vahvistaa pilaristabiloimalla tai keventämällä.

Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Suunnittelualue on loivasti rinteinen. Maaston korot vaihtelevat noin +19,8 ja +23,0 m välillä. Välittömästi kaava alueen rajalla sijaitseva Käärmekallio nousee jyrkästi, noin +58,2 m korkeuteen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

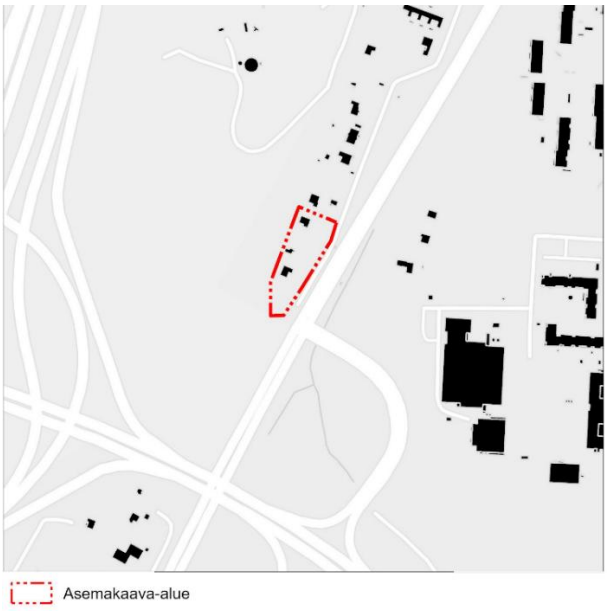
Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hakunilassa asui vuoden 2024 alussa 12 431 henkeä. Väkiluku on noussut vuodesta 2015 noin 1 200:lla. Uusia asuntoja on suunnitteilla runsaasti ja Vantaan ratikan voi olettaa vauhdittavan kehitystä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Hakunilan väestörakenne vastaa hyvin lähelle Vantaan keskiarvoa: alle 18-vuotiaiden osuus väestöstä on 17,9 % ja yli 65-vuotiaiden osuus on 15,8 %. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Hakunilan suuralueen asukasluku oli 30 870 henkeä, missä on kasvua reilut 1 700 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana. Valtaosa suuralueen väestönkasvusta on siis keskittynyt Hakunilan kaupunginosaan. (Lähde: Vantaan kaupunki, Tilastot ja tutkimukset -web-sivusto)

Palvelut ja työpaikat

Hakunilan kaupunginosa ei ole merkittävä työpaikkakeskittymä. Työpaikkojen määrä vuoden 2024 alussa oli 1 351, mikä on noin 270 vähemmän kuin 10 vuotta aiemmin. Hakunilan suuralueella työpaikkoja oli vuoden 2024 alussa yhteensä 6 719, keskittyen erityisesti Vaaralan ja Kuninkaanmäen kaupunginosiin, joilla sijaitsee tuotanto- ja työpaikka-alueita. Merkittäviä työnantajia ovat mm. Fazer ja Valio. (Lähde: Vantaan kaupunki, Tilastot ja tutkimukset -web-sivusto)

Yhdyskuntarakenne



Rakeisuuskuva suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä

Suunnittelualue on Hakunilan kaupunginosan laidalla, Kehä III:n ja Lahdenväylän risteämäkohdan tuntumassa. Ympäristössä on melko vähä rakentamista, joskin alueen pohjoispuolella, Pitkäsentien varrella, on omakotitalojen rivistö. Entisen bussivarikon alueelle, noin 400 m suunnittelualueelta pohjoiseen, on tulevaisuudessa suunniteltu suurempi asuinalue, jonka asemakaavatyö on nimeltään Hakunilan keskustan laajennus 2.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen ympäristö on ilmeeltään maantiemäinen: liikennealueet ja ojat vievät runsaasti tilaa ja molemmilla puolilla Lahdentietä on kasvillisuutta.

Virkistys

Suunnittelualueen länsi-/lounaisrajalla sijaitseva Käärmekallio on asukkaille tärkeä virkistysalue, sisältäen suositun kiipeilypaikan.



Käärmekallion kiipeilykallio

Liikenne

Kaava-alue on erinomaisesti saavutettavissa autolla, mikä on tärkeä tekijä valmiusaseman vasteaikojen kannalta. Lahdentie on vilkkaasti liikennöity pääkatu, jonka liikennemäärä on suunnittelualueen kohdalla n. 10 000 ajon./vrk. Pitkäsentie on hyvin vähäliikenteinen tonttikatu. Sen ajorata on todella kapea kaava-alueen kohdalla ja n. 90 metriä sen koillispuolella.

Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikennevälineillä. Sen vieressä on linja-autopysäkkipari, joiden kautta kulkee ruuhka-aikoina 6-8 linja-autoa/tunti per ajosuunta. Lisäksi n. 600 metrin etäisyydellä sijaitsevat lähimmät Hakunilantien linja-autopysäkit, joilla pysähtyy enimmillään 19 linja-autoa/tunti per ajosuunta. Vantaan ratikan raitiotiepysäkki tulee sijoittumaan Kyytitielle n. 700 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Hakunilan keskusta sijaitsee kävelyetäisyydellä (n. 1 km) ja Tikkurilan keskusta pyöräilyetäisyydellä (n. 4,5 km) suunnittelukohteesta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueelle on rakennettu vesihuollon jakelujohdot, jotka liittyvät Pitkäsentien d315 ja Lahdentien d400 runkojohtoihin.

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

Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000-järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen itäpuolella on rakennettu tarvittava jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kooltaan Lahdentien d800 jätevesiviemäriin.

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

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana ja hulevesiviemäreitä pitkin Kormuniitynojaan. Kormuniitynoja alittaa Lahdentien teräksisessä d1400 tierummussa. Rummun nykyinen kunto ei ole tiedossa. Oja liittyy Krapuojaan, joka laskee mereen Kapellvikenin lahdessa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu Pitkäsentien pohjoispäähän, jääden n. 200 m etäisyydelle suunnittelualueelta.

Sähköverkko

Vantaan Energian pienjännitemaakaapelit kulkevat Pitkäsentien laitamilla ja ulottuvat tontin rajoille asti.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue sijaitsee Lahdentien, Lahdenväylän ja Kehä III:n melualueilla. Kaavatyön yhteydessä laadittiin meluselvitys, jotta saatiin selville äänitasoerovaatimukset liikennettä vastaan toimisto-, opetus-, kokoontumis- ja miehistötiloja varten. Runkomelu tai tärinä ole valmiusaseman toteuttamisen kannalta merkittävää. Kaava-alue ei sijaitse lentomelualueella.

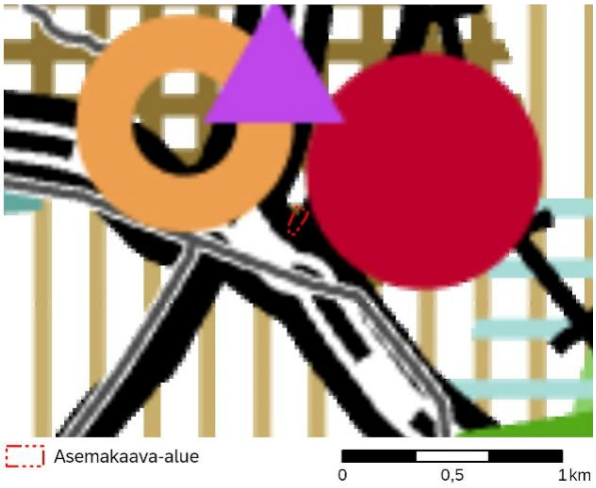
2.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

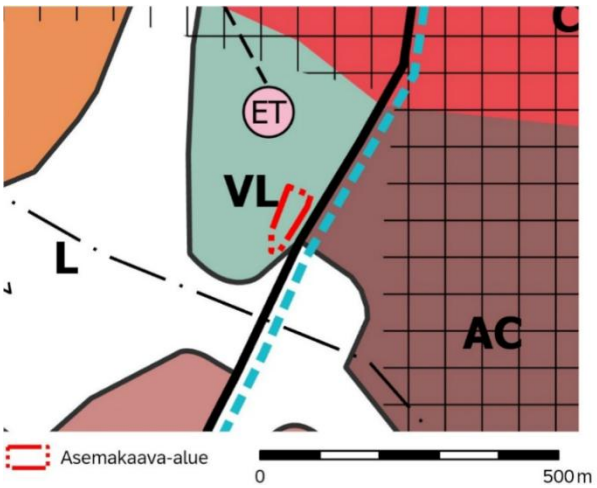


Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyviivoitus), sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruskea ruuturasteri). Kaava-alue sijaitsee aivan valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien vieressä sekä maakunnallisesti merkittävän tien vieressä. Lisäksi kaava-alueen lähialueille sijoittuu kaupan alue (oranssi ympyrä), joukkoliikenteen vaihtopaikka (lila kolmio) ja keskustatoimintojen alue (punainen ympyrä).

Yleiskaava



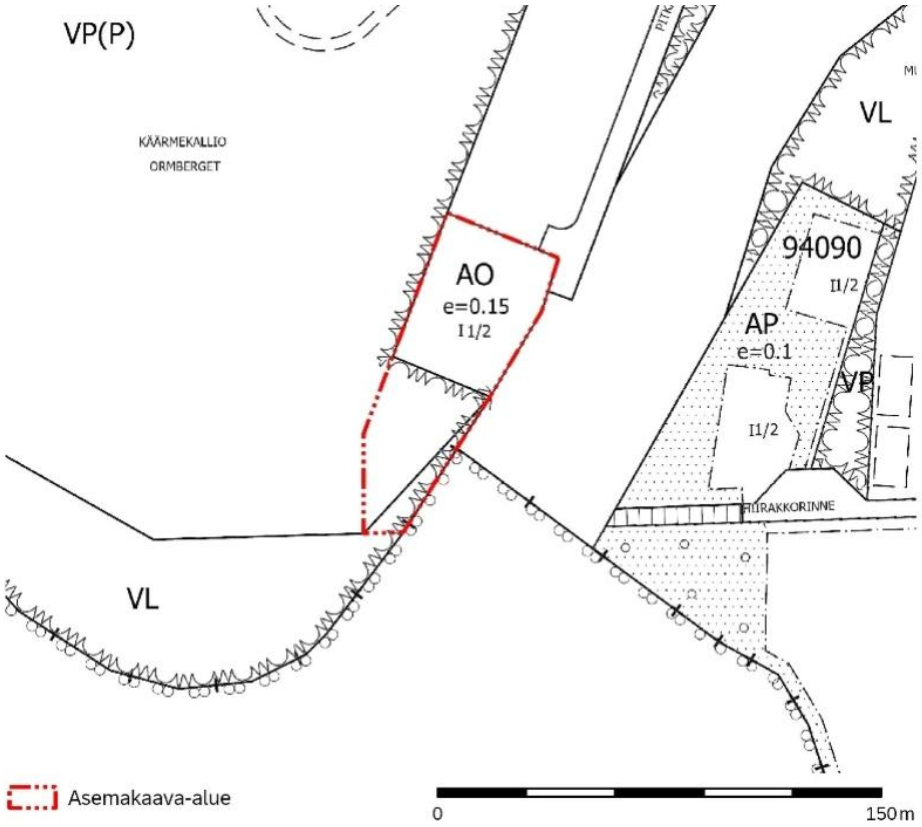
Yleiskaava 2020

Voimassa olevassa yleiskaava 2020:ssa (Vantaan kaupunginvaltuusto 25.1.2021) kaavoitettava alue on lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alueen vieressä sijaitsee liikennealuetta (L) ja kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC). Melko lähelle aluetta on osoitettu ohjeellinen sijainti yhdyskuntateknisen huollon laitteelle (ET). Kaava-alue sijoittuu paikallisesti ja seudullisesti tärkeän liikenneyhteyden viereen (musta viiva) ja lisäksi alueen vierestä kulkee pyöräliikenteen baana (sininen katkoviiva).

Kaava-alue rajautuu Käärmekallioon, joka on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 2 luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi (luo). Valmiusaseman sijoittaminen suunnittelualueelle ei vaaranna luo-aluetta.

Vantaan yleiskaava on laadittu strategisena yleiskaavana mittakaavassa 1:50 000, eikä suoranaisena aluevarauskaavana. Yleiskaavan merkinnät osoittavat alueiden pääkäyttötarkoituksen, ja alueet voivat sisältää myös muuta maankäyttöä.
Tarkoituksena on ollut, että Käärmekallion ympäristöä osoitetaan VL-alueena. Olemassa oleva rakennettu alue ja valmiusasema sijoittuvat lähivirkistysalueen reunassa AC-alueen välittömän läheisyydessä. Näin ollen katsotaan, että yleiskaava on ollut riittävällä tasolla ohjeena asemakaavamuutosta laadittaessa.

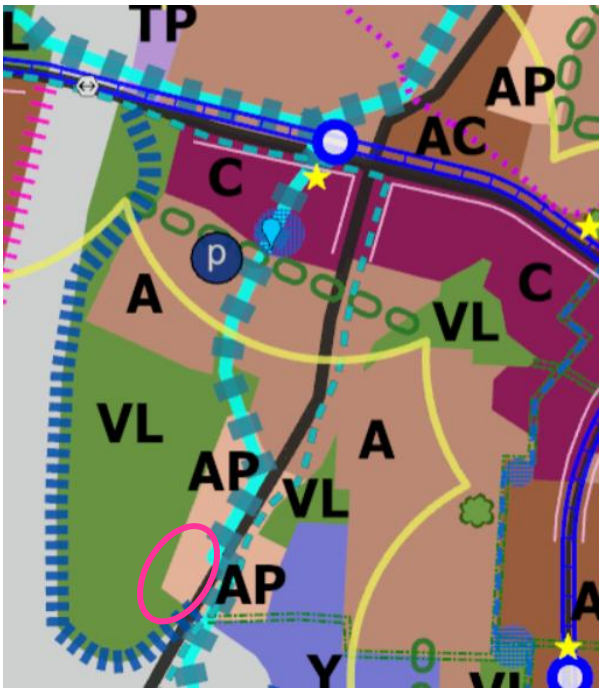
Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä lähivirkistysaluetta (VL tai P). Alueella on voimassa Vaarala II asemakaava nro 930200 (5.1.1978) sekä Vaarala 4 asemakaava nro 930900 (8.11.1990).

Muut päätökset ja suunnitelmat



Ote ratikan kaavarungosta. Kaava-alueen ohjeellinen sijainti on merkitty pinkillä soikiolla.

Ratikan kaavarungossa suunnittelualue on pientalovaltaista asuinaluetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kormuniitynoja on merkitty vesialueeksi (turkoosi viiva) ja osaksi siniverkostoa (paksumpi sininen katkoviivoitus). Käärmekallion jyrkät rinteet on osoitettu vahvoiksi ja tunnistettaviksi alueen maisemallisiksi reunoiksi (tiheämpi sininen katkoviiva), joita tulee jatkosuunnittelussa vaalia tai korostaa.

Ratikan kaavarunko ei ole lainvoimainen kaavoitusta ohjaava dokumentti vaan asemakaavoituksen taustatietona käytettävä viitesuunnitelma.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.9.2024. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002617 ja kaavoitus tuli vireille 26.2.2025.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Kaavamuutoksen hakijat
Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
Kaupungin omat asiantuntijat
Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Väylävirasto
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
Vantaan kaupunginmuseo
tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan kaupungin uutiskirjeessä (maaliskuu 2025), Vantaan Sanomissa (12.3.2025) sekä kirjeitse (Alueidenkäyttölaki AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteitä saatiin 9 kpl ja ne on tiivistetty alle:

OAS vaiheessa saapuneet mielipiteet

Caruna Oy, 24.3.2025: Alueella ei ole Carunan verkkoa.

Fingrid Oy, 19.3.2025: Ei lausuntoa. Fingridin voimajohto sijoittuu melko etäälle eli noin 100 metrin etäisyydelle asemakaava-alueen etelärajasta.

HSL -kuntayhtymä 21.3.2025: Mikäli bussipysäkki päätetään siirtää, HSL tulee osallistaa suunnitteluun. Tontille suunniteltavan liittymän suhteen tulee huomioida, ettei liittymä hankaloita bussipysäkkien käyttämistä tai heikennä joukkoliikenteen sujuvuutta.

> *Liikennesuunnitelmassa bussipysäkki on esitetty siirrettäväksi ja pidennettäväksi 2 bussin mittaiseksi. Liikennesuunnitelma on liitetty tähän kaavaselostukseen ja siitä toivotaan HSL:n lausuntoa.*

HSY-kuntayhtymä 1.4.2025: Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Tukes 19.3.2025: Ei lausuttavaa

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 24.3.2025: Sähköverkot - ei huomauttamista. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Kaukolämpö: alueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia.

Vantaan kaupunginmuseo 21.3.2025: Ei huomautettavaa – alueella ei ole suojelukohteita. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Yksityishenkilö 13.3.2025: Huolissaan valmiusaseman vaikutuksesta omakotitalokiinteistön arvoon. Toivoo näköestettä asumisen ja valmiusaseman väliin.

> *Valmiusaseman ja omakotitonttien välille on osoitettu puilla ja pensailla istutettava alue, joka on valmiusaseman rakennuksen kohdalla 8 metriä leveä ja pysäköintialueen/pihan kohdalla 4 metriä leveä.*

Kolme yksityishenkilöä 28.3.2025: Tulee erityisesti huomioida vaikutukset läheiseen asutukseen, mukaan lukien lisääntyvä liikenne Pitkäsentiellä. On erittäin tärkeää, että kaavamuutos ei vaaranna Käärmekallion kiipeilykallion aluetta ja käyttömahdollisuuksia.

> *Liikenteelliset vaikutukset on arvioitu osana kaavatyötä. Kaavatyön yhteydessä on huolehdittu kiipeilykäytön jatkumisesta.*

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 19.1.2026 asemakaavan muutosehdotusta ja päätti asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA27 §) 5.2.- 6.3.2026. Tänä aikana ei saatu muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 20 kappaletta ja saatiin 7 kappaletta. Ohessa lausuntojen pääkohdat.

Lausunnot

HSY-kuntayhtymä 11.2.2026: Ei huomautettavaa.

Tukes 13.2.2026: Ei huomautettavaa.

Elinvoimakeskus 18.2.2026: Ei huomautettavaa.

Fingrid Oyj 25.2.2026: Ei lausuttavaa.

Lupa- ja valvontavirasto 5.3.2026: Yleiskaavasta poikkeamista on käsiteltävä tarkemmin.

> Vastineena todetaan, että *Vantaan yleiskaava on laadittu strategisena yleiskaavana mittakaavassa 1:50 000, eikä suoranaisena aluevarauskaavana. Yleiskaavan merkinnät osoittavat alueiden pääkäyttötarkoituksen, ja alueet voivat sisältää myös muuta maankäyttöä.*

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 5.3.2026: Ei huomautettava.

Uudenmaan liitto 6.3.2026: Ei lausuttava.

Nähtävilläolon jälkeen selostus on tarkennettu kohdassa ”2.2.1. Yleiskaava”. Kaavakarttaan ei ole tehty tarkistuksia.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021 – 2025 strategiaa. Kaavan kannalta keskeisiä kaupunkisuunnittelun tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

Hyvinvointialueen tavoitteena on mahdollistaa valmiusaseman sijoittumien alueelle.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

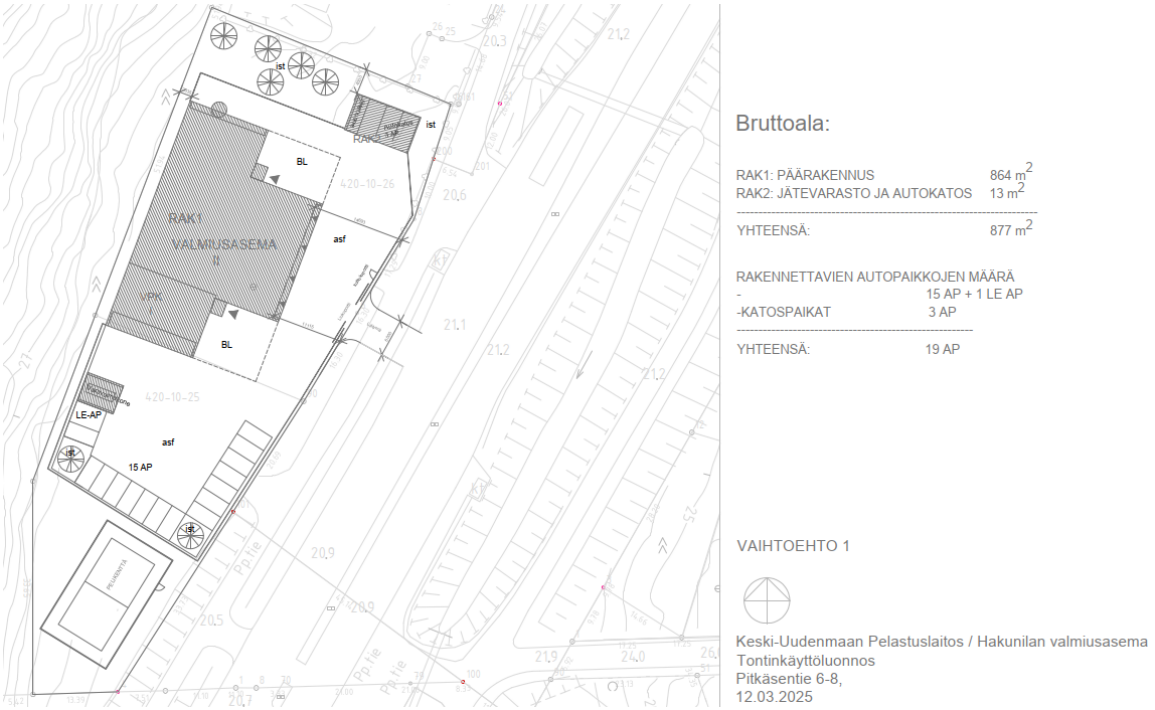
Yksityishenkilöiltä saadun palautteen perusteella kaavan tavoitteisiin lisättiin ympäröivien pientalojen mittakaavan huomioiminen, vehreyden säilyttäminen sekä kulkuyhteyden säilyttäminen Käärmekallion kiipeilykalliolle.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa alueelle on määrätty vihertehokkuustasoksi 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 kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

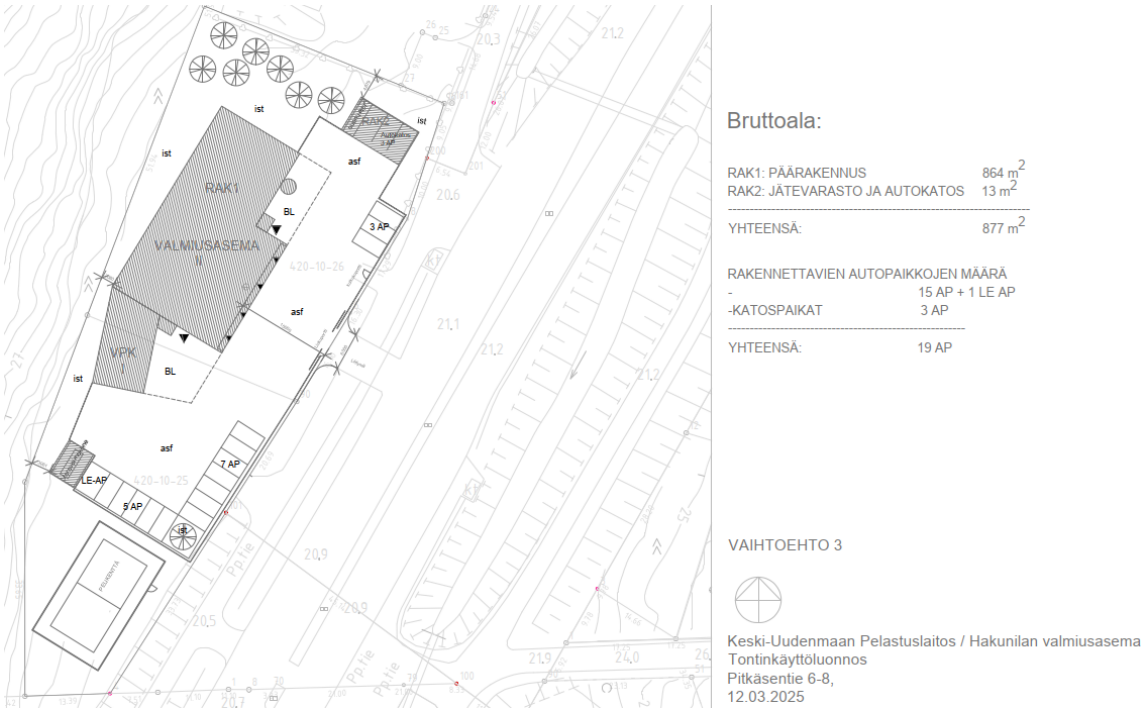
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 1



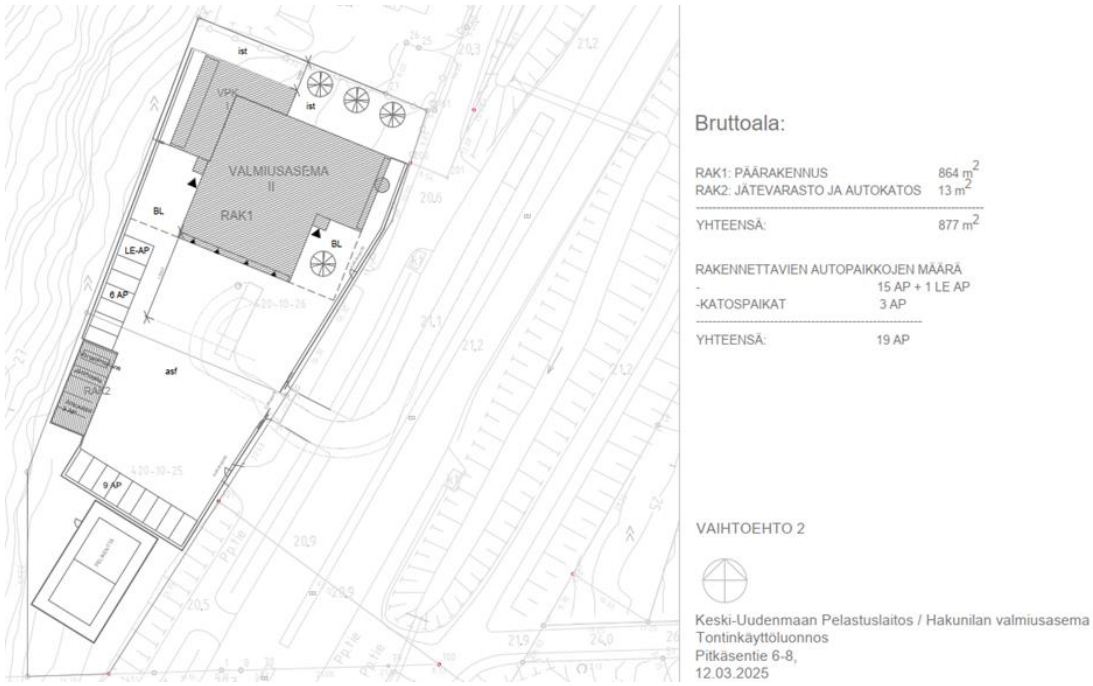
Vaihtoehdossa 1 valmiusasema sijoittuu tontin keskivaiheille, minkä ansiosta pientalotontin viereiselle pohjoisrajalla on voitu sijoittaa kasvillisuutta. Ratkaisu on kaupunkikuvallisesti hyväksyttävä. Pelikenttä sijoittuu arvokkaan lehdon päälle ja rakennus on liian lähellä tontin länsirajaa. Hyvinvointialueen näkökulmasta tämä vaihtoehto on huonoin, sillä etupiha on ahdas, ottaen huomioon, että ajoneuvot on tarpeen peruuttaa talliin

Vaihtoehto 2



Vaihtoehdossa 2 valmiusasema sijaitsee tontin pohjoispäässä, minkä vuoksi kasvillisuutta omakotitalojen suuntaan jää melko vähän. Lisäksi rakennus sijaitsee ylärinteessä, jolloin suunnitelma edellyttäisi runsasta tontin tasoittamista. Kaupunkikuvallisesti ratkaisu on muuten hyväksyttävä. Piha on suuri, jolloin tilaa ajoneuvojen kääntämiseen ja muuhun toimintaan on riittävästi.

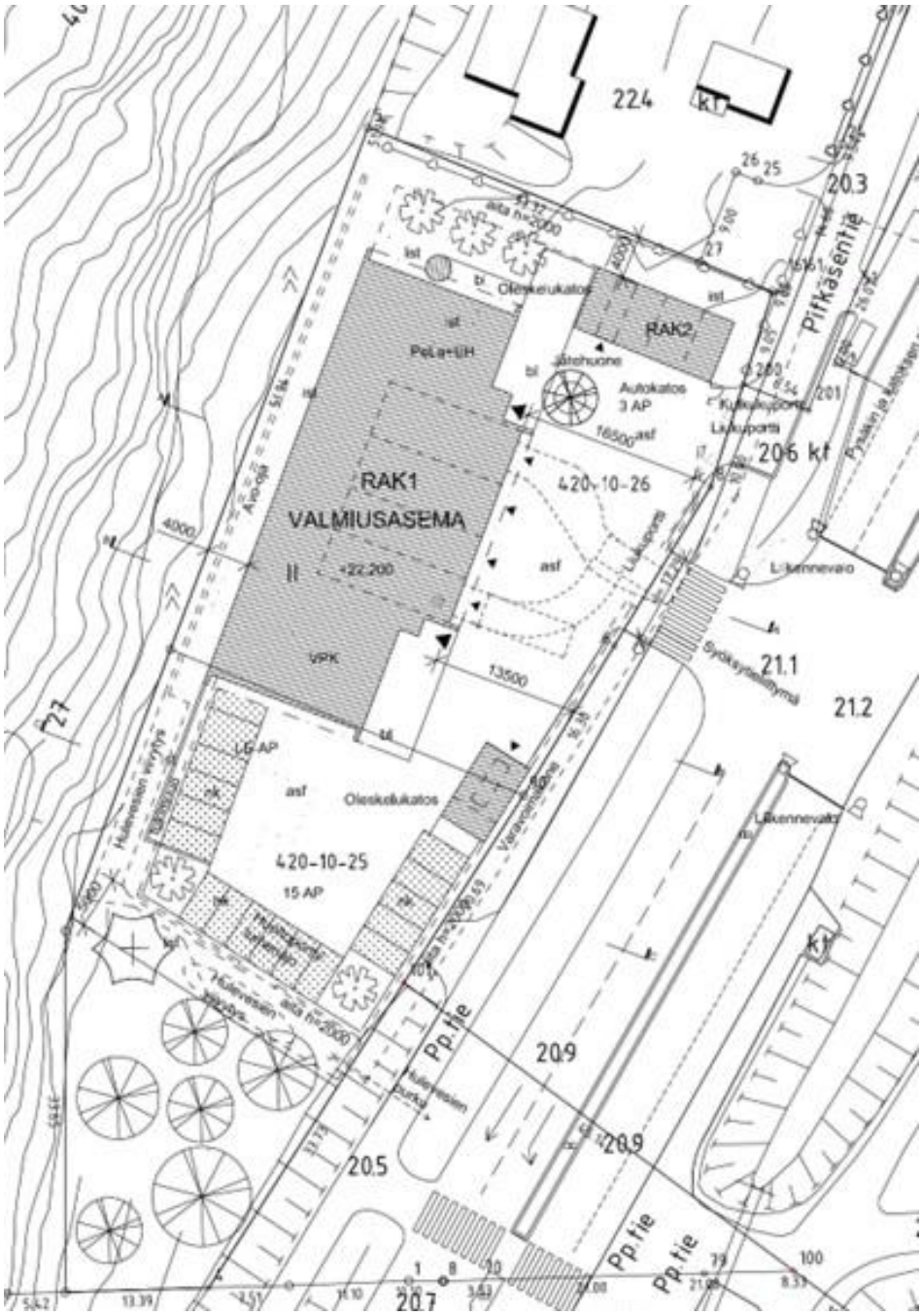
Vaihtoehto 3



Vaihtoehdossa 3 rakennus sijaitsee vaihtoehdon 1 tapaan tontin keskellä, mutta rakennus on runkosyvyydeltään pienempi. Tämän ansiosta tontti on toimiva. Tontin pohjoislaidalle, valmiusaseman ja omakotialueen väliin jää runsaasti kasvillisuutta. Hanke arvioi tämän vaihtoehdon parhaimmaksi ja kaupungin asiantuntijat olivat aiheesta samaa mieltä. Päätettiin jatkokehittää vaihtoehtoa 3 seuraavien muutosehdotusten perusteella:

- Varavoimakone on arvomännyn kohdalla.
- Rakentaminen vähintään 4 m etäisyydelle kaikilta tontin rajoilta. Etenkin tontin länsireuna on tärkeä, koska kyseiselle reuna-alueelle kulkeutuu paljon hulevesiä, rinnevedet kriittisiä.
    - 4 m etäisyys rajoille voisi toteutua helpommin, jos rakennusta siirtäisi useamman metrin pohjoiseen. Rakentamisen riittävästä etäisyydestä viereiseen tonttiin on tarpeen, jotta väliin voidaan sijoittaa kasvillisuutta näkösuojaksi. Etäisyyden ei kuitenkaan ole välttämätöntä olla niin suuri kuin vaihtoehdossa 3.
- Henkilöautoliikenne lähtökohtaisesti Pitkäsentieltä -> Lahdentieltä vain hyökkäysliikenne.
- Hulevesien viivytys avorakenteina, maanpäällisinä. Toteutetaan tontin laidoilla. Tontin läpi menevä oja voidaan siirtää katualueen reunalle.
- Henkilöautojen pysäköinnin kohdalle toivotaan nurmikivipintaisia paikoitusruutuja.
- Ei pelikenttää -> lehto säilyy.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

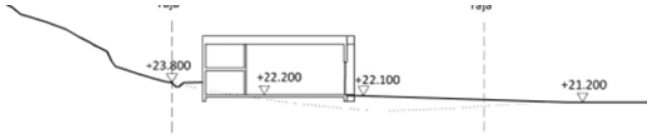


Tontin-käyttösuunnitelma, 10.12.2025 / P&R Arkkitehdit Oy

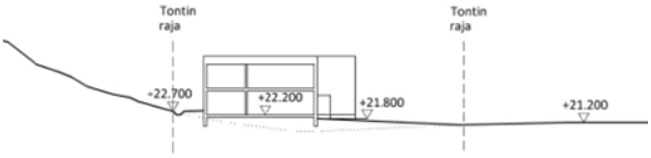
Suunnitelmavaihtoehtoa 3 kehitettiin eteenpäin valmiiksi tontinkäyttösuunnitelmaksi edellisessä kappaleessa kuvattujen kommenttien perusteella. Tontin virkistysalueeseen ja naapuritonttiin rajautuville tontin rajoille varattiin 4 m istutettava vyöhyke. Näin varmistetaan, että tila riittää hulevesien käsittelylle ja pohjoisen omakotitontin suuntaan voidaan sijoittaa kasvillisuutta näköesteeksi. Rakennuksen runkosyvyyttä jouduttiin tästä syystä pienentämään suhteessa valmiusaseman konseptiin. Rakennus on kuitenkin edelleen toteutettavissa.

Viitesuunnitelmaratkaisussa rakennus on tontin takarajalla, Käärmekallion vieressä. Sen edustalla on tilaa paloauton kääntämiseen. Valtaosa pysäköinnistä on sijoitettu tontin eteläosaan, missä on myöskin tilaa hulevesien viivyttämiselle ja lumenajolle. Lehtoalue jätettiin tontin ulkopuolelle ja tontin rajalla sijaitseva arvopuu voidaan säilyttää.

Valmiusaseman rakennuksen ja pohjoisen omakotitontin välissä on 8 m leveä istutettava alue. Varavoimakone sijaitsee omassa suojarakennuksessaan Lahdentien rajalla. Hyökkäysliikenne tontille tapahtuu Lahdentien kautta ja muu liikenne tulee Pitkäsentieltä



Maastoleikkaus A 1:500



Maastoleikkaus B 1:500



Maastoleikkaus C 1:500

Maastoleikkaukset, 10.12.2025 / P&R Arkkitehdit Oy

Rakennuksen ja Käärmekallion jyrkän rinteen suhdetta tutkittiin tarkemmin maastoleikkausten avulla. Rakennuksen pihan ja 1. kerroksen lattian on välttämätöntä asettua samaan tasoon, jotta autot voidaan ajaa halleihin. Tästä syystä rakennus on tarpeen painaa osittain maan alle tontin Käärmekallion puoleisella sivulla.

Rakennuksen taakse sijoitettiin avo-oja, jonka avulla voidaan ohjata Käärmekallion rinnevedet pois rakennuksen luota. Pysäköintialueen kohdalle (maastoleikkaus C) saattaa olla tarpeen rakentaa tukimuureja.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan Pitkäsentie 6 puistoalueelle rakennettu omakotikiinteistö sekä Pitkäsentie 8 kaavoitettu omakotikiinteistö valmiusaseman tontiksi. Käyttötarkoitusmerkintä on ET, eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Osa Pitkäsentie 6 kiinteistöstä kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

4.1.1 Mitoitus

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, ET, 0,3007 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 1 200 k-m2. Tehokkuusluku e=0,41.

Autopaikkoja: toimisto-, kokoontumis- ja lepotilat 1 ap / 70 k-m².

Polkupyöräpaikkoja: toimisto-, kokoontumis- ja lepotilat 1 pp / 70 k-m². Polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Lähivirkistysalue, VL 0,0569 hehtaarin alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi rakennus sijoittuu tontin takasivulle, jolloin sen vaikutus kaupunkikuvaan on maltillinen. Tontin laidoilla säilytetään kasvillisuutta, joka osaltaan pehmentää kokonaisuutta. Vihertehokkuudeksi on Käärmekallion luonnon monimuotoisuuden

kannalta tärkeän alueen läheisyyden vuoksi määrätty 0,9, mikä on hieman korkeampi kuin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueilla tyypillisesti sovelletaan.

Suunnittelualueella käytetyt vihertehokkuusratkaisut ovat lehdon säilyttäminen alueen eteläosassa, hulevesien maanpäälliset kasvillisuuspintaiset viivytysratkaisut, arvopuun säilyttäminen sekä istutettavat alueet, joissa on kerroksellisuutta eli puita ja pensaita.

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

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Alueen eteläosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

4.3.1 Korttelialueet

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

3 007 m² alue. Kaksi Pitkäsentien varrella sijaitsevaa omakotikiinteistöä (Pitkäsentie 6 ja 8) merkitään pääosin ET-alueeksi. Uutta rakennusoikeutta osoitetaan 1 200 ke-m² valmiusaseman tiloille sekä 45 ke-m² varavoimakoneelle. Kaavaan on myös merkitty ohjeelliset pysäköintipaikkojen sijainnit. Aivan korttelialueen etelälaidalla sijaitseva arvopuu on osoitettu säilytettäväksi.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

569 m² alue. Osa eteläisempää omakotikiinteistöä (Pitkäsentie 6-8) osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alue on virkistysnäkökulmasta arvokasta, sillä sen kautta kuljetaan Käärmekallion suositulle kiipeilykalliolle. Alueella on myös arvokasta lehtokasvillisuutta.

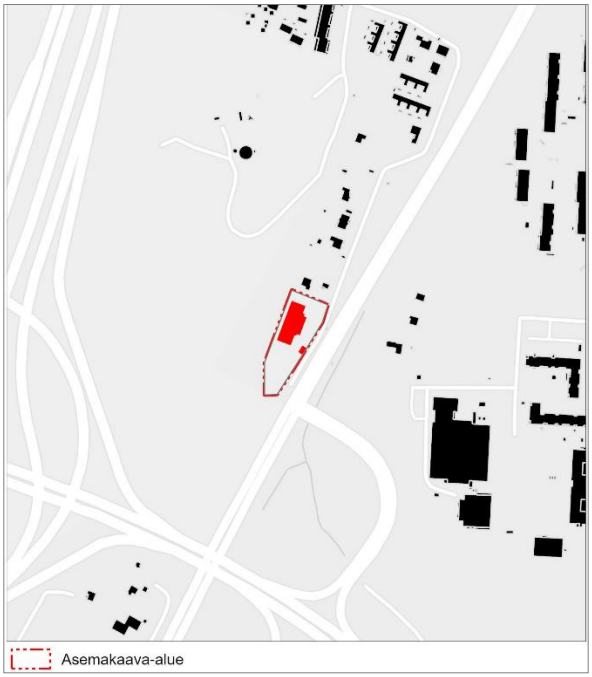
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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 välttämätöntä rakentaa pelastustoiminnan riittävän lyhyiden vasteaikojen saavuttamiseksi. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Hakunilan kaupunginosan laidalle, Lahdentien ja Kehä III:n risteyksen lähelle. Se sijaitsee Kyytitien varrella olevan entisen varikkoalueen eteläpuolella, Käärmekallion laidalla. Valmiusasema jatkaa olevaa omakotirakennusten rivistöä, mutta on mittakaavaltaan suurempi.

Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan, noin 600 m etäisyydelle tulevan Vantaan ratikan kyytitien pysäkiltä. Bussipysäkki sijaitsee aivan tontin edessä.

Kaupunkikuva ja maisema

Valmiusaseman rakennus on mittakaavaltaan muita alueen rakennuksia suurempi. Näin ollen se toimii maamerkkinä Kehä III:lta Lahdentielle saavuttaessa. Rakentaminen on sijoitettu tontin takarajalle ja sen edessä on piha, jolloin se ei korostu katukuvassa liikaa. Kaikkinensa suunnittelualueen ympäristö on kaupunkikuvaltaan melko maantiemäinen ja sen läheisyydestä lähtee Kehä III:n ramppi. Myös Lahdentien toisella puolella sijaitseva Lehtikuusen koulu on mittakaavaltaan suuri. Tontista saadaan vehreä mm. vihertehokkuudesta määräämällä. Tontin eteläsivulla säilyvä lehto vehreyttää osaltaan kaupunkikuvaa. Käärmekallio säilyy ennallaan, joten hankkeen maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset.

Asuminen

Valmisaseman sijoittuminen Pitkäsentien varrelle mahdollistaa sujuvan pelastustoiminnan Hakunilan suuralueella ja sen ympäristössä. Tämä on yksi edellytyksistä uuden asumisen sijoittamiseksi mm. ratikan varteen.

Palvelut ja työpaikat

Valmiusasema luo alueelle noin 10-20 uutta työpaikkaa, mutta ei tule olemaan merkittävä työllistäjä. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta aiheutuu kunnallisteknisiä rakennuskustannuksia, jotka liittyvät Lahdentien linja-autopysäkin siirtämiseen ja siirtotyöstä johtuva Kormuniitynojan alittavan tierummun jatkaminen tai uusiminen. Tontin hulevesiviemärin tontinjohdon rakentaminen Kormuniitynojaan sekä Lahdentien nykyisen rummun jatkaminen tai uusiminen kuuluvat aiheuttamisperiaatteen mukaisesti hankkeen kustannuksiin. Hankkeesta johtuvat kustannukset kaupungille ovat erittäin pieniä.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 1 200 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki tulee saamaan vuokratuloja. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Valmiusaseman rakentaminen mahdollistaa pelastuslaitoksen palveluiden tarjoamisen Vantaan ja pääkaupunkiseudun kasvavalle väestölle. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Pieni osa nykyistä VL-aluetta kaavoitetaan valmiusaseman tontiksi. Kyseisellä alueella sijaitsee kuitenkin nykytilanteessa omakotitalo, eli se ei ole virkistyskäytössä. Käärmekallio säilyy lähivirkistysalueena. Hankkeella ei ole vaikutusta virkistyskäyttöön, eikä se vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Lahdentien varrella, Kehä III:n ja Lahdenväylän liittymien läheisyydessä. Sijainti on erinomaisesti saavutettava ajoneuvoliikenteelle, mikä on tärkeää valmiusaseman lyhyiden vasteaikojen kannalta. Tontille järjestetään hyökkäysliikenteen osalta liittymä suoraan Lahdentielle, joka toteutetaan liikennevalo-ohjattuna (“paloasemavalot”), jotta pelastusajoneuvot pääsevät etenemään viivytyksettä. Liikennevalo-ohjausta tarvitaan satunnaisesti, eikä sen arvioida vaikuttavan kuin vähäisesti Lahdentien autoliikenteen sujuvuuteen. Pelastusajoneuvojen paluuliikenne voidaan järjestää samasta tonttiliittymästä ilman liikennevalo-ohjausta tai Pitkäsentielle suunnitellun tonttiliittymän kautta, jota käyttää valmiusaseman muu liikenne.

Tonttiliittymän toteuttaminen Lahdentielle aiheuttaa katualueella ainakin seuraavia muutostarpeita: kadun keskikanavoinnin avaaminen pelastusajoneuvoille, uuden liikennevaloliittymän rakentaminen, nykyisen linja-autopysäkin siirto ja mahdollisesti Lahdentien alittavan rummun uusiminen. Tavoitteena on samassa yhteydessä kehittää linja-autopysäkkiä vastaamaan nykyisiä ja tulevia joukkoliikenteen tarpeita.

Pitkäsentien ajorata täytyy leventää vähintään 4,5 metriä leveäksi siltä osin kuin se on kapeampi, jotta väylä on toimiva autoliikenteelle ja turvallinen jalankulku- ja pyöräliikenteelle. Valmiusaseman matkatuotos on arvioitu lukumäärältään alhaiseksi, eikä sen arvioida aiheuttavan liikenteellisiä haasteita Pitkäsentielle, jonka liikennemäärä on nykytilassa vähäinen.

Vesihuolto

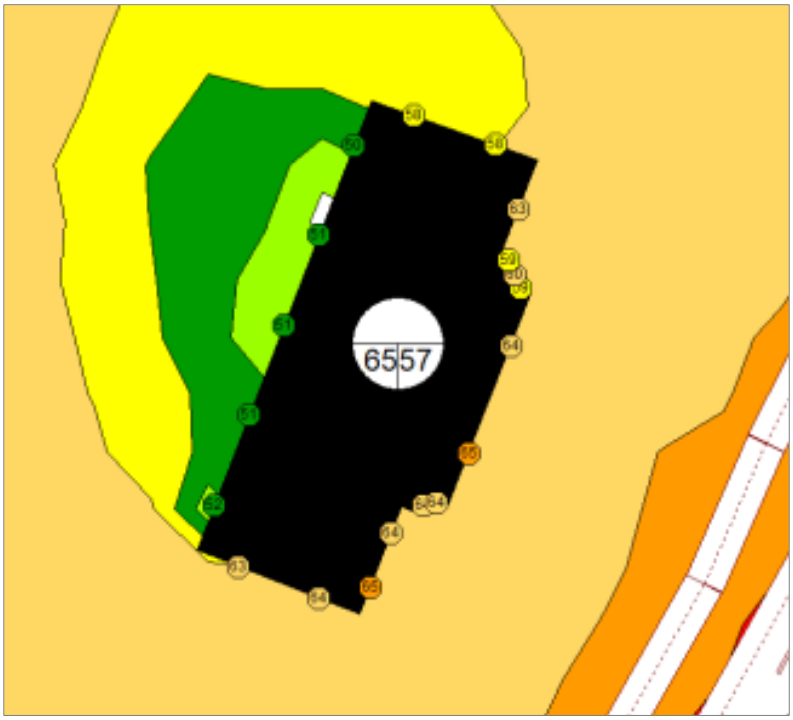
Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan vesihuollon läheisyydessä.

Vesijohdon jakelujohto kulkee Pitkäsentiellä ja ulottuu Pitkäsentie 8 kohdalle, jossa on jakelujohdon tyhjennysventtiili / vedenottopiste.

Vesijohdon rinnalla kulkee nykyinen jätevesiviemärilinja. Pitkäsentielle ei ole tulossa valmiusaseman lisäksi uusia rakennuksia tai liittyjiä vesihuoltoverkostoon. Uusia kaupungin tai HSY:n johtolinjoja ei tarvita.

Pitkäsentien vesijohdon tyhjennyshaara/vedenottopisteen siirtotarve uuteen sijaintiin voidaan arvioida rakennustyön yhteydessä. Tyhjennyshaaran purku on Kormuniitynojaan.

Ympäristöhäiriöt



Ote meluselvityksestä (Insinööritoimisto W. Zenner Oy, 27.11.2025). Tieliikenteen rakennuksen julkisivulle aiheuttamat päiväaikaiset melutasot LAeq, 7–22. Laskentakorkeus 2 m.

Valmiusaseman toiminnot eivät ole erityisen herkkiä melulle tai pienhiukkasille, minkä vuoksi asema on mahdollista sijoittaa Kehä III:n, Lahdenväylän ja Lahdentien läheisyyteen. Toimisto-, opetus-, kokoontumis- ja miehistötilojen riittävän matalan melutason saavuttamiseksi kaavassa on meluselvityksen perusteella määrätty rakennuksen ulko- ja sisäpuolen väliseksi äänitasoeroksi Δ (ΔL) 30 dBA. Hälytysajoneuvot lähtevät tyypillisesti ensin valoilla liikkeelle, eikä hälytysääniä lähtökohtaisesti käytetä myöskään yöaikaan. Näin ollen hälytysmelu ei aiheuta merkittävää häiriötä lähialueen asukkaille.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille kiinteistöille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Kaavan viitesuunnittelun aikana hankkeesta karsittiin pois lentopallokenttä, minkä ansiosta kaava-alueen eteläosan lehto voitiin säilyttää lähivirkistysalueena. Näin ollen kaavassa toteutetaan lieventämishierarkiaa, eli vältetään syntyvä luotohaitta. Myöskään ekologiselle kompensaatiolle ei tästä syystä ole tarvetta.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-muutosalueelta kasvavat. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen vesien johtamista kadun hulevesiviemäriverkostoon ja yleiseen avo-ojaan tai puroon.

Avo-ojan varrella tulee huomioida, että Kormuniitynoja ranta-alueet ovat savisia ja eroosioherkkiä. Avo-ojan uoma on pituuskaltevuudeltaan loiva ja siinä voi tapahtua nopeaa tulvimista voimakkaiden rankkasateiden aikana. Avo-ojan vedenkorkeuden runsaat vaihtelut lisäävät eroosioriskiä ojan rantapenkereissä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat maltilliset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Purettavat rakennukset ovat huonokuntoisia. Päästöjen hillitsemiseksi kaavassa

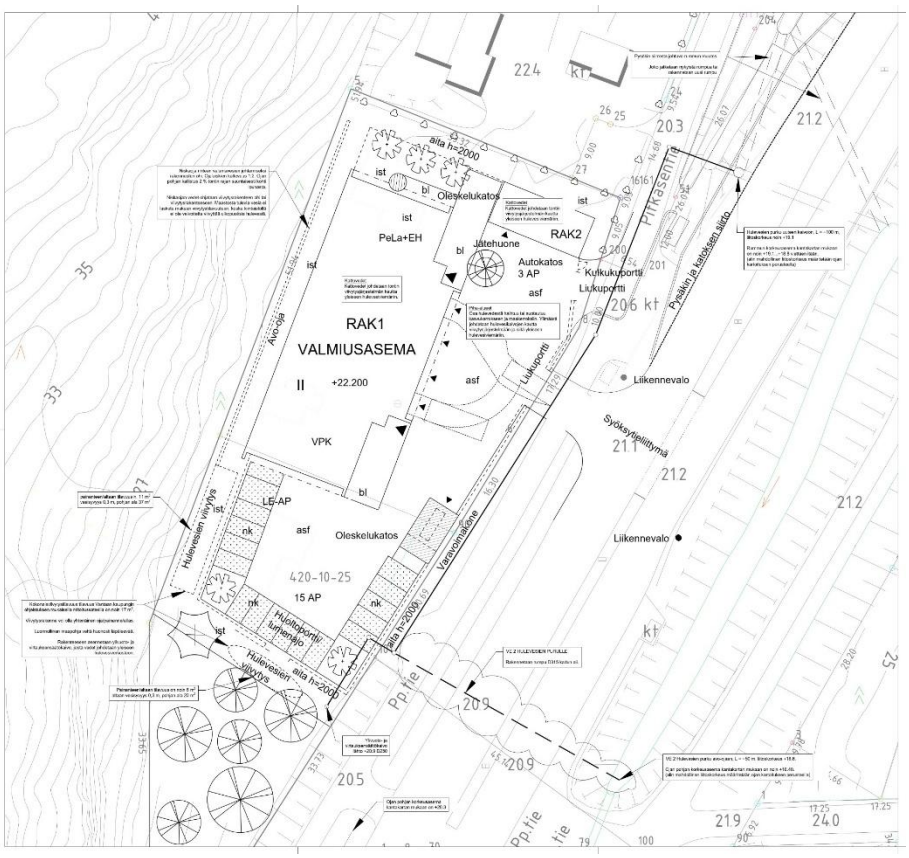
on määrätty, että rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaavamuutosalueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.



Hakunilan valmiusasema, hulevesisuunnitelma. 12.12.2025 Sitowise Oy

Yllä on ote asemakaavavaiheen hulevesisuunnitelmasta. Suunnitelma kokonaisuudessaan on liitetty tämän selostuksen loppuun. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty kaksi vaihtoehtoista reittiä hulevesien johtamiseksi Lahdentien ali. Molemmat ratkaisut ovat kaupungin näkökulmasta hyväksyttäviä, joten kaavan toteutusvaiheessa on mahdollista valita

näistä kokonaistaloudellisesti kannattavampi ratkaisu. Tontin eteläosan hulevesipainanteet on esitetty asemakaavassa ohjeellisina.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta, vaan Vantaan ja Keravan hyvinvointialue vuokraa tontin kaupungilta. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Kaavaa varten on laadittu viitesuunnitelman lisäksi liikenne- ja hulevesisuunnitelmat, jotka on liitetty tämän kaavaselostuksen loppuun. Viitesuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla on osoitettu, että vihertehokkuuden tavoitetaso 0,9 on mahdollista saavuttaa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen P&R Arkkitehtien viitesuunnitelmaan.

Hankkeen edustajat:

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue:	Jussi Rahikainen	apulaispelastusjohtaja
	Pasi Salo	tilakeskuspäällikkö
	Teemu Göös	palopäällikkö
P&R Arkkitehdit Oy:	Pekka Salmi	arkkitehti SAFA
Sitowise Oy:	Hannu Kemppainen	projektipäällikkö
	Aleksi Hakanpää	palvelupäällikkö

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Milja Halmkrona	aluearkkitehti
	Linnea Löytönen	asemakaava-arkkitehti (9.1.2026 asti)
	Mikel Aizpuru	asemakaava-arkkitehti (9.1.2026 lähtien)
	Anna Sarikaya	asemakaava-arkkitehti
	Sari Simonen	kaavatekn. koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Asta Tirkkonen	yleiskaava-arkkitehti
	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Vesihuollon yleissuunnittelu:	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
Liikennesuunnittelu:	Heikki Väänänen	liikenteen alueinsinööri
	Aapeli Turunen	liikenteen alueinsinööri
Rakennusvalvonta:	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Mittaus- ja geopalvelut:	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä huhtikuuta 2026

Mikel Aizpuru
asemakaava-arkkitehti

Milja Halmkrona
aluearkkitehti vs.

7. Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	27.11.2025
Kaavan nimi	002617 Pitkäsentie 6-8		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002617
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3576	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3576

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,3576**	**100,00**	**1245**	**0,35**	**0,0000**	**936**
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2060	-309
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0569	15,9	0	0,00	-0,0947	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,3007	84,1	1245	0,41	0,3007	1245
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

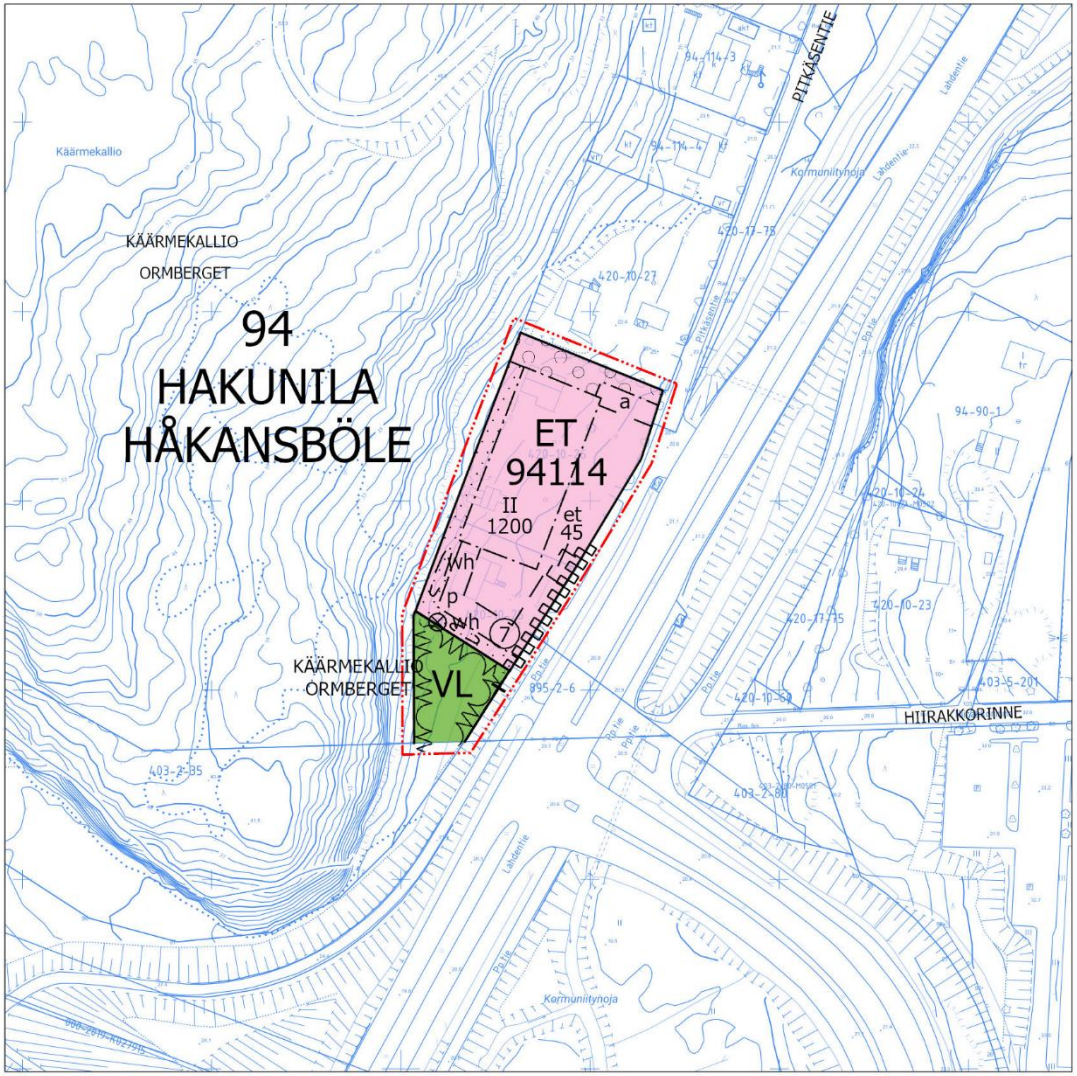
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

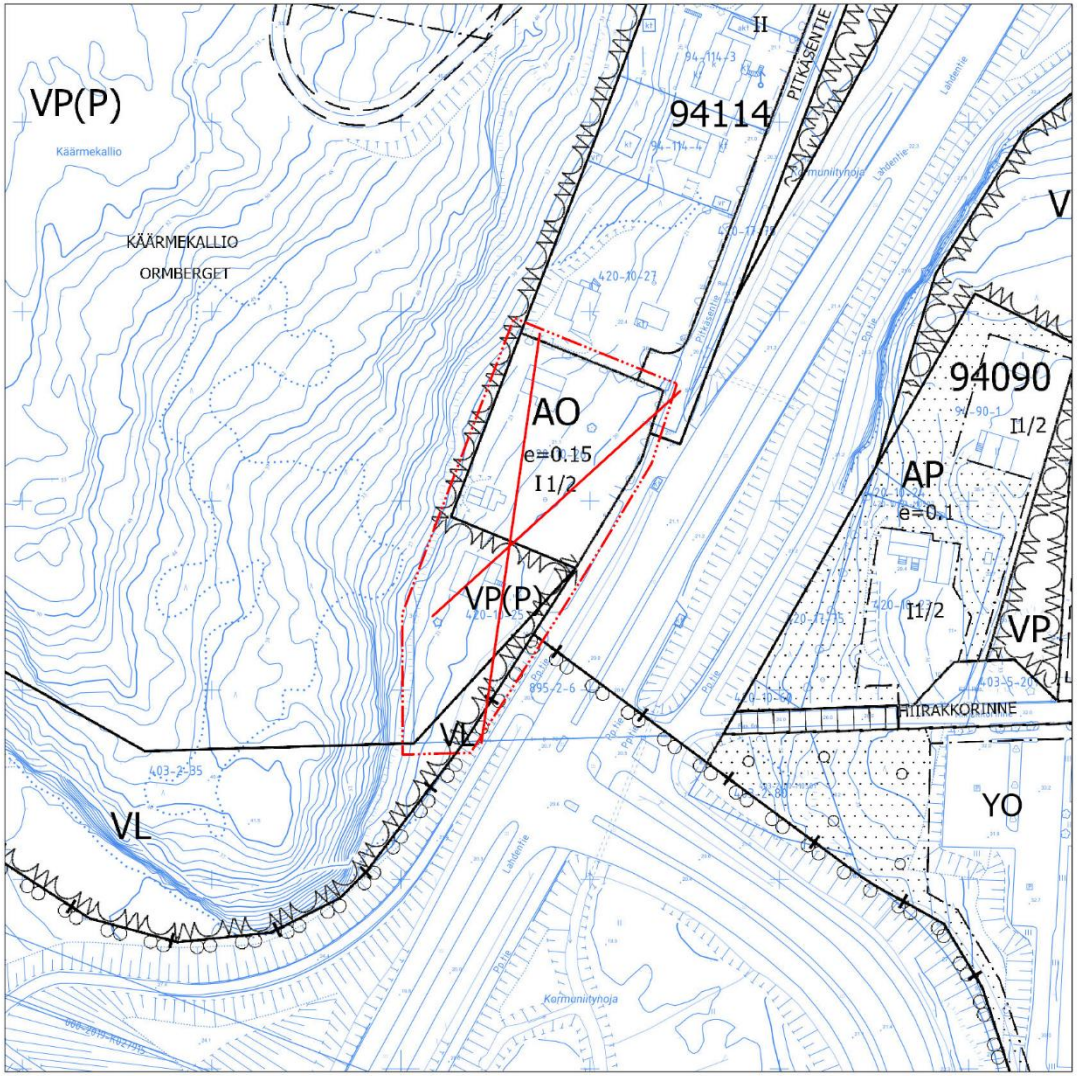
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,3576**	**100,00**	**1245**	**0,35**	**0,0000**	**936**
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2060	-309
AO	0,0000	0,0	0		-0,2060	-309
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0569	15,9	0	0,00	-0,0947	0
VP	0,0000	0,0	0		-0,1215	0
VL	0,0569	100,0	0	0,00	0,0268	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,3007	84,1	1245	0,41	0,3007	1245
ET	0,3007	100,0	1245	0,41	0,3007	1245
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavakartta 1:2000



Kumoutuva asemakaava 1:2000



0 50 100 200 Metriä

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002617

Päiväys
Datum

14.4.2026

Vantaan kaupunki

PITKÄSENTIE 6-8

Kaupunginosa 94, HAKUNILA

Vanda stad

STEKELVÄGEN 6-8

Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 94114 ja virkistysaluetta.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 94114 och rekreationsområde.

Tonttijako
Osa korttelia 94114.

Tomtindelning
Del av kvarteret 94114.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa maan pinnan alapuolelle.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä:
Toimisto-, kokoontumis- ja lepotilat
- 1 ap / 70 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:
Toimisto-, kokoontumis- ja lepotilat
- 1 pp / 70 k-m²
Polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia

Ulkoalueet

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.
Rakentaminen tulee pyrkiä tekemään kokonaan tontilta käsin lähivirkistysalueen ja sen puuston säilyttämiseksi.

Tontin pohjoisosan autopaikkojen ja viereisen pientalotontin väliin tulee sijoittaa näköeste, esim. kasvillisuutta, pergola, aita tai katos. Näköesteen tulee olla miellyttävän näköinen pientalotontin suuntaan.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron Δ (ΔL) tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB toimisto-, opetus-, kokoontumis- ja miehistötiloissa sekä muissa vastaavissa tiloissa.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
Utrymmen i enlighet med huvudanvändsningsändamålet får placeras under markytan.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Kontors-, samlings och viloutrymmen
- 1 bp / 70 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:
Kontors-, samlings och viloutrymmen
- 1 cp / 70 m²-vy
Cykelplatserna ska ha möjlighet till ramlåsning.

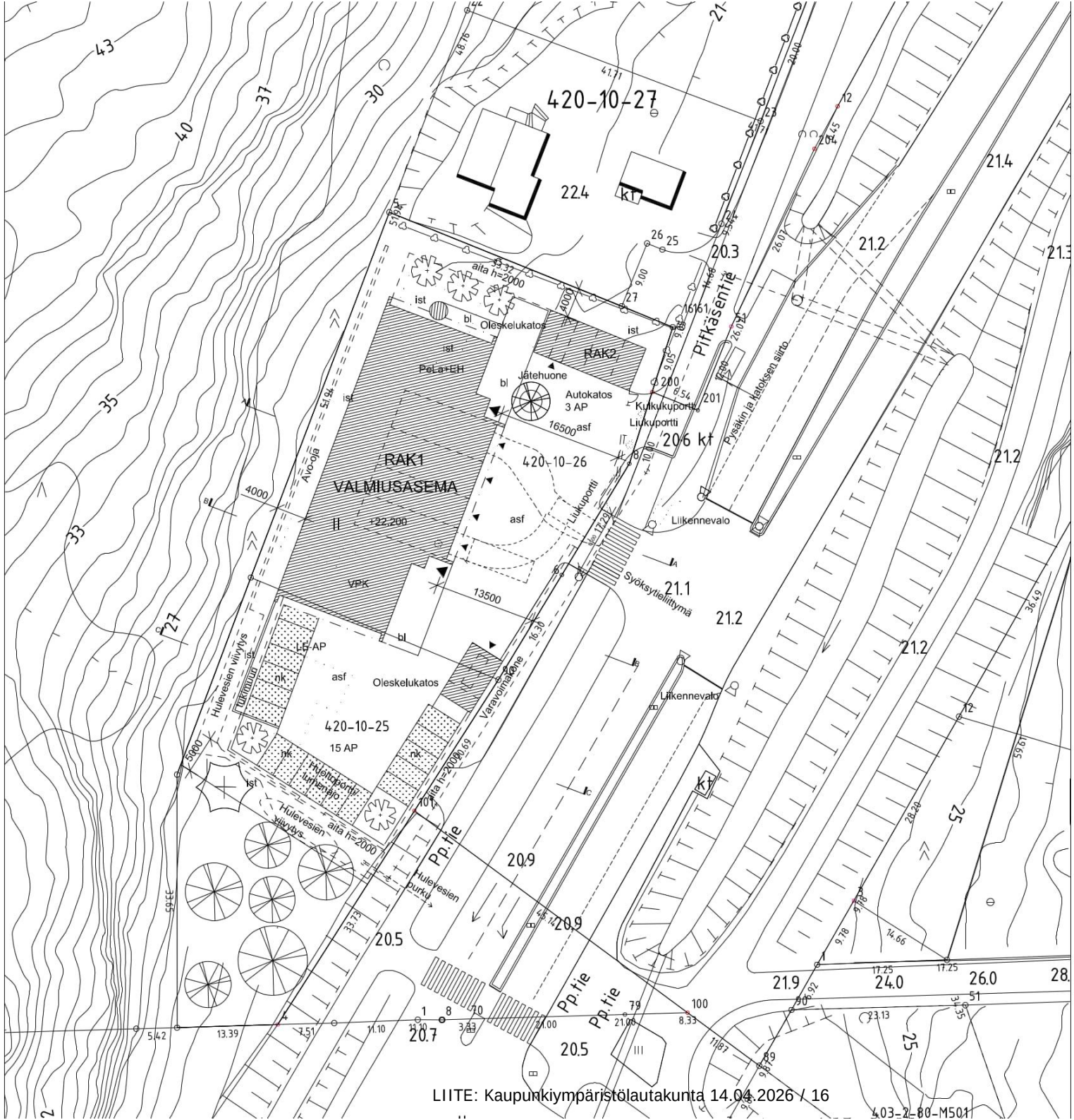
Utomhusområden

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Man bör sträva efter att utföra byggandet helt och hållet från tomten för att bevara närrekreationsområdet och dess trädbestånd.
En visuell barriär, såsom vegetation, pergola, staket eller tak, ska placeras mellan parkeringsplatserna i den norra delen av tomten och den bredvidliggande småhustomten. Den visuella barriären ska ha ett trevligt utseende i riktning mot småhustomten.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot trafikbuller ska vara minst 30 dB i kontors-, undervisnings-, samlings- och personallokaler samt andra motsvarande lokaler.

	Resurssiviisaus Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi.	**Resurseffektivitet** Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av byggnadens och byggnadsplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder presenteras.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	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.**
7	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
94	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
HAKU	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
94114	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
PITKÄSENTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
1400	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
I I	**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.**
et	**Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.** Alueelle saa sijoittaa varavoimakoneen sekä sen suojarakennuksen.	**Riktgivande byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.** På områdes får placeras en reservkraftsgenerator samt dess skyddsbyggnad.
a	**Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
p	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Säilytettävä puu on suojattava juuristoineen rakentamisen aikana.	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.** Trädet som ska bevaras inklusive rotsystemet ska skyddas under byggandet.
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.



Bruttoala:

RAK1: PÄÄRAKENNUS	1200 m^2
RAK2: JÄTEVARASTO JA AUTOKATOS	15 m^2
YHTEENSÄ:	1215 brm^2

Rakennusoikeudellinen kerrosala:

RAK1: PÄÄRAKENNUS	1000 m^2
RAK2: JÄTEVARASTO JA AUTOKATOS	15 m^2
YHTEENSÄ:	1015 kem^2

RAKENNETTAVIEN AUTOPAIKKOJEN MÄÄRÄ

-	15 AP + 1 LE AP
-KATOSPAIKAT	3 AP
YHTEENSÄ:	19 AP

Merkkien selitykset:

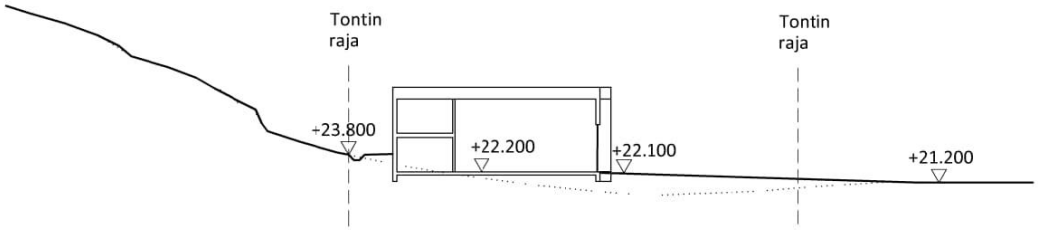
Istutettava puu

Olemassa oleva puu

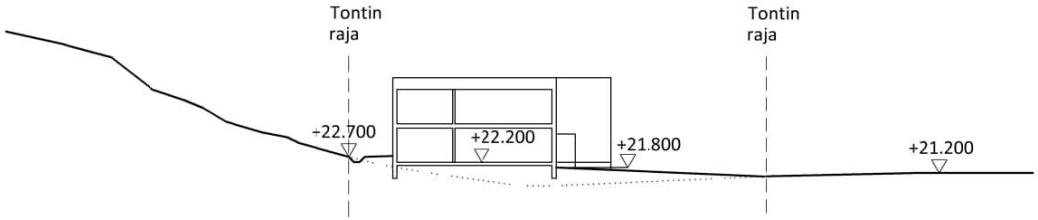
asf = Asfaltti
bl = Betonilaatoitus
nk = Nurmikivi
ist = Istutusalue (niitty)

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue
Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos / Hakunilan valmiusasema
Tontinkäyttöluonnos
Pitkäsentie 6-8
10.12.2025

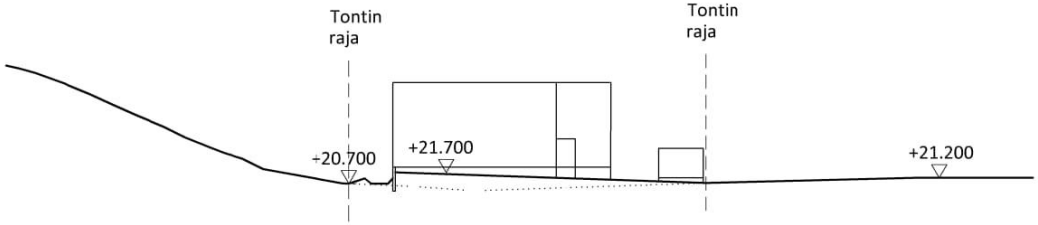
403-2-80-M501



Maastoleikkaus A 1:500



Maastoleikkaus B 1:500



Maastoleikkaus C 1:500

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue
Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos / Hakunilan valmiusasema
Maastoleikkaukset
Pitkäsentie 6-8
10.12.2025

Tuloskortti

Päivämäärä 15.12.2025

Osoite ja kaupunginosa Pitkäsentie 8, Hakunila

Kaavan numero ja kortteli 0

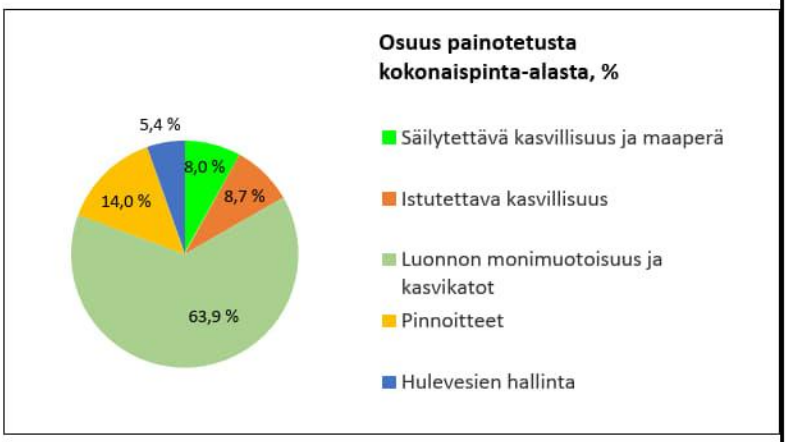
Vihertehokkuuslaskelma

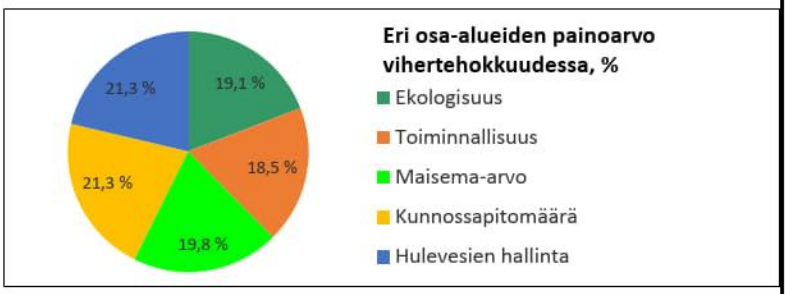
Viher-tehokkuus	1,4
Tavoiteluku	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
Istutettava kasvillisuus	1	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	3	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**10**	**36**

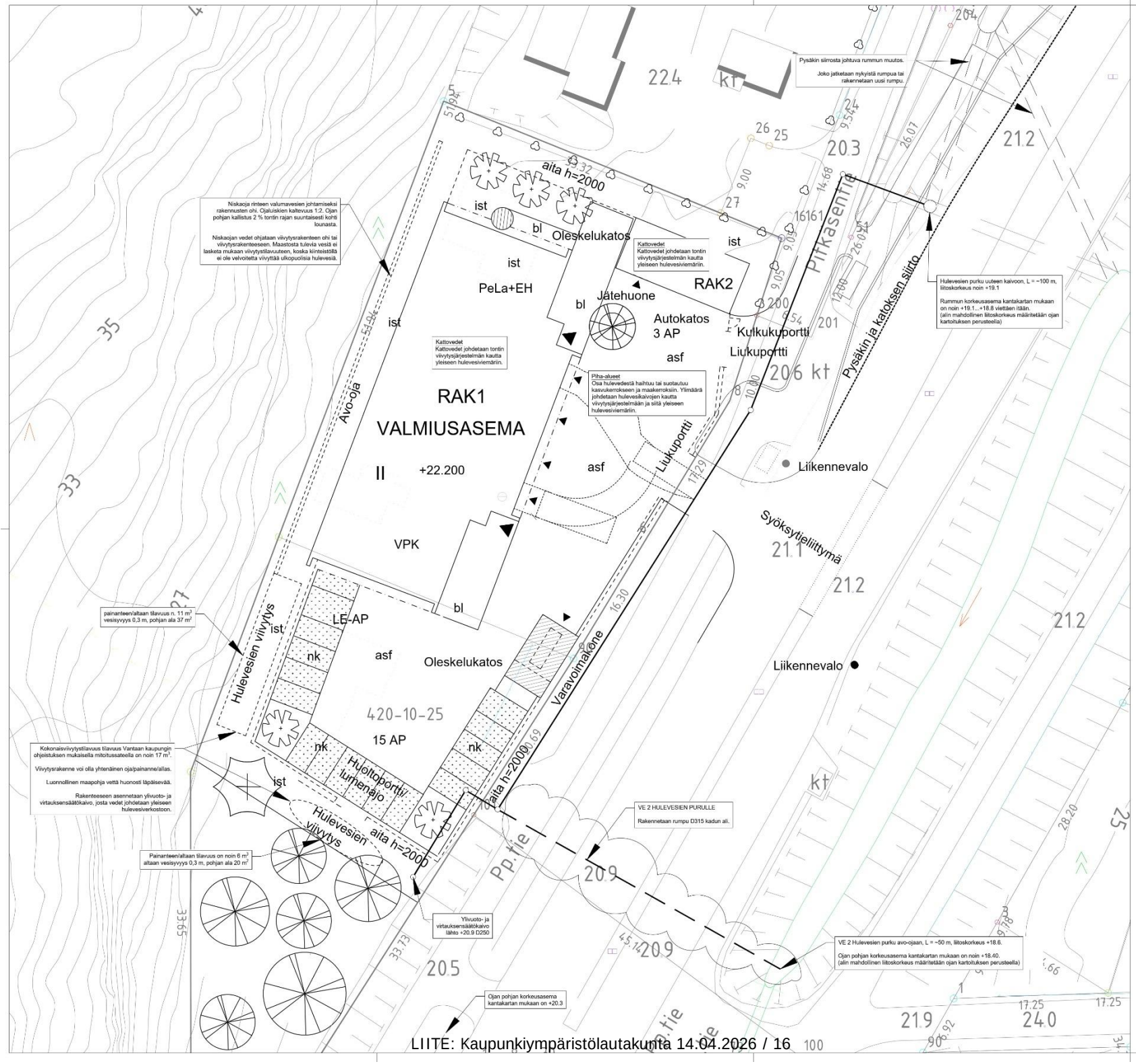
Hulevesimäärä m^3	
13,4	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m^3	
13,4	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	14,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
33 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE



HULEVESIEN HALLINTA TONTILLA

YLEISTÄ:
Suunnittelualueelle rakennetaan 2 -kerroksinen valmiusasema, sen pihalueet sekä autokatos. Rakennuksen alin lattiataso on suunniteltu korkeustasolle +22.2.

Suunnittelualueen lähellä sijaitsevien pohjatutkimuskairausten perusteella maapohja on pinta- ja täyttökerroste- alapuolella silttiä ja savea. Sitti/savikerrokset paksuus on noin 3,0...8,0 m. Sitti ja savi -kerroksen alla esiintyy kalliorpintaa peittävä kitkamaakerrostuma.

Hulevesien viivytysjärjestelmä on sijoitettu tähän piirustuksen periaatteenmukaisesti. Lopullinen rakenne ja osien sijainnit esitetään LVI-suunnittelijan laatimassa LVI-asemapiirroksessa. Tämä hulevesisuunnitelma toimii sen lähtöaineistona.

IMEYTYSMAHDOLLISUUDEN ARVIOINTI:
Huonot vettä johtavaa savea ja silttiä sisältävän maaperän takia suunnittelualueilla ei imeytetä hulevesiä maaperään. Kasvillisuuden käyttöön ja maan tuleviin pintakerroksiin suotautuu osa hulevedestä viheralueiden ja muiden vettä hyvin läpäisevien pintojen kautta.

HULEVESIKERTYMÄ:
Katto-, ja oleskelualueilta kertyvä hulevesi ei sisällä haitallisia aineita. Pysäköintialueen hulevedessä voi esiintyä epäpuhtauksia. Viheralueet ja nurmikiveykset pienentävät viivytysjärjestelmään kertyvän veden määrää merkittävästi.

Pinta	Valunnan määrä		Vettä läpäisemätön ala	Virtaama		Vesimäärä	
	pinta-ala [m²]	valuma-kerroin k	[m²]	Q_{lit} 150 l/s/ha [l/s]	Q_{lit} 167 l/s/ha [l/s]	V_{mit} 10 min [m³]	V_{mit} 30 min [m³]
Luonnontila	3576	0,1	358	5,4	6,0	3,2	10,7
Katto	845	0,90	761	11,4	12,7	6,8	22,9
Asfaltti	937	0,80	750	11,2	12,5	6,7	22,5
Nurmikivi	216	0,50	108	1,6	1,8	1,0	3,2
Betonikivi	157	0,70	110	1,6	1,8	1,0	3,3
Viheralue	1421	0,10	142	2,1	2,4	1,3	4,3
Yhteensä	3576		1870	28,1	31,2	16,8	56,2

Veroisen ohjeistuksen mukainen mitoitussade on 150 l/s ha, kesto 10 min.
Pintojen erilaiset vedenläpäisevyydet on huomioitu valumakertoimilla.
Alueen hulevesikertymä mitoitussateella luonnontilassa on 3,2 m³.
Alueen hulevesikertymä mitoitussateella rakentamisen jälkeen on 16,8 m³.

HULEVESIRAKENTEET:
Osa hulevesistä haihtuu tai imeytyy kasvukerrokseen ja maan pintakerroksiin. Ylimäärä johdetaan viivytettynä yleiseen hulevesiverkostoon.

Luonnontilaiselle tontille hulevedet ovat imeytyneet maaperän pintakerroksiin. Luonnontilassa mitoitussateen (150 l/s/ha, 10 min) mukainen vesimäärä on ollut 3,2 m³. Vastaava mitoitussateen mukainen vesimäärä rakentamisen jälkeen on 16,8 m³. Tontille järjestetään hulevesien viivytys ensisijaisesti piha-alueen viivytyspainanteissa, joiden tilavuus tulee yhteensä olla rakentamisen jälkeisen mitoitussadevesimäärän ja vastaavan luonnontilanteen vesimäärän erotuksen verran, eli yhteensä noin 13,6 m³. Viivytyspainanteet tulee varustaa ylivuotokaivoin, joilla hallitaan vesipinnan maksimitasoa. Viivityspainanteiden vesi johdetaan virtauksensäätökaivon kautta yleiseen hulevesiverkostoon.

Viivytetty purkuvirtaama: 5 l/s

Kasvupeitteinen tai muuten korkeapiirteinen pinta pidättää vettä, mikä hidastaa pintavaluntaa ja edistää haihtumista ja imeytymistä.

Hulevesikaivot varustetaan lietepesiä, mikä vähentää kiintoaineksen määrää vedessä.

Pinnantasaus toteutetaan siten, että hulevedet valuvat rakennuksista poispäin kohti viheralueita ja hulevesikaivoja.

SALAOJAVEDET:
Salaojavesiä ei viivytetä. Hulevesijärjestelmään liitetyn perusvesiyhteen liitoskorkeuden suositellaan olevan viivytyssäiliön ylivuodon yläpuolella. Perusvesikaivo tulee varustaa pedotusventtiilillä. Hulevesiä ei saa päästää salaojaverkostoon edes tilavuuntaessa.

TYÖNAKAINEN HULEVESIEN HALLINTA:
Maarakennusvaiheessa hulevesi suotautuu maa-aineksen ja täyttöihin. Rakentamisen edetessä käytetään tarvittaessa ammikoitumiseen maanvaraisia pohjanteita, jotka sijoitetaan rakentamisen vaiheistamisen kannalta tarkoituksenmukaisiin kohtiin. Haihtumaton tai imeytymätön vesi johdetaan selkeytettynä yleiseen hulevesiviemäriin liitoskohtakaivon kautta. Pois johdettavassa vedessä ei saa olla kiintoainesta eikä muita epäpuhtauksia. Öljyiner tai muuten epäpuhdas vesi kerätään imppiroiseen säiliöön ja toimitetaan asianmukaiseen jätevedenvastaanottopisteeseen. Epäpuhtauksien kulkeutuminen hulevesien ja maaperään esimerkiksi työkoneista tai tarvikkeista estetään välttämällä työmaajärjestelyin.

TULVATILANNE:
Jos hulevesimäärä ylittää viivytysrakenteiden tilavuuskapasiteetin, vesi johdetaan yleiseen hulevesiverkostoon purkuputken lisäksi ylivuotoputken kautta.

Tulvatarkastelusade: 167 l/s ha, 30 min
Hulevesikertymä: 56,2 m³
Tulvavirtaama: 31,2 l/s

Mikäli hulevesiviemäri ei vedä esimerkiksi tukkeutumisen tai poikkeuksellisen runsaan sateen takia, vesi nousee ritiläkaivoista pihalle. Korkeustasoissa vettä alkaa ohjautua pintavaluntana tulvareittejä pitkin suunnittelualueen vierellä oleville katualueille. Maanpinnan muotoilu tehdään siten, ettei vesi pääse tulvimaan rakennuksiin.

LIITOS YLEISEEN HULEVESIVERKOSTOON:
Tällä hetkellä tiedossa oleva mahdollinen liitoskohta yleiseen hulevesiverkostoon on liittyminen Kermunlynojaan Vantaan kaupungin hallinnoimalle alueelle.

REV.	LUKUMÄÄRÄ	MUUTOS	SIGNK.	TARK.	PVM
					dd/mm/yy

Asemakaavoitusta varten

Kaupunki/Kylä: 420	Kortteli/Tila: 10	Tontti/Rno: 25,26	Yhteinäisen merkintöjä
Kylä/-tilanne,-tilanosa			Korkeus- ja koord. järjestelmä: N2000, ETRS-GK25
Rakennustunnus/-nro: UUDISRAKENNUS			Piirustus: POHJARAKENNUS — No
Rakennuksen nimi ja osoite: HAKUNILAN VALMIUSASEMA Pitkäsentie 6-8 01200 Vantaa			Piirustuksen sisältö: Hulevesisuunnitelma — Mittakaava: 1:200
SITOWISE — Limonkatu 6, 00610 Espoo, 200 699 70, www.sitowise.com			Suunnitelu: GEO — Työnumero: RR54600 — Piir./-o: — Muutos: G01
Piirsi/-ä: Ilkka Kronqvist	Suunnitellut/-a: Ilkka Kronqvist		Tiedosto:
Tarkastaja: Hannu Kemppainen	Vast.aja/Hyväksyjä: Hannu Kemppainen		Piirtäjys: 12.12.2025

10.12.2025

Hakunilan valmiusaseman liikenneratkaisu, suunnitelmaselostus

1.1 Liikenneratkaisun yleiskuvaus

Pelastusajoneuvojen kääntymiseen peruuttamiseen on varattu riittävästi tilaa tontilla. Lahdentieltä peruuttaminen ei ole mahdollista. Huolto- ja henkilökuntaliikenne käyttää omaa kulkureittiään Pitkäsentieltä.

Maantielle 140 avautuva tonttiliittymä on varattu ainoastaan vasteyksiköiden hälytysajoihin. Näin ollen paloaseman normaalitoiminta ei tuota jatkuvaa liikennevirtaa maantielle eikä vaikuta tien välityskykyyn muutoin kuin hälytyslähdöissä.

Pitkäsentien ajorata levennetään 4,5 metriseksi, jotta väylä on turvallinen jalankulku- ja pyöräliikenteelle.

Maantien 140 suuntaisesti kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä, jonka turvallisuus varmistetaan asianmukaisella liikennevalosuunnittelulla sekä selkeillä liikenteenohjauksen ratkaisuilla. Paloaseman erityisvalot varmistavat, että jalankulkijat ja pyöräilijät havaitsevat hälytyslähdöt riittävän ajoissa.

1.2 Valmiusaseman liikennevalojen vaikutus tien välityskykyyn

Pitkäsentien valmiusaseman tonttiliittymä 140 tielle on varustettu erityisliikennevaloilla, joita käytetään ainoastaan hälytysajoon lähdettäessä sekä tarvittaessa asemalle palattaessa. Valojen tarkoituksena on varmistaa pelastusajoneuvojen turvallinen ja viiveetön liittyminen omasta tonttiliittymästä suoraan tielle 140. Tonttiliittymä sijaitsee noin 100 metrin etäisyydellä kehätien ramppiliittymästä. Valmiusaseman muu liikenne ohjataan Pitkäsentielle toteutettavan tonttiliittymän kautta.

Tässä vaiheessa vaikutuksia arvioidaan olettamalla suuntaa antavasti, että yksi hälytyslähtö ja yksi paluu sijoittuisivat iltapäivän ruuhkahuippuun. Arvio täsmentyy paloaseman toiminnallisten lähtötietojen päivittyessä.

Liikennemäärät maantiellä 140 ja Kehä III -rampeilla:

- Maantie 140: KVL 9 500 ajon/vrk → vastaa tyypillisesti noin 900–1 000 ajon/h iltapäivän ruuhkahuipussa.
- Kehä III:lle liittyvä ramppi (mt 140 → Kehä 3): KVL 2500-3000 ajon/vrk
- Kehä III:lta poistuva ramppi (Kehä 3 → mt 140): KVL 1500-2000 ajon/vrk

Sijainti rampin läheisyydessä tarkoittaa, että hälytysvalojen aiheuttama lyhyt pysäytys voi hetkellisesti vaikuttaa rampin liikenteeseen. Vaikutus tien välityskykyyn jää kuitenkin hyvin rajalliseksi katkoksen keston ja satunnaisuuden vuoksi.

Sitowise Oy
Linnoitustie 6 D, 02600 Espoo
Y-tunnus 2335445-0, **Kotipaikka** Espoo
Sähköposti etunimi.sukunimi@sitowise.com

10.12.2025

Valmiusaseman erityisvalojen toimintajakso (vilkkuva keltainen – kiinteä keltainen – vilkkuva punainen) aiheuttaa liikenteelle arviolta noin 30 sekunnin pysähdyksen.

Maantien 140 liikennemäärillä tämä aiheuttaa:

- noin 7–8 ajoneuvon jonon, joka purkautuu nopeasti valojen palatessa normaaliin kiertoon.

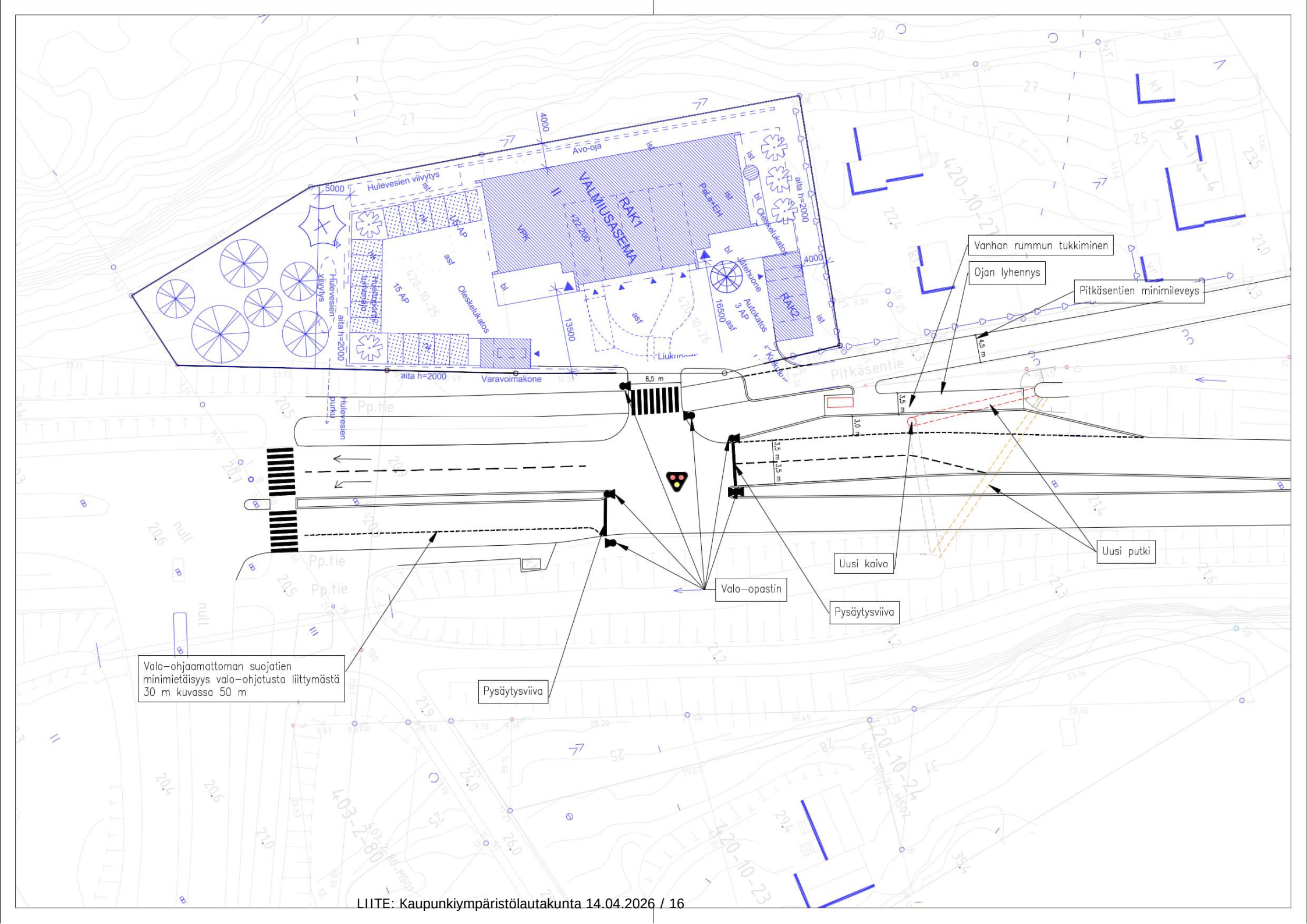
Koska katkos oletettavasti tapahtuu ruuhkatunnin aikana vain yhden kerran, sen vaikutus sekä maantien 140 että Kehä III -ramppien tuntivälityskykyyn jää vähäiseksi ja lyhytkestoiseksi.

1.3 Linja-autopysäkki

Ratkaisussa uuden tonttiliittymän takia pitää nykyistä pysäkkiä ja hälytyslähtöjen liikennevalo-ohjauksen pysäytysviivaa siirtää kauemmas liittymästä. Siirron yhteydessä tavoitteena on saavuttaa nykyisen ohjeistuksen mukainen 32 metriä pitkä kahden linja-auton pysäkki. Pysäkki yhteensovitetaan tierummun ja kuivatuksen kanssa yhteen.

1.4 Asemalle paluu ja valo-ohjaus

Asemalle palataan lähtökohtaisesti ilman valo-ohjausta ja portin täytyy toimia siten, että pelastusajoneuvo ei joudu pysähtymään portin eteen. Tontille palaaminen on mahdollista myös Pitkäsentien kautta. Tarkempi toimintatapa ratkaistaan jatkosuunnittelussa.


Vanhan rummun tukkiminen
Ojan lyhennys
Pitkäsentien minimileveys
Uusi putki
Uusi kaivo
Valo–opastin
Pysäytysviiva
Valo–ohjaamattoman suojatien minimietäisyys valo–ohjatusta liittymästä 30 m kuvassa 50 m
Pysäytysviiva
Pitkäsentie
Pp.tie
Avo-oja
Hulevesien viivytys
VALMIUSASEMA
RAK1
RAK2
Oleskelukatos
Varavoimakone
aita h=2000
8,5 m
4,5 m
3,5 m
3,0 m
3,5 m
3,5 m
4000
5000
13500
16500
Autokatos 3 AP
Jätehuone
Liukuportti
Hulevesien purku

VANTAAN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002617 Pitkäsentie 6-8
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Asemakaavoitus **kala 14.4.2026**

Kaupunkiympäristölautakunta 13.1.2026 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002617** / **Pitkäsentie 6-8**. Lausuntoja pyydettiin 20 kpl ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 11.2.2026 HSY	- ei vaikutuksia yleiseen vesihuoltoon	-
NRO 2, 13.2.2026 Tukes	- ei lausuttavaa	-
NRO 3, 18.3.2026 Elinvoimakeskus	- Tienpitäjällä ei ole huomautettavaa	-
NRO 4, 25.2.2026 Fingrid Oyj	- Ei lausuttava	-
NRO 5, 5.3.2026 LVV	- Yleiskaavasta poikkeamista on käsiteltävä tarkemmin	-Kaavaselostus tarkennettu
NRO 6, 5.3.2026 Vantaan energia	- ei huomautettava	-
NRO 7, 6.3.2026 Uudenmaan liitto	- ei lausuttava	-

NRO 1
HSY, 11.2.2026

Lausunto:

Asemakaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan suuralueella, Hakunilan kaupunginosassa, Lahdentien varrella aivan Kehä III:n pohjoispuolella. Alue sijoittuu Lahdentien ja Käärmekallion virkistysalueen väliin. Alueella sijaitsee kaksi kaupungin omistamaa rakennusta, jotka puretaan. Alue rajautuu pohjoisessa asuintonttiin.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen uuden Hakunilan valmiusaseman sijoittaminen osoitteeseen Pitkäsentie 6-8. Kaavamuutosalue sijaitsee aivan Kehä III:n pohjoispuolella, Lahdentien ja Käärmekallion virkistysalueen välissä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee asuintontteja. Valmiusasemien määrää tulee lisätä, jotta pelastustoimen saavutettavuus täyttää lain vaatimat tavoiteajat. Valmiusaseman rakennukseen tulee tiloja pelastustoimen ensihoito- ja pelastushenkilöstölle sekä vapaapalokunnalle. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kaksi rakennettua kiinteistöä. Toinen niistä on asemakaavan lähivirkistysaluetta (VL tai P) ja toinen kaavoitettu asuintontti (A3). Kummatkin kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin omistuksessa ja niillä sijaitsevat kaksi omakotitaloa puretaan. Suunniteltavan alueen pinta-ala on yhteensä 3 576 m². Valmiusasemalle osoitetaan 3 007 m2 laajuinen yhdyskuntateknisten rakennusten tontti, jolle saa rakentaa enintään kaksi kerrosta korkean, 1 200 ke-m2 kokoisen rakennuksen. Tontin tehokkuus e=0,41. Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva lehto osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL).”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:

Yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yleiseen vesihuoltoon.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 2
Tukes, 13.2.2026

Lausunto:

Hei
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukesilla ei ole lausuttavaa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön (390/2005) näkökulmasta. Kaavamuutosalue ei ole Tukesin valvontakohteiden konsultointivyöhykkeellä ja korkeapaineinen maakaasun siirtoputkisto ja Hakunilan PV-asema sijaitsevat noin 350 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta.
Ystävällisin terveisin,

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 3
Uudenmaan elinvoimakeskus, 18.2.2026

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Pitkäsentie 6-8, 002617, Vantaa

Vantaan kaupunki pyytää Uudenmaan elinvoimakeskuksen lausuntoa Pitkäsentien asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa pelastuslaitoksen valmiusaseman rakentaminen suunnittelualueelle.

Kaavaselostuksessa on kuvattu kaavamuutoksen aiheuttamat liikennevaikutukset sekä esitetty liikennesuunnitelma. Liikennesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut vastaavat sitä, miten ne on esitelty tienpitäjälle syksyllä 2025.

Tienpitäjällä ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Tämä on Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosaston lausunto. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee elinvoimakeskuksen maaseutu ja ympäristöosastoa tai elinkeino ja maahanmuutto-osastoa, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja osastoja erikseen. Vesiasioissa tulee kuulla sitä elinvoimakeskusta, johon kyseinen tehtävä on keskitetty.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on ratkaissut liikenteen ja maankäytön asiantuntija.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 4
Fingrid Oyj, 25.2.2026

Lausunto:

Hei,
Kiitos yhteydenotostanne. Meillä ei ole lausuttavaa oheisesta asemakaavan muutoksesta 002617 (VD/6226/10.02.04.00/2024).
Ystävällisin terveisin,

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 5
LVV, 5.3.2026

Lausunto:

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Pitkäsentie 6-8, 002617, Vantaa

Vantaan kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Pitkäsentie 6-8 asemakaavaehdotuksesta 6.3.2026 mennessä.

Asemakaavamuutoksella muutetaan erillispientalon korttelialue (AO) ja lähivirkistysaluetta (VL ja P) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavamuutoksella mahdollisestaan alueelle uusi Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen Hakunilan valmiusasema.

Alue on oikeusvaikutteisessa Vantaan yleiskaavassa 2020 lähivirkistysaluetta (VL). Kaavaselostuksen mukaan yleiskaava on yleispiirteinen eikä esimerkiksi huomioi erikseen alueella sijaitsevia asuintontteja. Asemakaava-alue ja muut Pitkäsentien varren tontit on sisällytetty yleiskaavan VL-alueeseen osana Käärmekallion vaikutuspiiriä.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavaehdotus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan ET-korttelialue yleiskaavan virkistysalueelle, mitä ei Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan voida suoraan katsoa yleiskaavan mukaiseksi toiminnaksi. Kuitenkin, kun otetaan huomioon valmiusaseman sijoittuminen yleiskaavan AC-alueen välittömään läheisyyteen sekä yleiskaavan yleispiirteisyys voidaan katsoa, että yleiskaava on ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavasta poikkeamista tulee kuitenkin käsitellä ja perustella aineistossa nyt esitettyä tarkemmin.

Vastine:
- Vantaan yleiskaava on laadittu strategisena yleiskaavana mittakaavassa 1:50 000, eikä suoranaisena aluevarauskaavana. Yleiskaavan merkinnät osoittavat alueiden pääkäyttötarkoituksen, ja alueet voivat sisältää myös muuta maankäyttöä.
Esimerkiksi Pitkäsentien pientalot muodostavat yleiskaavan mittakaavassa niin pienen alueen, ettei sellaisia ole ollut mielekästä piirtää erikseen näkyviin yleiskaavakartalle. Tarkoituksena on kuitenkin ollut, että Käärmekallion ympäristöä osoitetaan VL-alueena. Olemassa oleva rakennettu alue ja valmiusasema sijoittuvat lähivirkistysalueen reunassa AC-alueen välittömän läheisyydessä.
Näin ollen katsotaan, että yleiskaava on ollut riittävällä tasolla ohjeena asemakaavamuutosta laadittaessa.

Tarkistukset:
- Kaavaselostuksessa ”2.2.1. Yleiskaava” kohta on tarkistettu.

NRO 6
Vantaan energia, 5.3.2026

Lausunto:

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002617
Kaupunginosa 94, Hakunila
Kohdealue Pitkäsentie 6 – 8

Sähköverkko

Ei huomautettavaa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoa

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 7
Uudenmaan liitto, 6.3.2026

Lausunto:

Outlook

Asemakaavan muutos 002617 Pitkäsentie 6-8, 94. Hakunila

Lähettäjä Toimisto Uudenmaanliitto <toimisto@uudenmaanliitto.fi>
Päivämäärä pe 6.3.2026 7.42
Vastaanottaja YHT Kirjaamo <kirjaamo@vantaa.fi>

Hyvä vastaanottaja,

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstänne ja ilmoittaa, että emme anna lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta 002617 Pitkäsentie 6-8, 94. Hakunila.

Ystävällisin terveisin,

Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Esterinportti 2 B • Estersporten 2 B
00240 Helsinki • Helsingfors
www.uudenmaanliitto.fi

Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

17 **Korttelinumeron muutos 68. Koivuhaka, korttelit 68114 ja 68115 / SP**

VD/1965/10.02.07.00/2026
SP/KK-I/TH/VIK

Korttelinumeron muutos koskee osaa nykyisestä korttelista 68114 kaupunginosassa 68. Koivuhaka.

Muutos koskee nykyisen korttelin 68114 YL-korttelialuetta osoitteessa Puutarhatie 43. Kyseessä on vireillä olevan kaavamuutoksen 002552 Puutarhatie 47 aiheuttama tarve muuttaa korttelinumero uuden tilanteen mukaiseksi myös kaavamuutosalueen ulkopuolella.

Nykyinen korttelinumerointi
Voimassa olevassa asemakaavassa laajaan kortteliin 68114 sisältyy useita käyttötarkoitusalueita. Korttelissa ovat voimassa pohjoisosassa asemakaavamuutos 681600 vuodelta 2003 ja eteläosassa asemakaavamuutos 002540 vuodelta 2024.

Uusi korttelinumerointi
Korttelissa 68114 on vireillä asemakaavamuutos 002552 Puutarhatie 47, jossa toimitilarakennusten korttelialue (KTY) muuttuu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavatyön aikana on tunnistettu tarve muodostaa kaavamuutosalueelle kaistale lähivirkistysaluetta (VL) ulkoilureittiä varten. Tämä puistokaistale halkaisee nykyisen korttelin kahteen erilliseen kortteliin, joiden numerot jatkossa ovat 68114 ja 68115.
Puistokaistaleen pohjoispuolella nykyinen korttelinumero 68114 säilyy.
Puistokaistaleen eteläpuolisen korttelin numero on jatkossa 68115. Tähän kortteliin sisältyy tuleva AL-korttelialue, jonka osalta korttelinumero muuttuu kaavamuutoksen yhteydessä sekä YL-korttelialue, joka ei sisälly kaavamuutosalueeseen. YL-korttelialueen korttelinumero muuttuu erillisellä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä. Alueen omistaa Vantaan kaupunki, ja sille on rakentumassa Puutarhatien päiväkoti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun § 2 kohdan 3 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kadun ja muun yleisen alueen nimien sekä kaupunginosan ja korttelin numeroiden muuttamisesta.

Korttelinumeron muutos ei vaikuta kenenkään etuun, oikeuteen eikä velvollisuuksiin. Siksi asianosaisten kuuleminen ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään muuttaa korttelinumero kaupunginosassa 68. Koivuhaka seuraavasti:
- nykyiseen kortteliin 68114 sisältyvän YL-korttelialueen korttelinumeroksi muutetaan 68115.

Liite:
- Korttelinumeron muutos 68 Koivuhaka korttelit 68114 ja 68115, liitekartta 14.4.2026

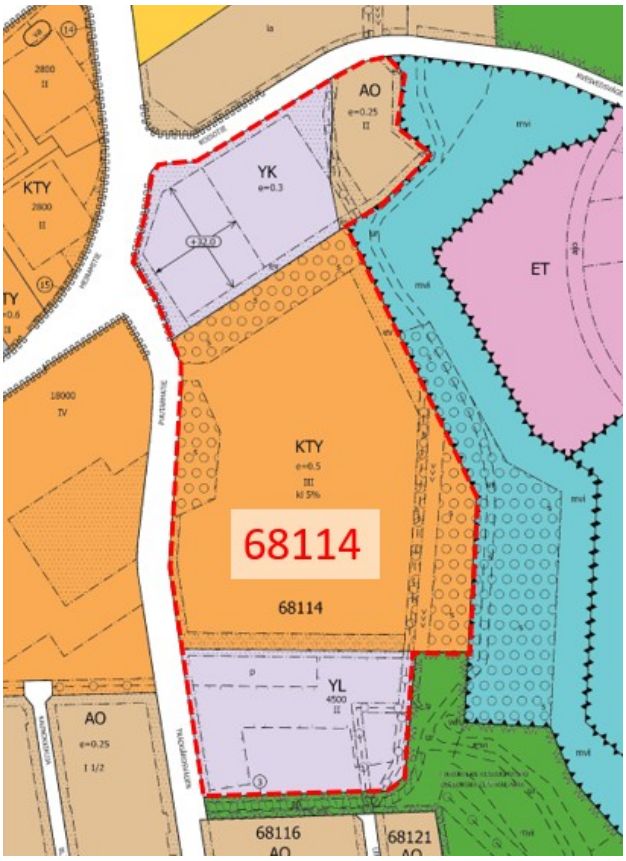
Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

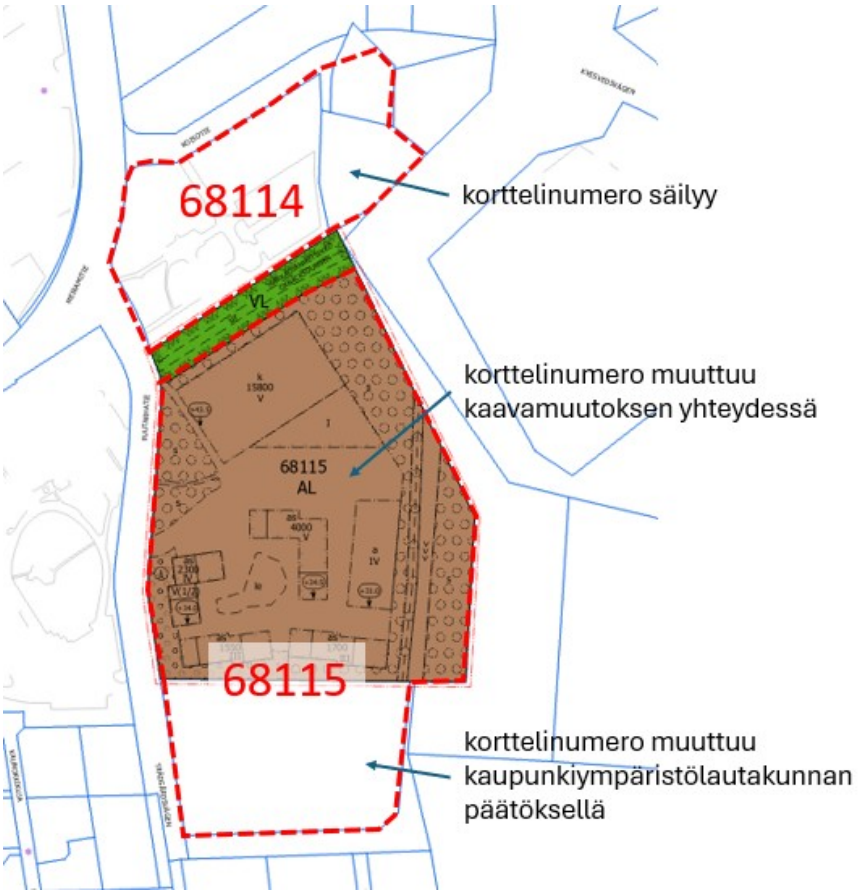
Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334
asemakaavasuunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KARTTA LÄHTÖTILANTEESTA



KARTTA LOPPUTILANTEESTA



18 **Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa 23. Kivistö /SP**

VD/2312/10.02.07.00/2026
SP/JRA

Kaupunkiympäristölautakunnan nimistöryhmä esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset.

Nimistönsuunnittelun tavoitteena on huolehtia, että kaupungin nimistö on järjestelmällisesti suunniteltua, helposti käytettävää, yksilöivää ja opastavaa. Nimien suunnittelussa huomioidaan alueen muu nimistö, historia ja tulevaisuuden näkymät. Myös lähikuntien nimistö vaikuttaa Vantaan nimiin.

Nimitarkistukset koskevat nimeämättömien paikkojen nimeämisiä, kirjoitusvirheiden korjauksia, sekä esimerkiksi pelastusturvallisuuden vuoksi tehtäviä nimenvaihdoksia.

Nimet on perusteltu ja esitetty kartalla liitteessä.

KO. 23 KIVISTÖ
Saarankylä, Saras, osa-alue
Vanha Kivistö, Gamla Kivistö, osa-alue

AKL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Kuuleminen ei ole tarpeen, kun osoite ei muutu tai korjataan kirjoitusvirhe. Nämä muutokset eivät vaikuta osoitteisiin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 2 § kohdan 3 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää alueidenkäyttölain 55 § 4 momentissa säädetyistä kadun ja muun yleisen alueen nimen sekä kaupunginosan ja korttelien numeroiden muuttamisesta.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään tehdä esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset nimenmuutokset ja antaa uudet nimet.

Liite:
- Selitysliite 14.4.2026

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / asemakaavoitus

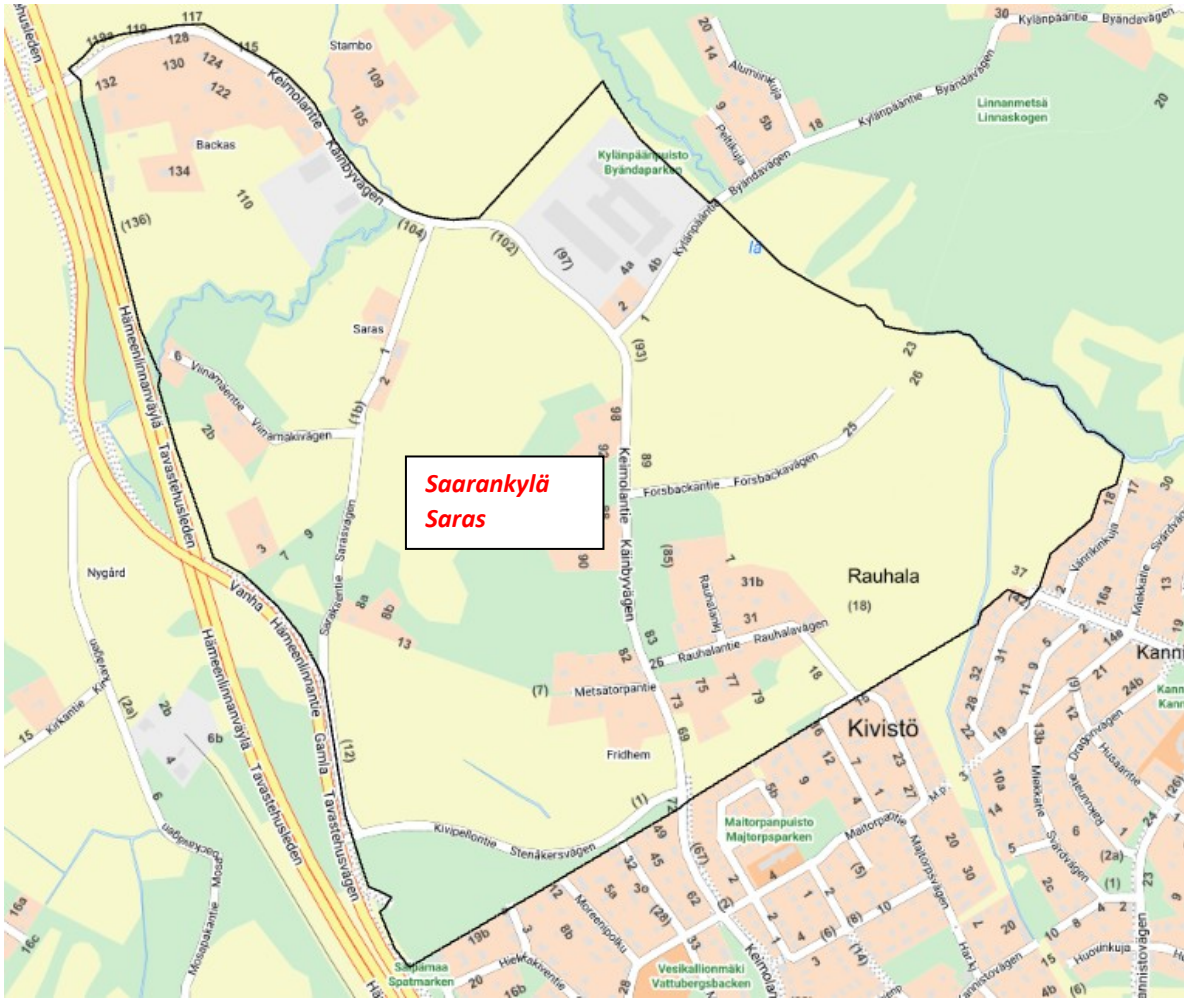
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
nimistönsuunnittelija Jaakko Raunamaa, +358 40 589 5219,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa 23. Kivistö

KO. 23 KIVISTÖ

Saarankylä, Saras, osa-alue



Kivistön kaupunginosan pohjoisosiin on suunnitteilla pientalovaltainen osa-alue (kaavarunkoalueen rajat merkitty karttaan). Suunnittelunimenä on ollut ”Rauhalanlaakso”. Paikallisilta asukkailta on saatu negatiivista palautetta suunnittelunimestä. Rauhalan tila on syntynyt Keimolan kylään vuonna 1948. Kyseessä on yleinen sodanjälkeinen keksitty nimi. Rauhalaa ei siis voi pitää kovinkaan historiallisena. Lisäksi alkuperäinen tila ei sijaitse mitenkään keskeisesti suunnittelualueella. Myöskään selkeää laaksoa alueella ei ole. Osa-alueen nimen olisi luontevaa viitata Saraksen tilaan, koska sen maille pääosa suunnittelualueesta sijoittuu. Tilannimi *Saras* (äännetään *saaras*) on syntynyt viimeistään 1600-luvulla ja siinä mielessä harvinainen, että se todennäköisesti perustuu naisennimeen. Tällaisia vanhoja naisen mukaan nimettyjä taloja on Suomessa hyvin vähän. Talon omisti 1626–32 leskirouva Sara. (Nimistöryhmässä 10.3.2026)

Vanha Kivistö, Gamla Kivistö, osa-alue



Kivistön vanhalla pientalovaltaisella osa-alueella ei ole virallista nimeä, mutta sitä on pitkään kutsuttu *Vanhaksi Kivistöksi*. Tämän vuoksi olisi luontevaa merkitä nimi myös karttaan. Alueen pientaloasutus alkoi kehittyä 1950-luvulta lähtien. Pientalojen kaakkoispuolella sijaitsevan kerrostaloalueen rakentaminen alkoi vuonna 2013. Tämän ympärille kehittyi Kivistön kaupunginosaan keskustamainen alue. Olisi hyvä, että niin sanotun vanhan Kivistön voisi merkitä omalla nimellään. (Nimistöryhmässä 10.3.2026)

19 **Oikaisuvaatimukset poikkeamis- ja sijoittamislupapäätökseen 5.12.2025 § 884, LP-092-2025-02151 / Luhtaanmäentie 67 / SP**

VD/234/10.03.00.01/2026
SP/JNU/KZU

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön poikkeamis- ja sijoittamislupaan 5.12.2025 § 884, jolla myönnettiin määräaikaisen linja-autohallin ja toimisto-valvontatilalaajennuksen paikallaan pysyttäminen kiinteistöllä 92-416-1-69 Luhtaanmäen kaupunginosassa.

Rakennuskohde sijaitsee kiinteistöillä 92-416-1-68 ja 92-416-1-69 osoitteessa Luhtaanmäentie 67-69. Kiinteistöillä sijaitsee 4178 k-m² suuruinen vuonna 1972 valmistunut varastorakennus. Kiinteistöjen välinen raja kulkee rakennuksen puolivälissä.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Alue on alueidenkäyttölain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuspaikka on kyläaluetta AT, joka on varattu maaseutumaiseen asumiseen.

Aikaisemmat päätökset
Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 8.11.2018.
Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös myönnettiin varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle noin 2000 m² osalta linja-autohalliksi ja rakennuksen laajentamiselle noin 65 k-m² toimisto- ja valvontatilalla. Poikkeaminen tehtiin yleiskaavassa kyläaluetta koskevista määräyksistä. Päätöksessä oli ehto, että rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena 5 vuodeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019.
Lautakunta hylkäsi suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksestä tehdyt oikaisuvaatimukset.

Helsingin hallinto-oikeus 26.9.2019.
Päätöksessä hylättiin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä tehty valitus.

Rakennuslupa 1.7.2020.
Rakennuslupa myönnettiin määräaikaisena käyttötarkoituksen muuttamiselle noin 2000 m² osalta linja-autohalliksi ja rakennuksen laajentamiselle. Rakennusluvan määräaika päättyi 18.7.2025.

Poikkeamis- ja sijoittamislupa 5.12.2025 § 884
Hakemuksessa 29.4.2025 on haettu poikkeamislupaa rakennuksen käyttötarkoituksen jatkamiselle linja-autohallina noin 2000 m² osalla rakennusta aikaisemman luvan mukaisesti.

Yleiskaavapäällikkö myönsi 5.12.2025 poikkeamis- ja sijoittamisluvan linja-autohallin ja toimisto-valvontatilalaajennuksen paikallaan pysyttämiselle ehdoilla, että
- Hanke saa sisältää linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja, mutta ei ajoneuvojen huoltotiloja;
- Kiinteistön jätevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Kiinteistön jätevedet tulee käsitellä kuten 1.7.2020 myönnetyssä rakennusluvassa on määrätty;

- Piha-alueella tapahtuva toiminta ja valaistus on järjestettävä niin, ettei niistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

Päätöksen perusteluina on, että kyseessä on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta ja rakennuksen vähäisestä laajentamisesta. Hankkeesta esitettyjen selvitysten ja rakennusluvassa hyväksyttyjen suunnitelmien perusteella linja-autohallin käytöstä ei aiheudu rakentamislain 45 §:ssä tarkoitettua haittaa naapureille tai ympäristölle eikä se vaikeuta erityisten luonnonarvojen säilyttämistä. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei silloin ole asemakaavan laatimista edellyttävää vaikutuksiltaan merkittävään rakentamista eikä sillä aiheuteta haittaa maakuntakaavassa ja yleiskaavassa annettujen määräysten toteuttamiselle. Päätöksessä annetut ehdot huomioiden hanke täyttää sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.
Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityisenä syynä ovat olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen sekä joukkoliikenteen tukeminen.

Poikkeamis- ja sijoittamisluvasta on tehty neljä oikaisuvaatimusta.
Yhdessä oikaisuvaatimuksessa pyydetään, että poikkeamis- ja sijoituslupa päätös kumotaan. Toissijaisesti vaaditaan päätöksen ehtojen olennaista tiukentamista ja määräysten täsmentämistä sekä velvoittamista uuteen, riippumattomaan vaikutusten arviointiin ennen toiminnan jatkamista. Päätös on lainvastainen ja/tai perustuu puutteelliseen selvitykseen rakentamislain 45 §, 46 §, 57 § ja 76 § sekä alueidenkäyttölain 16 § huomioon ottaen. Lisäksi päätös ei toteuta ympäristönsuojelulain (527/2014) 10a luvun ennaltaehkäisevää periaatetta.
Keskeisinä puutteina esitetään, että

- Liikenneturvallisuutta ei ole arvioitu, vaikka tie on kapea, ilman jalkakäytäviä ja toiminta sisältää yöliikennettä. Myös ELY:n suoja- ja näkemäaluevaatimukset puuttuvat ehdoista.
- Naapuruushaitat (melu, peruutusäänet, tööttäily, valosaaste) on sivuutettu ilman mittauksia tai mallinnusta.
- Luvan ehdot ovat liian epätäsmällisiä eikä niissä ole konkreettisia raja-arvoja tai valvontavelvoitteita.
- Vesienhallinta on puutteellisesti selvitetty: jätevesimääriä ei seurata, ojasta on havaittu vaahtoa, ja ELY vastustaa hulevesien johtamista sivuojaan ilman että päätös kieltää sen.
- Toiminnan laajuus voi kasvaa ilman viranomaisohjausta, koska bussimäärälle ei ole asetettu yläarajaa eikä YSL 115 §:n ilmoitusvelvollisuuden riskistä ole määräystä.
- AT-kyläalueelle sijoittamista ei ole perusteltu riittävästi, eikä vaihtoehtoisia sijainteja tai kumulatiivisia vaikutuksia ole arvioitu.
- Seuranta- ja valvontamekanismit puuttuvat, vaikka aiempi määräaikainen lupa edellytti haittojen arviointia.

Kolmessa muussa oikaisuvaatimuksessa vastustetaan poikkeamis- ja sijoittamisluvan myöntämistä linja-autohallin ja toimistovalvontatilojen paikallaan pysyttämiselle. Naapurit kokevat, että toiminta aiheuttaa jatkuvaa melu-, valo- ja hajuhaittaa, eikä hakija ole toteuttanut aiemmin luvattuja, niitä lieventäviä toimenpiteitä.
Oikaisuvaatimuksissa esitetään keskeisinä huolenaiheina seuraavaa:

- Poikkeamis- ja sijoittamisluvassa annettu ehto toiminnan ja valaistuksen häiriöttömyydestä ei toteudu.

- Valojen suuntausta ei ole korjattu, vaikka hakija on niin luvannut. Piha-alueen valot valaisevat edelleen naapureita.
- Ajojärjestelijää ei ole sijoitettu kiinteistölle valvomaan toimintaa.
- Jatkuvat ongelmat tyhjäkäynnin, tööttäilyn ja muun häiriön kanssa vuodesta 2019. Pakokaasu ajautuu asuntoihin.
- Yöaikainen pesulinja aiheuttaa häiriöitä ja toivotaan sen poistamista.
- Bussien liikkuminen ahtaalla alueella aiheuttaa vaaratilanteita.
- Toiminta ei sovi maaseutuasutusalueelle.
- Naapurille toimitettu virheellinen asemapiirros, ajantasainen pitäisi toimittaa ja kuulla naapurit uudelleen.

Yksi oikaisuvaatimuksen tekijä pitää kaupungin puolelta virheellisenä toimintana sitä, että poikkeamis- ja sijoittamislupaa ei ole lähetetty hänelle tiedoksi.

Oikaisuvaatimukset kokonaisuudessaan ovat liitteinä sekä ASTAssa asiatunnuksilla:
VD/234/10.03.00.01/2026
VD/282/10.03.00.01/2026
VD/283/10.03.00.01/2026
VD/317/10.03.00.01/2026

Hakijan vastine oikaisuvaatimuksiin
Hakija esittää vastineessaan, että hakija on antanut vastineen hakemuksen naapurikuulemisen huomautuksiin (Poikkeamis- ja sijoittamislupa 5.12.2025, s.3), joka vastaa pääosaan oikaisuvaatimuksissa esitettyihin asioihin. Lisäksi hakija esittää vastauksina oikaisuvaatimuksissa esitettyihin seikkoihin:

Joutokäynti: Autojen tyhjäkäynnissä noudatetaan 2 minuutin enimmäismääräaikaa, (4 minuuttia. jos ilman lämpötila alle -15 astetta).

Pihavalaistus: Ulkoalueen valaistusta on tarkistettu ja säädetty pimeään aikaan 10.2.2026. Hakija on tehnyt video-klippejä, joiden perusteella voidaan todeta, että yleisen tien, Luhtaanmäentien katuvalaistus on tehokkaampaa kuin hieman matalammalla olevien rakennuksen julkisivuun kiinnitetty valaistus. Huomattavaa myös on, että Luhtaanmäentie katuvalasitus on oikaisuvaatimusten esittäjien kiinteistön rajan tuntumassa sekä, että kiinteistön rajoilla kasvaa ympärivuotisesti peittävä kookas puusto.

Avo-ojan vaahtoesiintymä: Havainto vaahdosta Luhtaanmäenjokeen virtaavassa avo-ojassa on yllättävä ja vaatii tapahtumasta tarkemman ja varmistetun selvityksen. Luhtaanmäentie 67 kiinteistön kohdalta avo-ojat lähtevät suoraan länteen päin ja päätyvät Kuhajokeen. Luhtaanmäentie 67 kohdalta ei voi olla maaston korkeussuhteiden vuoksi avo-ojavirtausta Luhtaanmäenjokeen.

Tarpeeton äänimerkinanto: Toiminnan harjoittaja on jo ohjeistanut aikaisemmin saatujen huomautusten takia kuljettajia välttämään tarpeetonta tööttäilyä. Äänimerkkejä on satunnaisesti annettu nosto-ovien avaamispyyntönä. Toiminnan harjoittaja on antanut kiellon tarpeettomalle äänimerkinannolle.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksissa esitettyyn

Poikkeamis- ja sijoittamisluvassa on annettu ehtoina, että kiinteistön jätevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa, kiinteistön jätevedet tulee käsitellä kuten 1.7.2020 myönnetyssä rakennusluvassa on määrätty, ja että piha-alueella tapahtuva toiminta ja valaistus on järjestettävä niin, ettei niistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille. Ehtojen mukaisesti toteutettuna hanke täyttää rakentamislain 45 § ja 46 § sijoittamiselle annetut edellytykset ja 57 § annetut poikkeamisen edellytykset. Poikkeamis- ja sijoittamisluvan yhteydessä ei tule arvioitavaksi, onko hanke ympäristönsuojelulain tai naapuruussuhdelain mukainen. Hakijan mukaan linja-autohallissa säilytetään enintään 15 linja-autoa, joka ei edellytä oikaisuvaatimuksessa mainittua YSL 115 §:n mukaista ilmoitusta ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavasta toiminnasta kunnan ympäristöviranomaiselle. Poikkeamis- ja sijoittamislupaa myönnettäessä tarkastellaan hankkeen ympäristövaikutuksia yleisellä tasolla, esimerkiksi haittaako se kaavoitusta, luonnonsuojelun tavoitteita tai aiheuttaako se merkittävää ympäristöhaittaa. Aikaisemmasta hanketta koskevasta päätöksestä on Helsingin hallinto-oikeuden päätös 26.9.2019, jonka mukaan linja-autohallin käytöstä aiheutuvat melu- ja pakokaasupäästöt eivät ole sijoittamista ja poikkeamista koskevissa lain pykälissä tarkoitettuja merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Poikkeamis- ja sijoittamisluvassa annettujen ehtojen täyttymistä tarkastellaan hankkeen toteuttamisen edellytyksinä erikseen haettavassa rakentamisluvassa.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn väitteeseen, että poikkeamis- ja sijoittamislupaa ei olisi lähetetty oikaisuvaatimuksen tekijälle tiedoksi, että päätöksestä tiedotetaan rakentamislain 185 §:n mukaisesti niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Oikaisuvaatimuksen jättäjä ei tehnyt muistutusta eikä ole pyytänyt päätöstä tiedokseen.

Poikkeamis- ja sijoittamislupapäätöksen perustelujen mukaisesti linja-autohallin käytöstä ei aiheudu rakentamislain 45 §:ssä tarkoitettua haittaa naapureille tai ympäristölle eikä se vaikeuta erityisten luonnonarvojen säilyttämistä. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei silloin ole asemakaavan laatimista edellyttävää vaikutuksiltaan merkittävään rakentamista eikä sillä aiheuteta haittaa maakuntakaavassa ja yleiskaavassa annettujen määräysten toteuttamiselle. Päätöksessä annetut ehdot huomioiden hanke täyttää sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityisenä syynä ovat olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen sekä joukkoliikenteen tukeminen.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimukset tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä yksityishenkilöiden tekemät oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön poikkeamis- ja sijoittamislupapäätöksestä 5.12.2025 § 884,

b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- poikkeamis- ja sijoittamislupapäätös 5.12.2025 § 884 sekä asemapiirros
- pohjapiirustus
- oikaisuvaatimukset 4 kpl
- hakijan vastine oikaisuvaatimuksiin
- ote yleiskaavasta määräyksineen

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Juha Nurmi, puh. 040 336 0159
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lupatunnus	LP-092-2025-02151
Kiinteistötunnus	92-416-1-69
Kiinteistön osoite	Luhtaanmäentie 67
Hakija	[redacted]

Toimenpide	Poikkeamis- ja sijoittamislupa. Linja-autohallin ja toimisto-valvontatilalaajennuksen paikallaan pysyttäminen.
Poikkeamiset	Poiketaan yleiskaavan kyläaluetta koskevista määräyksistä.

Lausunnot	Liikennesuunnittelu/Kapu, 28.5.2025, Puollettu Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyynnöt Ymparistotarkastajat@vantaa.fi (Mm. PURKAMINEN), 1.6.2025, Ehdollinen
Naapurien kuuleminen	Kaupunki on kuullut naapurit. Kuulemisessa jätettiin neljä muistutusta.
Lähtökohtatiedot	RAKENNUSPAIKKA JA KAAVATILANNE Rakennuspaikaksi haetun tilan 92-416-1-69 pinta-ala on 3680 m². Sillä sijaitsee noin puolet 4178 k-m² suuruisesta vuonna 1972 valmistuneesta varastorakennuksesta, joka sijoittuu kahdelle kiinteistölle. Kiinteistöjen välinen raja kulkee rakennuksen puolivälissä. Rakennuspaikalle on kulkuyhteys Luhtaanmäentieltä. Rakennuspaikalla tai sen läheisyydessä ei ole vesi- ja viemäriverkkoa. Rakennuspaikan naapurikiinteistöillä sijaitsee omakotitaloja. Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Alue on alueidenkäyttölain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Voimassa olevassa maakuntakaavassa rakennuspaikka sijaitsee uuden raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Vyöhykettä koskee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys muutoin kuin kaupan osalta. Lisäksi vyöhykettä koskee seuraava määräys: Uuden raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen maankäyttö sekä uuden tai olevan raideliikenneyhteyden ja uuden aseman suunnittelu tulee kytkeä toisiinsa. Vyöhykkeelle ei tule suunnitella sellaista alueidenkäyttöä, joka estää tai merkittävästi haittaa alueen tulevaa kehittämistä tiiviiksi, monipuolisia toimintoja ja palveluita mahdollistavaksi, raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajama-alueeksi. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiin. Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuspaikka on kyläaluetta AT, joka on varattu maaseutumaiseen asumiseen. Alueella rakentamista säädellään pääasiassa yleiskaavalla. RAKENNUSPAIKALLE AIKAISEMMIN TEHDYT PÄÄTÖKSET Rakennuspaikalle on 8.11.2018 myönnetty suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle noin 2000 m² osalta linja-autohalliksi ja rakennuksen laajentamiselle noin 65 k-m² toimisto- ja valvontatilalla. Päätös myönnettiin seuraavilla ehdoilla: 1. Hankkeen tarvitsema rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään 5 vuoden ajaksi; 2. Hanke ei saa sisältää ajoneuvojen huoltotiloja, mutta saa sisältää linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja; 3. Kiinteistön toiminnasta ja jätevesistä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa ja jätevesijärjestelmän riittävyydestä on rakennusluvan yhteydessä pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto.

Helsingin hallinto-oikeus on 26.9.2019 hylännyt suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä koskevan valituksen.

Määräaikainen rakennuslupa varastorakennuksen osan käyttötarkoituksen muutokselle ja laajennukselle on myönnetty 1.7.2020. Rakennusluvassa varastorakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan linja-autohalliksi. Rakennuksen sisälle rakennetaan uudet sosiaali- ja taukotilat. Rakennuksen julkisivuun tehdään ovimuutoksia ja ovia uusitaan. Linja-autohalliin toteutetaan linja-autojen pesupiste. Pesujärjestelmään liittyvät vesitankit sijoitetaan rakennuksen sisään. Katolta tulevat sadevedet puhdistetaan ja käytetään autopesulinjalla pesu- ja huuhteluvetenä. Kiinteistöön asennetaan pesujärjestelmään liittyvät öljyn- ja hiekanerottimet ja pesuvesien puhdistus- ja kierrätysjärjestelmä. Järjestelmästä poistettava vesi ohjataan umpisäiliöön. Sosiaalitilojen jätevedet johdetaan kaksoisviemäröintinä umpisäiliöön. Muutosalan laajuus on 2057 m². Rakennusta laajennetaan toimisto-/liikenteen ohjauskeskusosalla olemassa olevan väestönsuojatilan päälle. Laajennuksen koko on 63 m².
Rakennusluvan lupaehtona on annettu, että ennen rakennusluvan määräajan loppua tulee rakennuksen käyttötarkoituksen jatkamista käsitellä poikkeamismenettelyllä, jossa arvioidaan toiminnasta siihen asti aiheutunut haitta ympäristölle. Rakennusluvan voimassaolo päättyi 18.7.2025.

HAKEMUS

Hakemus on jätetty 29.4.2025. Hakemuksessa haetaan jatkolupaa rakennuksen käyttötarkoitukselle linja-autohallina.

Hakemuksen liitteinä olevilla asemapiirroksella ja pohjapiirroksella on esitetty toteutetut muutokset ja laajennukset.

Hakemus käsitellään rakentamislain 43 § mukaisena erillisenä sijoittamislupamenettelynä, jonka yhteydessä ratkaistaan 57 § mukainen poikkeaminen yleiskaavassa pientaloaluetta AT koskevista määräyksistä.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapurien kuuleminen on suoritettu kaupungin toimesta. Kuulemisessa esitettiin hakemuksen liitteenä ollut asemapiirros. Kuulemisessa jätettiin neljä muistutusta. Kolmessa asuinkiinteistöiltä saadussa muistutuksessa esitetään tiivistetysti seuraavaa:
• Linja-autoja käytetään tyhjäkäynnillä jopa 15–30 minuuttia kerrallaan, mikä rikkoo lakia. Lupauksista huolimatta esihenkilön tai ajojärjestelijän valvonta ei ole toteutunut.
• Linja-autojen peruutusäänet kuuluvat toistuvasti kaikkina vuorokaudenaikoina ja ovat erittäin häiritseviä. Ääni kaikuu kiinteistön ja ympäristön kovista pinnoista, ja tilanne on pahentunut toimistosiiven rakentamisen jälkeen.
• Yöaikaan (klo 17–04) kuljettajat tööttäävät nosto-oven avaamiseksi, mikä herättää asukkaat. Lupaus tööttäämisen vähentämisestä ei ole toteutunut.
• Piha-alueen valot ovat ylitehoisia ja väärin suunnattuja, ne valaisevat naapurikiinteistöjä ja jopa sisätiloja. Myös ajoneuvojen valot häiritsevät naapurikiinteistöjä.
• Lupaus 80 % pesuveden kierrätyksestä ja 100 % biohajoavista pesuaineista ei ole varmistettu. Naapurit ovat havainneet vaahtoa ojassa, joka johtaa Luhtaanjokeen.
• Pohjakuvassa esitetty WC-vesien ohjaus sakokaivoon ilman umpisäiliötä rikkoisi ympäristönsuojelulakia.
• Viiden vuoden toiminnan vaikutusta kaivoveden laatuun ei ole tutkittu kattavasti.
• Luhtaanmäentie on kapea ja mutkainen eikä sillä ole jalkakäytäviä, mikä aiheuttaa vakavan vaaran jalankulkijoille ja pyöräilijöille, erityisesti lapsille.
• Raskaan liikenteen lisääntyminen ja bussien yöaikainen liikkuminen lisäävät turvattomuutta.
• Hakijan ja vuokralaisen (Korsisaari) lupaukset melun, tyhjäkäynnin ja ympäristöhaittojen ehkäisystä eivät ole toteutuneet.
• Vantaan kaupungin ja ympäristökeskuksen valvonta koetaan riittämättömäksi.

• Lupaehtojen ja lainsäädännön noudattamatta jättäminen on jatkuvaa.
• Toiminta ei ole sopivaa yleiskaavan kyläalueelle.
• Vastustetaan luvan myöntämistä toiminnan jatkamiselle.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri –vastuualueelta saadussa naapurin kuulemislausunnossa todetaan, että maantien 11430 suoja-alue on 20 metriä maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- tai näkemäalueella ei saa myöskään pitää sellaista aitaa tai muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen ulkopuolelle ja kulku kiinteistölle järjestetään nykyisen liittymän kautta, ei tienpitoviranomaisella ole huomautettavaa rakentamisesta.
Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa, että liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 38 §:n mukaan liittymän kunnossapito kuuluu liittymän haltijalle. Liittymän kunnossapitoon kuuluu mm. liittymän tarvittava parantaminen sekä riittävän liittymisnäkemän ylläpito myös tiealueen osalta. Näkemäalueelle ei voi istuttaa 1,1 m korkeampaa kasvillisuutta eikä rakentaa aitaa tai muuta rakennelmaa. Mikäli olemassa olevat puut tai pensaat estävät näkemää on ne poistettava tai alaoksat karsittava.
Maantien 11430 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 319 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on 20. Alueella on 50 km/h nopeusrajoitus. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Uudenmaan ELY-keskus suhtautuu kielteisesti puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

VASTINE MUISTUKSIIN

Hakijalta ja Korsisaari-yhtiöltä saadussa vastineessa esitetään seuraavaa:
Kiinteistön aitaaminen kadun puolelta on erittäin kannatettava idea. Kiinteistön omistaja toivoo, että rakennettavilla aidoilla- tai istutuksilla saadaan hallittua valosaastetta alueella. Ajoneuvojen valojen suuntausta tai niiden aiheuttamaan haittaa ei ole huomioitu aiemmassa suunnittelussa lainkaan. Rakennuksen ja tien välinen kuusiaita vaatinee tarkastusta ja hoitoa. Myös kiinteistön piha-alueen valaisimien asemat ja suunnat tarkastetaan viimeistään syksyllä pimeän kauden alkaessa.
Kiinteistön käyttäjällä ei ole ollut sijoitettuna ajojärjestelijää kiinteistöllä alkuperäisen suunnitelmanmukaisesti. Tällä valvonnan puutteella on ollut vaikutusta käytänteisiin ja niistä kiinni pitämiseen kiinteistöllä. Kiinteistön käyttäjä on myös ulkoistanut linja-autojen pesu- ja tankkauspalvelut, jotka suoritetaan liikennöintiaikojen ulkopuolella. Kiinteistön käyttäjä on luvannut käydä käytänteet läpi työtä toteuttava yrityksen kanssa, jotta tööttäily saataisiin päättymään.
Valitettavasti naapurinkuulemisessa naapureiden tutustuttavaksi ei toimitettu KVV-asemapiirrosta, jossa on kuvattu kiinteistön jätevesien hallinta. Naapurinkuulemisessa toimitettu asemapiirros ei ole ollut paikkansa pitävä sako-kaivon osalta. Kiinteistöltä ei pureta ympäristöön muita kuin hulevesiä pihamaalta ja katolta. Kaikki jätevedet ohjataan umpisäiliöihin rakennusluvassa määritellyn mukaisesti.
Korsisaari on osana omaa ympäristöraportointiaan seurannut vedenkulutustaan kiinteistöllä. Kiinteistön käyttäjän mittaus sisältää mittauksen kaivoveden osalta, joka menee pesulinjastoon ja erikseen painepesurin käyttämän veden. Valitettavasti poiskuljetettua jätevesimäärää ei ole saatavissa eikä kiinteistön omistajalle toimitetuista laskuista voi päätellä jakoa mustien (WC-vedet) ja harmaiden (suihkut ja pesula) jaosta, sillä jätevedet hävitetään samanlaatuisena jätevetenä. Täten todellista veden kulutusta (kaivovesi + sadevedet) ei voida mittauksilla todentaa. Öljyt ja hiekat jäävät pesujärjestelmän erottimiin, joiden tyhjentämisestä vastaa tilojen käyttäjä.
Kiinteistön käyttäjällä on käytettävissään sähköpisteitä ajoneuvojen esilämmitystä varten, jolloin henkilöautojen lämmittäminen tyhjäkäynnillä on tarpeetonta. Tästä on huomautettu kiinteistön käyttäjää.
Luhtaanmäessä sijaitsevat linja-autonkuljettajien toimistotilat ja halli, jossa säilytetään 15 linja-autoa. Luhtaanmäen toimipisteellä työskentelee noin 20 linja-autonkuljettajaa, jotka aloittavat ja päättävät työpäivänsä toimipisteessä. Linja-autojen säilytyshallien lisäksi

toimipisteellä on pesuhalli, jossa tehdään linja-autojen ulkopesuja ja sisäsiivouksia. Vuorokausihuoltotöitä varikolla tehdään arkisin noin kello 17-01 välisenä aikana. Arkisin Luhtaanmäen toimipisteeltä lähtee liikenteeseen (tilanne elokuu 2025) 14 linja-autoa. Lauantaisin busseja on liikenteessä kaksi ja sunnuntaisin/pyhäpäivinä ei yhtään. Arkisin toimipisteessä työskentelee myös yksi toimihenkilö työnjohtotehtävissä.
Luhtaanmäen toimipisteessä on voimassa ajoneuvojen ehdoton joutokäyntikielto. Käytännössä autot ovat käynnissä ainoastaan silloin, kun ne ajetaan halliin sisälle tai hallista ulos.
Toiminta nykyisessä laajuudessa on alkanut Luhtaanmäen toimipisteessä vuodenvaihteessa 2018-2019. Tammikuussa 2019 naapureiden kanssa pidettiin keskustelutilaisuus, jossa keskusteltiin toimipisteen toiminnasta ja siitä, miten naapureille mahdollisesti aiheutuva häiriö voitaisiin minimoida. Keskustelutilaisuudessa sovittiin yhteydenpidosta aina mahdollisten ongelmien ilmentyessä. Korsisaari-yhtiöt on saanut naapureilta toiminnan aloittamisen jälkeen kolme yhteydenottoa, joista kaksi heti toiminnan alkamisen jälkeen alkuvuodesta 2019. Ilmenneisiin poikkeamatapauksiin on puututtu ja ohjeistuksia muutettu siten, että vastaavilta tapauksilta on jatkossa vältytty. Linja-auton äänimerkin käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin vaaratilanteen ehkäisemiseksi on ehdottomasti kielletty, tästä ohjeesta muistutamme kuljettajia ja linja-autojen siistijöitä säännöllisesti.
Korsisaari-yhtiöiden näkökulmasta yhteistyö naapureiden kanssa on ollut sujuvaa ja saamamme palautteen perusteella linja-autotoiminnan aiheuttama häiriö on jäänyt erittäin vähäiseksi.
Kiinteistöllä käytetään Korsisaari-yhtiöiden toimesta vettä sekä pesuhallissa autojen pesutoiminnassa että sosiaalitilassa tavanomaiseen kotitalouskäyttöön verrattaviin tarkoituksiin. Valtaosan kiinteistöllä käytettävästä vedestä kuluttaa pesuhallissa sijaitseva autojen ulkopesuun tarkoitettu harjapesukone. Kone käyttää ensisijaisesti kiinteistön katolta talteen kerättävää sade- ja sulamisvettä, ja toissijaisesti kiinteistön kaivovettä. Sade- ja sulamisvesi kerätään katolta talteen isoihin säiliöihin pesuhallin lattian alle. Ympäristösertifikaattimme (ISO 14001) edellyttämänä pesuhallissa käytettävästä kaivovedestä pidetään kirjaa. Pesuhallissa on oma vesimittari harjapesukoneen käyttämälle kaivovedelle ja painepesurin käyttämälle kaivovedelle. Mittarit luetaan kuukausittain. Vuonna 2024 harjapesukone käytti yhteensä 20 m3 kaivovettä, keskimäärin siis n. 55 litraa/pvä. Valtaosa (yli 90 %) harjapesukoneen käyttämästä vedestä koostuu talteen kerättävästä sadevedestä. Painepesuri käytti 2024 vuoden aikana kaivovettä yhteensä 27,6 m3 (76 L/pvä). Pesuhallissa on lisäksi veden kierrätysjärjestelmä, joka minimoi kaivoveden tarpeen autojen pesussa. Pesuvedet otetaan pesuhallissa talteen ja kierrätetään uudelleen harjapesukoneen käytettäväksi.

Lupavalmistelija toteaa muistutuksissa esitettyyn, että kaupungin ympäristökeskukselle voi tehdä toimenpidepyyntönä ilmoituksia asiasta, joka aiheuttaa haittaa ympäristössä ja jota asukas pyytää ympäristökeskusta selvittämään. Ympäristökeskukselta saadun tiedon mukaan ilmoituksia ei ole jätetty. Myöskään rakennusvalvontaan ei ole jätetty ilmoituksia. Rakennusluvassa 1.7.2020 hyväksytyn jätevesisuunnitelman mukaan sosiaalitilojen jätevedet johdetaan vanhan saostuskaivon tilalle rakennettuun tyhjennettävään umpisäiliöön. Linja-autojen sulamis- ja pesuvedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivojen ja puhdistussäiliön kautta uudelleen käytettäväksi ja ylijäävä vesi johdetaan tyhjennettävään umpisäiliöön.

Lupavalmistelija toteaa vastineessa esitettyyn, että maantien suoja- tai näkemäalueella ei saa pitää sellaista aitaa tai muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Aidan rakentamiselle tulee saada ELY-keskuksen lupa.

LAUSUNNOT

Kaupungin liikennesuunnittelulta saadussa lausunnossa puolletaan hanketta.

Kaupungin ympäristökeskukselta saadussa lausunnossa todetaan, että kiinteistön jätevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Kiinteistön

jätevedet tulee käsitellä kuten 1.7.2020 myönnetyssä rakennusluvassa on määrätty. Ympäristökeskus suhtautuu kriittisesti rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista siten, että siellä olisi myös linja-autojen huoltotiloja. Kyseessä on isohko linja-autojen säilytys ja varastointitila, jossa on asemapiirroksen perusteella tilat arviolta hieman alle 50 linja-autolle, ja lisäksi nyt esitetään, että kiinteistöllä myös huollettaisi linja-autoja, jolloin voidaan katsoa, että kiinteistöllä on linja-autovarikko. Ympäristökeskus huomauttaa, että ympäristönsuojelulain (527/2014) 10 a luvun 115 §:n mukaan toiminnanharjoittajan on tehtävä kirjallinen tietyistä toiminnoista ilmoitus ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavasta toiminnasta. Lain liitteen 4 kohdan 6 yli 50 linja-auton tai kuorma-auton varikko tai vastaavan kokoinen työkonevarikko on ilmoituksenvaraista toimintaa ja ilmoituksen käsittelee kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.

Lupavalmistelija toteaa lausunnossa esitettyyn, että hakijan selvityksen mukaan linja-autohallissa säilytetään 15 linja-autoa. Aikaisemmin myönnetyssä poikkeamisluvassa ja suunnittelutarveratkaisussa on sallittu linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja, mutta ei ajoneuvojen huoltotiloja. Myöskään rakennusluvassa huoltotiloja ei ole sallittu. Hakemuksessa ei ole esitetty linja-autojen huoltotoimintaa tai -tiloja.

SOVELLETTAVAT OIKEUSOHJEET

Rakentamislain 42 § 3 momentin 3 kohdan mukaisesti rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Rakentamislain 43 §:n mukaisesti rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Poikkeamis- ja sijoittamislupahakemus on jätetty 29.4.2025. Haettu rakentaminen poikkeaa yleiskaavassa osoitetusta kyläalueelle sallitusta rakentamisesta. Toimivalta asian ratkaisemisesta on kaupunkisuunnittelujohtajan delegointipäätöksen 19.12.2024 mukaisesti yleiskaavapäälliköllä.

Rakentamislain 46 §:n mukaan sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:
1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Rakentamislain 45 §:n mukaan sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:
1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä;
2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitetulle lentoesteluvalle;
4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;

7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 §:n mukaan rakennuspaikan on oltava kooltaan yleiskaavassa kyläalueeksi AT osoitetulla alueella vähintään 2000 m².

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.
Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:
1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamislain 76 §:n mukaisesti kunta voi antaa lupapäätöksessä rakennuskohdetta, rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista koskevia määräyksiä.

Valmistelija Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Päättäjä Yleiskaavapäällikkö Juha Nurmi
Vantaan kaupunki Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös Ehdollinen

Yleiskaavapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen ja katsoo, että rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n tarkoittamat edellytykset ovat olemassa ehdoilla, että

1. Hanke saa sisältää linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja, mutta ei ajoneuvojen huoltotiloja;
2. Kiinteistön jätevesien käsittelystä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Kiinteistön jätevedet tulee käsitellä kuten 1.7.2020 myönnetyssä rakennusluvassa on määrätty;
3. Piha-alueella tapahtuva toiminta ja valaistus on järjestettävä niin, ettei niistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

Päätöksen perustelut

Kyseessä on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta ja rakennuksen vähäisestä laajentamisesta. Hankkeesta esitettyjen selvitysten ja rakennusluvassa hyväksyttyjen suunnitelmien perusteella linja-autohallin käytöstä ei aiheudu rakentamislain 45 §:ssä tarkoitettua haittaa naapureille tai ympäristölle eikä se vaikeuta erityisten luonnonarvojen säilyttämistä. Yleiskaavapäällikkö katsoo, että käyttötarkoituksen muuttaminen ei silloin ole asemakaavan laatimista edellyttävää vaikutuksiltaan merkittävään rakentamista eikä sillä aiheuteta haittaa maakuntakaavassa ja yleiskaavassa annettujen määräysten toteuttamiselle. Päätöksessä annetut ehdot huomioiden hanke täyttää sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen linja-autohalliksi poikkeaa yleiskaavassa kyläalueelle sallittavasta rakentamisesta, kuten myös rakennuksen alkuperäinen

	käyttötarkoitus varastona poikkeaa. Edellä mainituin perusteluin ja päätöksessä annetut ehdot huomioiden 57 § mukaiset edellytykset poikkeamisen myöntämiselle ovat olemassa. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityisenä syynä ovat olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen sekä joukkoliikenteen tukeminen.
Sovelletut oikeusohjeet	Alueidenkäyttölain 16 § Rakentamislain 42 §, 43 §, 45 §, 46 §, 57 §, 64 §, 70 §, 76 §, 77 §, 178 § Kaupungin rakennusjärjestyksen 24 § Kaupungin rakennusvalvontataksa 1.1.2025, §2e Kaupunkisuunnittelujohtajan delegointipäätös 19.12.2024.
Päätöspäivämäärä	5.12.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	8.12.2025
Muutosta haettava	viimeistään 14.1.2026
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 15.1.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.
Jatkotoimenpiteet	Toimenpiteelle on haettava rakentamislupaa.
Lunastus	Päätös 4080 euroa Naapurien kuuleminen 450 euroa Yhteensä 4530 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus Muistuttajat

MITAT JA KOROT TARKISTETTAVA RAKENNUSPAIKALLA !

PINTA-ALALASKELMA

TONTIN 69 ALA:	3900m²
TONTIN 68 ALA:	3680m²
KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS:	4178 krsm²
LAAJENNUS:	63 krsm²
YHTEENSÄ:	4241 krsm²

AUTOPAIKKOJA 9 kpl.

Kiinteistö sijaitsee yleiskaava-alueella. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.
Muutosalueen vesi-, lämpö- ja sähköliittymät tulevat rakennuksen pohjoispäästä muutosalueen ulkopuolelta.
Kiinteistön talousviemärivedet ohjataan rakennuksen eteläpäässä olevaan sako-kaivoon.
Kiinteistön kattovedet kerätään talteen ja käytetään linja-autojen pesupisteessä.
Kiinteistöön tulee pesuvesien puhdistuslaitteisto ja varastovesitankit.

Kiinteistö sijaitsee kahden tontin alueella 416-1-68 Hemtorp ja 416-1-69 Ängsland. Muutos- ja laajennustyöt sijoittuvat molempien tonttien alueelle.
Kiinteistön omistus samalla omistajalla.

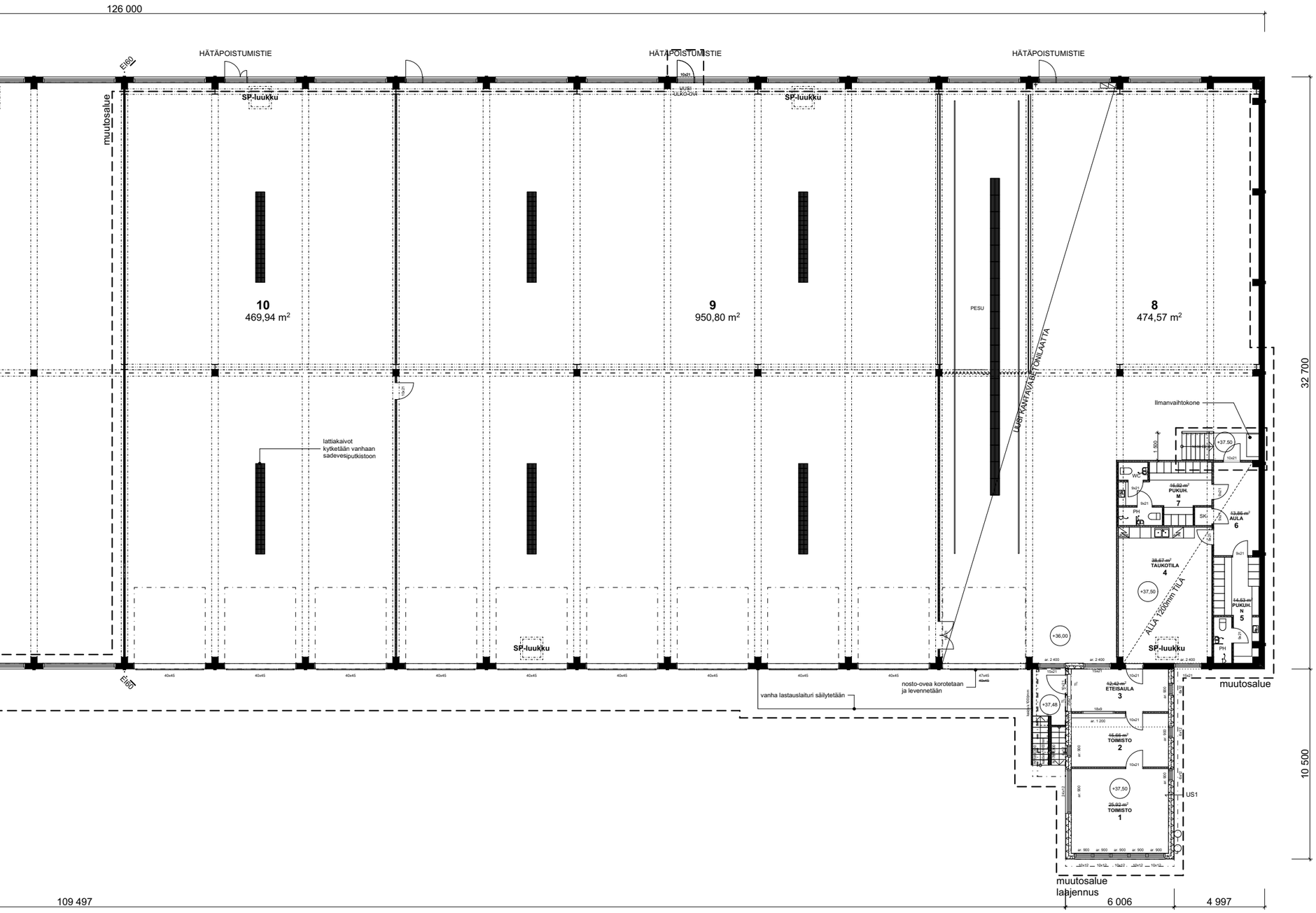
- RAKENNUSTEN PALOLUOKKA = P2
- KATTOVARUSTEET JA KAITEET YMPÄRISTÖMINISTERIÖN 1007/2017 SÄÄDÖKSEN MUKAAN.
- IKKUNOIDEN JA ULKO-OVIEN U-ARVO ENINTÄÄN 1,0
- KIINTEISTÖSSÄ AUTOMAATTINEN PALOILMOITINJÄRJESTELMÄ
- RAKENNUS VARUSTETAAN KONEELLISELLA TULO- JA POISTOILMAVAIHDOLLA, JONKA LÄMMÖNTALTEENOTON HYÖTYSUHDE ON VÄHINTÄÄN 55%.

Hyväksytty 01.07.2020
LP-092-2018-03191
Vantaa - Rakennusvalvonta
www.lupapiste.fi

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

Muutos	Sisältö	Tekijä	Päivämäärä
B	Muutosalueen raja	PC	27.5.2020
A	Muutosalueen raja, sadevesikaivo, imeytysalueet, selite- ja rakennusoikeustekstit	PC	8.11.2019

Kosa/Kylä: 416 - RIIPILÄ	Korttel/Tila: 1	Tontti/Rn:o: 69	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
Rakennustoimenpide: LAAJENNUS			Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS; Juoks. n:o: 1 (4)
Rakennuskohteen nimi ja osoite: **LINJA-AUTOHALLI** Luhtaanmäentie 67-69, 01750 Vantaa			Piirustusten sisältö: ASEMAPIIRUSTUS; Mittakaavat: 1:200
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus: ARKVISIO OY, Puustellinpoiku 12, 00410 Helsinki, E-mail: toimisto@arkvisio.eu, Puh. +3589871281, 05.06.18 [redacted]			Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero: ARK 18761 / 01; Muutos: B



SAVUNPOISTOLASKELMA (MUUTOSALUE)

TILA	PINTA-ALA	%	TARVITTAVASAVUNPOISTOALA	SP-IKKUNA-ALA	SP-LUUKKU
1	26,0m²	2	0,52m²	8,0m²	
2	15,5m²	2	0,31m²	1,1m²	
3	12,5m²	2	0,25m²	0,55m² (ovi 2,1m²)	1,0m²
4	38,5m²	2	0,77m²	2,73m²	
5	14,5m²	2	0,29m²	-	
6	14,0m²	2	0,28m²	-	
7	17,0m²	2	0,34m²	-	
8	474,0m²	0,25	1,19m²	2,73m² (ovi 2,1m²)	-
9	950,0m²	0,25	2,38m²	(2xovi 4,2m²)	2,00m²
10	470,0m²	0,25	1,18m²	(ovi 2,5m²)	1,00m²

KORVAUSILMA SAVULOHKOIHIN SAADAAN AVAAMALLA TILOIHIN JOHTAVATOVET PELASTUSLAITOKSEN TOIMESTA

RAM Hyväksytty 15.12.2020
LP-092-2018-03191
Hannu Mönkkönen
www.lupapiste.fi

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem:
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

Muutos	Sisältö	Tekijä	Päivämäärä
F	Eteisaulan väliovet ja ikkunat, pesukadun VEK ja pariovi, laajennuksen päätyikkunat	PC	14.12.2020
E	Ilmanvaihtokone sos.tilan porrastasanteelle, portaan levennys ja aulan oven siirto	PC	26.10.2020
D	Pesukoneen kiskot ja rinläkaivot lisätty, oviaukkoa levennetty	RK	10.9.2020
C	Eteisaulan ulko-oven koko, sisäänkäynnin tukimuurit	AM	28.7.2020
B	Savunpoistoluukut, savunpoistolaskelma	PC	7.4.2020
A	Muutosalueen raja, nosto-oven korotus, sisäporras, vedenpuhdistin, pukuh.M	PC	4.3.2020

Kosa/Kylä: 416 - RIIPILÄ	Korttel/Tila: 1	Tontti/Rn:o: 69	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
Rakennustoimenpide: LAAJENNUS			Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS — Juoks. n:o: 2 (4)
Rakennuskohteen nimi ja osoite: **LINJA-AUTOHALLI** Luhtaanmäentie 67-69, 01750 Vantaa			Piirustusten sisältö: POHJAPIIRUSTUS — Mittakaavat: 1:100
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus: ARKVISIO OY, Puustellinpolku 12, 00410 Helsinki, E-mail: toimisto@arkvisio.eu, Puh. +35898711281 — 31.7.2020 Jukka Laamanen RA			Suunnittelualla, työn numero ja piirustuksen numero: ARK 18761 / 02 — Muutos: F

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: maanantai 12. tammikuuta 2026 12.07
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Oikaisuvaatimukset päätökseen LP-092-2025-02151
Liitteet: Oikaisuvaatimus_LP-092-2025-02151.docx

Et saa usein sähköpostia osoitteesta [redacted]

Oikaisuvaatimukset päätökseen

Lupatunnus LP-092-2025-02151

Kiinteistötunnus 92-416-1-69

Kiinteistön osoite Luhtaanmäentie 67

Hakija [redacted]

Toimenpide Poikkeamis- ja sijoittamislupa. Linja-autohallin ja toimisto-valvontatilalaajennuksen paikallaan pysyttäminen.

Poikkeamiset Poiketaan yleiskaavan kyläaluetta koskevista määräyksistä

Oikaisuvaatimus päätöksen kohtaan: ” Yleiskaavapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen ja katsoo, että rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n tarkoittamat edellytykset ovat olemassa ehdoilla, että piha-alueella tapahtuva toiminta ja valaistus on järjestettävä niin, ettei niistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille”.

A) Hakijalta ja Korsisaari-yhtiöltä saadussa vastineessa on myönnetty, ettei ajoneuvojen valojen suuntausta tai niiden aiheuttamaan haittaa ei ole huomioitu aiemmassa suunnittelussa lainkaan. Vastineessa luvattua kiinteistön piha-alueen valaisimien suuntia ei ole tarkastettu syksyllä 2025 pimeän kauden alkaessa. Tai ei ole ainakaan tehty korjaavia toimenpiteitä sillä asuntoni takapihani on edelleen valaistuna varikon yhteydessä olevan parkkialueen valoilla.

Muutosehdotus kohtaan A:

- Kyseiset kohdevalot pitäisi siirtää rakennuksen seinältä Luhtaanmäentien puolelle, jolloin ne valaisisivat kiinteistön piha-alueen toisesta suunnasta.

B) Piha-alueen toiminnan häiriöttömyyden valvontaa, siten ettei siitä aiheutuisi haittaa naapurikiinteistölle, ei ole. Päivällä tapahtuvan toiminnan valvomiseksi suunniteltua ajojärjestelijän

sijoittamisesta kiinteistöön ei ole totutettu. Illalla / yöllä tapahtuvaa pesulinjan käyttöön liittyvää toimintaa ei suunniteltu. Vuodesta 2019 on järjestyssääntöjen vastaisesta, tarpeettomasta tyhjäkäynnistä annettu palautetta. Palautetta on kirjattu annetuksi myös pesulinjaston työntekijöille yöllisistä tööttäilyistä. Nyt on vuosi 2026 ja tätä keskustelua käydään edelleen koska aihe on ajankohtainen. Palautteilla on se, ikävä ominaisuus että niitä annetaan vasta kun ongelmia naapurikiinteistöille on jo aiheutunut. Jälkikäteen. Kun huippuimurit ovat jo imaisseet linja-autojen tyhjäkäynnistä aiheutuneet pakokaasut naapurikiinteistöihin, on herätty öisin tööttäilyyn jne. Ja nämä palautteet ovat kokemukseni mukaan, tehokkaita vain hetken. Sitten käytännöt taas lipsuvat. Vastineeseen ei ole kirjattuna läpinäkyvästi, miten ongelmien ehkäiseminen on suunniteltu toteutettavaksi. Ei myöskään ole asianmukaista olettaa / velvoittaa naapurikiinteistöjen omistajia olemaan jatkuvasti valmiina raportoimaan eri väyliin, mitä virheellisiä toimintatapoja kiinteistöllä ilmenee.

Muutosehdotus kohtaan B:

- Noudatetaan alkuperäistä suunnitelmaa ajojärjestelijän sijoittamisesta kiinteistölle valvomaan päivisin tapahtuvaa toimintaa.
- Luovutaan pesulinjasta kokonaan, jolloin yöllinen liikenne ja siitä aiheutuvat häiriöt loppuvat.
- Rakennetaan meluaita linja-autovarikon ja Luhtaanmäentien väliin. Rakennelma vaatinee poikkeusluvan koska kyseessä maantien suoja-alue.
- Kiinteistön käyttäjä luo läpinäkyvän prosessin toimintatavoistaan havaittujen ongelmien poistamiseksi. Tämä sisältäisi mm. ohjeistuksen siitä miten uusille kuljettajille / pesulinjaston työntekijöille koulutetaan kiinteistön ”yleiset käytöstavat”, järjestyssääntöjen noudattamisen velvoite mm. tyhjäkäynnin osalta ja miten ongelmia aiheuttaneiden toimintatapojen jatkuva parantaminen ja seuranta suoritetaan. Ja kun edellä mainitut asiat vielä kommunikoitaisiin naapurikiinteistöille kera yhteystietojen, kommunikointi selkeytyisi.

Lisäksi

C) Naapurinkuulemisessa naapureiden tutustuttavaksi ei toimitettu ajantasaista KVV asemapiirrosta, jossa on kuvattu kiinteistön jätevesien hallinta. On todettu, ettei naapurinkuulemisessa toimitettu asemapiirros ei ole ollut paikkansapitävä ainakaan sakokaivon osalta. Ajantasaista asemakaavapiirrosta ei ole toimitettu naapurikiinteistöjen omistajille. Vastineeseen ei ole kirjattu onko naapurien kuulemisen yhteydessä toimitettu virheellinen asemakaavapiirroksen sisältö tarkistettu muiden mahdollisten virheiden osalta. Tämä virheellinen asemapiirron on myös 5.12.2025 toimitetun POIKKEAMIS- JA SIJOITTAMISLUVAN liitteenä.

Muutosehdotus kohtaan C:

- Toimitetaan ajantasainen asemapiirros naapurikiinteistölle nähtäväksi ja suoritetaan naapurien kuuleminen uudestaan.

Ohjeistuksen mukaan tämä oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on kirjattu päivämäärällä 5.12.2025. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemis ajankohdasta. Tämän perusteella päättelen että oikaisuvaatimus on. toimitettava viimeistään 12.1.2026 ennen virka-ajan päättymistä.

Oikaisuvaatimus myös word - liitteenä tässä viestissä.

Oikaisun vaatija

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 13. tammikuuta 2026 15.44
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Oikaisuvaatimukset päätökseen LP-092-2025-02151

Et saa usein sähköpostia osoitteesta [redacted]

Oikaisuvaatimukset päätökseen

Lupatunnus LP-092-2025-02151

Kiinteistötunnus 92-416-1-69

Kiinteistön osoite Luhtaanmäentie 67

Hakija [redacted]

Toimenpide Poikkeamis- ja sijoittamislupa. Linja-autohallin ja toimisto-valvontatilalaajennuksen paikallaan pysyttäminen.

Poikkeamiset Poiketaan yleiskaavan kyläaluetta koskevista määräyksistä

Oikaisuvaatimus päätöksen kohtaan: ” Yleiskaavapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen ja katsoo, että rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n tarkoittamat edellytykset ovat olemassa ehdoilla, että piha-alueella tapahtuva toiminta ja valaistus on järjestettävä niin, ettei niistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille”.

A)valoille ei ole tehty mitään vaikka pimeää on ollut jo monta kuukautta.

B)Lisäsiivelle ajettiin rakennus lupa läpi vedoten siihen että siinä työskentelevä ajojärjestelijä valvoo toimintaa piha-alueella mutta mikään ei ole muuttunut eikä mitään valvontaa lupauksista huolimatta ole.kaikki asianomaiset myöntävät([redacted] saatu sähköposti) että valvontaa ei ole ,liittyen esim tyhjäkäyntiin ,mutta kukaan ei tee asialle mitään.Ei vantaan kaupunki,ei vantaan ympäristökeskus,ei korsisaari.Kommenttinne on vain että mitään ei ole kuulunut eli hyvin menee teidän mielestä.Olen muutaman kerran Korsisaarelle asioista valittanut mutta sieltä tulee aina sama vastaus lähes automaattisesti."Firmamme taloudelle ei ole järkevää suorittaa ylimääräistä tyhjäkäyntiä jne jne"mutta mitään ei asialle tehdä.Olen väsynyt ja turhautunut Korsisaarelle mitään viestejä laittamaan koska niihin ei suhtauduta vakavasti eikä asiasta olla kiinnostuneita.Vantaan kaupungin ja ympäristökeskuksen tästä pitäisi olla huolissaan ja laittaa Korsisaari kuriin noudattamaan sääntöjä ja kunnioittamaan naapureita,sovittuja asioita,lakia ja luontoa.

Korsisaarelta ei ole tullut muuta kuin aivan tyhjiä lupauksia ja valvonta ei voi olla meidän kylä alueen asukkaiden vastuulla vaan vuokran antajan täytyy antaa ohjeet vuokraajalle jonka pitää valvoa että työntekijät noudattavat työohjeita.Jos vuokranantaja tai vuokraaja ei ohjeiden,sovitun ja lain mukaan toimi on vantaan kaupungin tehtävä puuttua asiaan ja vaatia vuokraajalta(Korsisaari) lain mukaista,asiallista,järjestys säännöissä mainittua ja sovittua toimintaa alueella.

Mielestäni teidän kuuluu valvovana viranomaisena valvoa asioita mitä kyläalueella tapahtuu ja noudatetaanko sovittuja asioita vai aiheutetaanko koko ajan jatkuvaa saastetta ja meteliä ihan turhan takia.Autot ajetaan ulos lämpimästä hallista ja jätetään käymään tyhjäkäyntiä 15-30min kuskista riippuen.Täysin laitonta ja turhaa toimintaa.Pakokaasut ja äänet tulevat asuntoon korvausilmaventtiilin kautta ja aiheuttaa melu ja haju haittoja ja saastuttaa ilmaa muutenkin.Sen takia on olemassa liikenne laki joka sallii max 2 minuuttia tyhjä käyntiä.

Ja miten poikkeusluvan jatkolupaa voidaan hakea väärillä kuvilla joka myös myönnetään teidän vastineessa ja liiketoiminnan jatkumisen ilmoituksessa.

Se ei voi olla laillista koska nythän ei tiedetä mitä oikea kuva sisältää ja te olette sitä mieltä että ilmoitus siitä että kyseessä on väärät kuvat riittää.Ei riitä.Kuvat pitää olla ajan tasalla ja paikkansa pitävät että voi hakea/myöntää jatkoa liiketoiminnalle kylä alueella.

Oikeat kuvat on lähetettävä meille ja kuuleminen tehtävä sitten uudestaan.

Lopuksi kysyn mihin saa valittaa vantaan kaupungin,vantaan kaupungin rakennus viraston ja vantaan ympäristö keskuksen toiminnasta.Teistä kukaan ei ota kantaa tähän tilanteeseen eikä vaadi korsisaarelta mitään toimenpiteitä ettekä valvo tekeekö korsisaari mainituille asioille mitään.Teidän tehtävä on valvoa ja vaatia korjaavia toimenpiteitä ja jos korsisaari ei toimintaansa muuta niin jatko lupaa ei voi myöntää.Täytyy olla jokin instassi joka teidänkin tekemistä valvoo.Tällä hetkellä te ette mielestäni hoida teidän työ tehtäviänne vaan suositte liikennöitsijää ja vuokranantajaa ja jätätte meidät asukkaat täysin huomiotta.

Minulle esimerkiksi ei edes lähetetty tätä viimeisintä jatko ilmoitusta vaan sain sen naapureiltani.Siinäkin yksi virheellinen toiminta teidän puolelta.

Oikaisun vaatija

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 13. tammikuuta 2026 17.06
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio: [redacted]
Aihe: Päätöksestä valittaminen / tiedottaminen / Naapurin kuuleminen sijoittamislupaan ja poikkeuslupaan/rakennuspaikka 92-416-1-69
Liitteet: LP-092-2025-02151 Paatos 05.12.2025 13.36.pdf

Et saa usein sähköpostia osoitteesta [redacted]

1) Tausta ja päätöksen ydin

- Hakemus: Jatkolupa linja-autohallin (sekä toimisto-/valvontatilojen) paikallaan pysyttämiselle. Hakemus jätetty 29.4.2025. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]
- Rakennuspaikka: Kiinteistö 92-416-1-69 (osin myös 416-1-68), Luhtaanmäentie 67; alueella ei ole asemakaavaa, vaan suunnittelutarvealue (Alueidenkäyttölaki 16 §). Yleiskaavassa AT-kyläalue (maaseutumainen asuminen). Rakennuspaikan lähellä omakotitaloja; ei vesi- ja viemäriverkkoa. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]
- Aiemmat ratkaisut: 2018 suunnittelutarveratkaisu/poikkeaminen käyttötarkoituksen muutokselle + 63 k-m² laajennus; määräaikainen rakennuslupa 1.7.2020 (voimassa 18.7.2025). Rakennusluvan ehtona poikkeamismenettely ennen määräajan loppua haittojen arvioimiseksi. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]
- Naapurien kuuleminen: Neljä muistutusta, joissa mm. pitkä tyhjäkäynti, peruutusäänet 24/7, yöaikainen tööttäily, valosaaste, veden ja jätevesien käsittelyn epäselvyydet, kaivoveden laadun tutkimusten puutteet, jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus Luhtaanmäentiellä, sekä valvonnan riittämättömyys. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]
- ELY (liikenne): Maantien 11430 suoja-alue 20 m; rakennusta ei saa pitää suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Liittymän kunnossapito ja näkemävelvoitteet (38 §). Kielteinen suhtautuminen puhdistettujen jäte-/hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]
- Ympäristökeskus: Kriittinen huoltotilojen osalta; muistutti YSL 115 § / liite 4, kohta 6: yli 50 bussin varikko on ilmoituksenvaraista. Kaupungin valmistelija toteaa hallissa säilytettävän 15 linja-autoa eikä huoltotiloja haeta. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]
- Päätös: Ehdollinen myöntäminen 15.1.2028 saakka; sallii säilytyksen, varastoinnin, pesuhallin ja toimisto-/valvontatilat, ei huoltotiloja; jätevesistä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumista; pihatoiminta ja valaistus järjestettävä niin, ettei niistä aiheudu haittaa naapureille. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]

2) Sovellettava sääntely – rakenteellinen tulkinta

Rakentamislaki (RAKL)

- 42 § (3 mom 3 kohta): Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen olennainen muutos edellyttää rakentamislupaa. Päätöksessä asia kuitenkin ratkaistaan erillisenä sijoittamislupana (RAKL 43 §). [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]

- 45 § (asemakaavaton alue): Sijoittamisen edellytykset, mm. (5) pääsytie; (6) vedenhankinta, jäte- ja hulevesien järjestäminen haittaa aiheuttamatta; (8) haitta naapureille; (9) maisemallinen sopivuus; (10) kaavamääräysten toteutuminen. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]

- 46 § (suunnittelutarvealue): Lisäksi rakentaminen ei saa edellyttää asemakaavan laatimista (merkittävät vaikutukset), ei saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, ja sen tulee olla liikenneturvallisuuden ja saavutettavuuden kannalta sopivaa. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]

- 57 § (poikkeaminen): Poikkeamisen edellytykset; ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle/toteuttamiselle, ei merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Suunnittelutarvealueella huomioitava, ettei poikkeaminen voi sivuuttaa 46 §:n 1 mom 2 kohdan asemakaavaedellytystä. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]

- 76 §: Lupapäätöksessä voidaan antaa haittojen rajoittamista koskevia määräyksiä. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]

Alueidenkäyttölaki (16 §)

- Alue on suunnittelutarvealuetta – korostaa yhdyskuntarakenteen ja ympäristövaikutusten hallintaa. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

- 44 § suoja-alue: Rakennusta/aitaa ei saa pitää maantien suoja-alueella; lupa ELY:ltä tarvitaan aidalle. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]

- 38 § liittymän kunnossapito/näkemät: Näkemäesteet poistettava; yli 1,1 m kasvillisuus kielletty näkemäalueella. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]

Ympäristönsuojelulaki (527/2014) – 10a luku, 115 § ja liite 4 kohta 6

- Ilmoituksenvaraisuus: yli 50 linja-auton varikko tai vastaava työkonevarikko on ilmoituksenvaraista toimintaa; käsittelee kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. [LP-092-202…2025 13.36 | PDF]

---

3) Analyysi: puutteet ja ristiriidat

3.1 Liikenneturvallisuus ja suunnittelutarvealueen edellytykset (RAKL 46 §)

- Ristiriita yötoiminnan ja liikenneturvallisuuden välillä. Päätös katsoo sijoittamisen edellytysten täyttyvän (s. 6–7), vaikka muistutuksissa kuvataan yöaikaista liikennettä, toistuvia peruutusääniä ja tööttäilyä (s. 2–3). Suunnittelutarvealueella 46 § edellyttää, että rakentaminen on sopivaa liikenneturvallisuuden kannalta. Luhtaanmäentie on kapea, mutkainen ja ilman jalkakäytäviä, mikä on muistutuksissa tuotu esiin (s. 2). Päätöksessä ei ole tehty liikenneturvallisuuden vaikutusarviota (esim. pihajärjestelyt, ajosuunnat, peruutuksen minimointi, näkemäalueiden laskenta), eikä asetettu konkreettisia teknisiä määräyksiä 76 §:n nojalla (esim. ajoliikenteen ajastaminen tai peruutushälyttimien ohjaus).

- ELY-keskuksen suoja-alue- ja näkemävaatimukset jäävät avoimeksi velvoitteeksi. ELY muistuttaa suoja-alueesta (20 m keskiviivasta, maantielaki 44 §) ja näkemäalueesta (38 §), sekä kielteisestä kannasta jäte-/hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan (s. 3). Päätös ei sisällä ehdollista velvoitetta (esim. “aidan rakentaminen edellyttää ELY-lupaa ennen toimenpidettä; näkemäalueen mittaus ja hyväksyntä edellytyksenä käyttöluvalle”). Valmistelutekstissä todetaan vain yleisesti, että aidalle tarvitaan lupa (s. 4), mutta ei sidota tätä päätöksen ehtoon tai määräaikaan. Tämä on ** täytäntöönpanon kannalta puutteellinen** ratkaisu.

3.2 Naapuruushaitat ja 45 §:n mukainen haitattomuuden arviointi

- Haitan vähättely ilman mittaavaa näyttöä. Päätös lausuu, ettei toiminnasta aiheudu 45 §:ssä tarkoitettua haittaa naapureille (s. 6). Samaan aikaan muistutuksissa esitetään yöajan häiritsevää melua (peruutusäänet, tööttäily), pitkiä tyhjäkäyntejä ja valosaastetta (s. 2). Päätöksestä puuttuu meluselvitys, melupäästöjen arviointi tai mittaus (erityisesti yöjakso 22–07), vaikka toiminta on osin yöpainotteista (vuorokausihuollot klo 17–01; s. 4). Ilman objektiivista selvitystä päätelmä “ei haittaa” on perustelemattoman optimistinen.

- Valvonnan puutteet osoittavat riskin toistumiselle. Hakijan oma vastine myöntää, että ajojärjestelijää ei ole sijoitettu paikalle “alkuperäisen suunnitelman mukaisesti” (s. 3–4). Tämä on keskeinen syy käytänteiden lipsumiseen (tyhjäkäynti, äänimerkit). Päätös ei velvoita valvontajärjestelyihin (vastuuhenkilö, kirjanpitovelvoite, sanktioidut toimintamallit), vaikka RAKL 76 § antaisi välineet.

3.3 Melu, yöaikainen toiminta ja 76 §:n määräysten täsmällisyys

- Määräys “ei haittaa naapurikiinteistöille” on liian abstrakti. Päätöksen ehto 3 edellyttää, että “piha-alueen valaistus ja toiminta on järjestettävä niin, ettei niistä aiheudu haittaa” (s. 6). Ilman raja-arvoja (esim. L_Aeq,yö, L_AFmax, toistuvien äänipiikkien lukumäärä/h) tai toimenpidemittareita (melupiikkien rekisteröinti, kuljettajaohjeiden noudattamisen auditointi) ehto on vaikeasti valvottavissa ja johtaa helposti jälkikäteiseen riitelyyn. RAKL 76 § mahdollistaisi tarkkarajaiset määräykset (esim. peruutusäänen “täryttävä” hälytys vain päiväsaikaan, “white-noise”-tyyppisten laitteiden käyttö, ajoneuvojen liikkeiden ruutuajat yöjaksolla, ovien avauksen valokennot tööttäilyn estämiseksi).

3.4 Vesihuolto, jätevedet ja hulevedet (RAKL 45 § 6 kohta; YSL)

- Mittaus- ja jäljitettävyysaukko. Hakija kertoo, ettei poiskuljetetun jäteveden määrää ole saatavissa eriteltynä, eikä laskuista voi päätellä mustien ja harmaiden vesien jakoa, koska “jätevedet hävitetään samanlaatuisena” (s. 3–4). Tämä on ongelma 45 §:n 6 kohdan kannalta (“jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa”), koska todentava mittarointi ja umpisäiliöiden tyhjennys- ja kuljetusraportit ovat ympäristöriskin hallinnan perusta. Samalla muistutuksissa havaittiin vaahtoa ojassa (s. 2), mikä viittaa mahdollisiin pesuainepäästöihin.

- Hulevesien ohjaus maantien sivuojaan on ELY:n mukaan ei-toivottu (s. 3), mutta päätös ei aseta nimenomaista kieltoa tai vaihtoehtoista ratkaisumallia (imeytys, viivytys, öljynerotus + sulkuventtiilit, varokynnykset). Vesienhallinnan prosessi- ja laitevaatimukset (öljy-/hiekanerottimien mitoitus, huoltovälit, hälytykset, ylivuotosuojaukset) jäävät käytännössä rakennusluvan vanhan määräyksen varaan (1.7.2020; s. 4–5), ilman uutta auditointia.

3.5 Toiminnan laajuus ja ympäristönsuojelulain ilmoitusvelvollisuus

- Varikkoluonteen arviointi on kapea. Ympäristökeskus muistutti YSL 115 §:stä (liite 4, kohta 6): >50 linja-auton varikko on ilmoituksenvaraista (s. 5). Valmistelija kuittaa asian toteamalla, että hallissa säilytetään 15 linja-autoa eikä huoltoa haeta (s. 5). Kuitenkin asemapiirros ja tilajärjestelyt viittaavat

“arviolta hieman alle 50 linja-autolle” varattuihin tiloihin (ympäristökeskuksen tulkinta, s. 5). Päätös ei sisällä toiminnallista ylärajaa (esim. max 18 bussia) eikä ilmoitusvelvollisuuden kynnystä ennakoivaa ehtoa (“jos säilytysmäärä tai toiminta laajenee, on tehtävä YSL 115 §:n mukainen ilmoitus”). Näin syntyy skaalausriski: toiminta voi kasvaa luvan voimassaoloaikana ilman uutta valvontapistettä.

3.6 AT-kyläalueen kaavallinen soveltuvuus ja poikkeamisen erityinen syy (RAKL 57 §)

- Päätös toteaa, että sekä varastokäyttö (alkuperäinen) että linja-autohalli poikkeavat AT-alueen maankäyttötarkoituksesta, mutta katsoo poikkeamisen edellytysten täyttyvän (s. 6–7). Erityiseksi syyksi esitetään “olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen sekä joukkoliikenteen tukeminen” (s. 7).
  Puutteet:
  - Ei osoiteta, miksi juuri tällä sijainnilla on välttämätöntä tukea joukkoliikennettä, kun alueen raide- ja jalankulkupainotteinen kehittäminen on maakuntakaavan mukaan tärkeää (s. 1).
  - Ei arvioida vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja (esim. teollisuus-/TY-alue), mikä olisi poikkeamisen “viimekätisyyden” arvioinnissa relevanttia.
  - Ei käsitellä kumulatiivisia vaikutuksia AT-alueen asumisympäristöön (melu, valo, yöliikenne), vaikka 45 § ja 46 § sitä käytännössä edellyttävät.

3.7 Määräaikaisuus ja seuranta

- Luvan voimassaolo 15.1.2028 asti (s. 7) on pitkä ilman väli-auditointeja. Rakennusluvan 2020 ehto edellytti, että määräajan päättyessä arvioidaan siihen asti aiheutuneet haitat (s. 2). Nyt jatkoluvan myöntämisen yhteydessä ei aseteta järjestelmällisiä seuranta- ja raportointivaatimuksia (melu, valot, yökäyttö, jätevesimäärät, erottimien tyhjennykset, hulevesinäytteet). Tämä heikentää “haitattomuuden” väitteen uskottavuutta.

3.8 Valaistus ja valosaaste

- Naapurit kuvaavat ylitehoisia, väärin suunnattuja valoja, jotka valaisevat myös sisätiloja (s. 2). Päätös ei edellytä valaistussuunnitelmaa (valon suuntaus, himmennysprofiilit, spektri, valovirran rajat tontin rajalla, ajastukset) eikä yöaikaisia raja-arvoja. Pelkkä yleinen “ei haittaa” -ehto ei ole valvottava eikä teknisesti riittävä.

3.9 Tyhjäkäynti ja päästöt

- Muistutuksissa väitetään pitkiä tyhjäkäyntijaksoja (15–30 min; s. 2), kun taas toimija kuvaa “ehdottoman joutokäyntikiellon” (s. 4). Päätös ei ratkaise ristiriitaa valvontamekanismilla (esim. valvontakamerat + telematiikka, satunnaistarkastukset, lokien raportointi). Tyhjäkäynti tuottaa NOx- ja hiukkaspäästöjä ja on naapuruushaitan ydin, johon 76 §:n täsmällinen ehtomääräys olisi perusteltu (esim. “maksimi 1 min/ajoneuvo, muuten sanktio” + todennus).

Yhteenveto: keskeiset puutteet ja ristiriidat

1. Liikenneturvallisuus: Ei todennettua analyysia yötoiminnan, peruutusten ja jalankulkuympäristön riskeistä (RAKL 46 §); ELY:n suoja-/näkemäalueasiat jätetty ehdollistamatta.

2. Naapuruushaitat: Johtopäätös “ei haittaa” ilman melu- tai valoselvitystä; muistutusten konkreettisia haittoja ei vastineessa mitattu eikä mallinnettu (RAKL 45 § 8 kohta).
3. Määräysten täsmällisyys: Ehto “ei haittaa” on valvontakelvoton ilman raja-arvoja tai toimenpidemittareita (RAKL 76 §).
4. Vesienhallinta: Mittaus- ja raportointivaje (jätevesimäärät, umpisäiliöiden tyhjennys, erottimien huolto), vaahto ojassa -havainto ilman selvitystä; ELY vastustaa johtamista sivuojaan → päätös ei aseta kieltoa/korvaavaa ratkaisua (RAKL 45 § 6).
5. Toiminnan laajuus: Varikkokynnys (>50 bussia) ohitetaan toteamalla “15 bussia”, vaikka tilat mahdollistavat laajentumisen; ei ylärajaa eikä YSL 115 § -ilmoitusvelvoitteen ennakointia.
6. AT-alueen soveltuvuus: Poikkeamisen “erityinen syy” perustellaan yleisesti; ei vaihtoehtotarkastelua eikä kumulatiivisten vaikutusten arviointia (RAKL 57 §).
7. Valvonta ja noudattaminen: Ajojärjestelijän puuttuminen osoitti käytännön valvontavajeen; päätös ei korjaa tätä pakottavilla ehdoilla.
8. Määräaikaisuus ilman seurantaa: Lupa myönnetään lähes kolmeksi vuodeksi ilman väliraportteja, tarkastusvälejä tai ehtoihin kytkettyä sanktiorakennetta.
9. Valaistus: Ei valaistussuunnitelmaa tai raja-arvoja; valosaaste jätetty yleisen ehtolauseen varaan.

(Kaikki viittaukset: päätösasiakirjan s. 1–7; muistutukset s. 2–3; ELY ja Ympäristökeskus s. 3–5; perustelut ja ehdot s. 6–7.)

Ympäristövaikutukset

Melu (päivä/yö, impulssimaisuus)

- Lähteet: peruutushälyttimet, portti-/nosto-ovien toiminnot, ajoneuvojen siirtymät pihalla, satunnainen tööttäily.
- Ajoittuminen: toiminta klo 17–01 lisää yöjakson (22–07) häiriöitä; impulssimaiset piikit (peruutus-/äänimerkit) korostuvat hiljaisessa maaseutuympäristössä.
- Vaikutus: toistuvat yöpiikit heikentävät unen laatua ja ovat naapurustossa koettuina “erittäin häiritseviä” (s. 2). Ilman mittauksia tai mallinnusta ei voida osoittaa, että ohjearvot (esim. yö L_Aeq, L_AFmax) alittuvat.

Hallintatoimet (suositus, RAKL 76 §):

- “White-noise”-peruutusäänet, dynaaminen voimakkuus; peruutuksen minimointi reittisuunnittelulla.
- Yöaikaiset ruutuajat (esim. klo 22–06 ei peruutusääniä ulkona → järjestely sisätiloihin tai “push back” -tyyppinen siirto).
- Meluseinät / akustiset varjostimet tontin reunoille; kulkureitit pois asutuksen suuntaan.

Valosaaste

- Lähde: ylitehoiset pihavalot, väärä suuntaus, ajoneuvojen valot (s. 2).

- Vaikutus: häikäisy, valon tunkeutuminen sisätiloihin, yöaikaisen pimeyden rikkoutuminen.
- Puute: ei valaistussuunnitelmaa (valaisintyyppi, CCT, suuntaus, cut-off, ohjauslogiikka).

Hallintatoimet:

- Täysin alasleikkaavat valaisimet, 3000 K tai lämpimämpi spektri, valovirran raja tontin rajalla; hämäräkytkin + kellotus + liikeohjaus; ajoneuvojen kääntösuunnat pois asutuksesta.

Ilmapäästöt ja tyhjäkäynti

- Lähde: dieselien tyhjäkäynti, pihan ajot.
- Vaikutus: NOx, PM, hajuhaitat; erityisen ongelmallista tyynellä säällä lähellä asutusta.
- Puute: ei telematiikkaan tai valvontaan perustuvaa tyhjäkäynnin todentamista; ristiriitainen kuva käytännöistä (s. 2 vs. s. 4).

Hallintatoimet:

- Telematiikka-rajaus (esim. max 1 min/ajoneuvo), automaattiset hälytykset; sanktioidut ohjeet; sähköinen esilämmitys (jo olemassa s. 3–4) velvoitteeksi.

Vesiympäristö ja maaperä

- Lähde: pesuvesien kierto, ylijäämän ohjaus umpisäiliöön, öljy-/hiekanerotus; hulevedet pihalta ja katolta.
- Riski: ylivuoto tai ohitustilanne → pesuaineet ja hiilivetypitoisuudet ojastoon; vaahtohavainto (s. 2) viittaa tarpeeseen näytteenottoon ja prosessiauditointiin.
- Puute: ei määrämääräistä tyhjennys- ja huoltodokumentointia, ei hulevesien kuormitusseurantaa, ELY vastustaa johtamista maantien sivuojaan (s. 3).

Hallintatoimet:

- Sulkuventtiilit + ylivuotoanturi kaikkiin erottimiin; etävalvonta; pakollinen huoltopäiväkirja ja kuljetusketjun todentaminen (massa, vastaanottokuitti).
- Hulevesien viivytys/imeytysratkaisut + näytteenotto-ohjelma (esim. 2 × vuodessa, sade-episodit).
- Kriittisten pisteiden (ojaliittymä, purkupiste) suojaus ja näytteenotto; pesuaineiden biohajoavuus + SDS-listaus lupaehtoon.

Biodiversiteetti ja maisema

- Lähde: valaistus, melu, liikenne.
- Vaikutus: yöaktiivisen lajiston häiriö, maaseutumaisen AT-ympäristön luonteen muutos.
- Puute: ei maisemallista tai ekologista vaikutusarviota; päätelmä “ei vaikeuta erityisiä luonnonarvoja” (s. 6) ilman perustetta.

Kumulatiiviset vaikutukset ja riskienhallinta

- Kumulatiivisuus: melu + valo + liikenne + päästöt → asumisviihtyvyyden heikentyminen AT-alueella.

- Riskit: toiminnan skaalautuminen (bussimäärä) ilman vastinottoa YSL 115 § -ilmoituskynnykseen; valvonnan puute (ajojärjestelijä, mittarointi) kasvattaa tapahtumariskin todennäköisyyttä.

Lopputiivistys ympäristövaikutuksista

- Todennäköiset vaikutukset ilman lisäehtoja: yöaikaiset melupiikit, valosaaste ja tyhjäkäynnin päästöt; vesiriskit (pesuaine/hiilivedyt) poikkeamatilanteissa; kumulatiivinen asumishaitta AT-alueella.
- Hallittavuus: RAKL 76 § antaa työkalut – mutta päätöksen nykyiset ehdot ovat liian yleiset. Tarvitaan mitattavat raja-arvot, raportointivelvoitteet ja tekniset ratkaisut (melu, valo, vesi, tyhjäkäynti, liikenne).
- Johtopäätös: Ilman täsmällisiä ehtoja ja seurantaa päätöksen johtopäätös “ei merkittäviä haittoja” ei perustu riittävään selvitykseen, erityisesti kun toiminta on osin yöaikaista ja sijoittuu AT-kyläalueelle.

OIKAISUVAATIMUS

Asia: Poikkeamis- ja sijoittamislupa §884, 5.12.2025 – Lupatunnus LP-092-2025-02151

Päätöksen antaja: Vantaan kaupunki, Kaupunkirakenne ja ympäristö, Yleiskaavapäällikkö

Päätöksen kuulutuspäivä: 8.12.2025 | Muutosta haettava viimeistään: 14.1.2026

Hakija: [redacted] | Kiinteistö: 92-416-1-69 (Luhtaanmäentie 67), osin 416-1-68

Mihin toimitetaan: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki | kirjaamo@vantaa.fi

Oikaisuvaatimuksen tekijä: [redacted]

VAATIMUS

Pyydän, että Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikön 5.12.2025 tekemä poikkeamis- ja sijoituslupa päätös (§884, LP-092-2025-02151) kumotaan. Toissijaisesti vaadin päätöksen ehtojen olennaista tiukentamista ja määräysten täsmentämistä jäljempänä yksilöidyllä tavalla sekä velvoittamista uuteen, riippumattomaan vaikutus arviointiin ennen toiminnan jatkamista. Päätös on lainvastainen ja/tai perustuu puutteelliseen selvitykseen Rakentamislain 45 §, 46 §, 57 § ja 76 § sekä Alueidenkäyttölain 16 § huomioon ottaen. Lisäksi päätös ei toteuta ympäristönsuojelulain (527/2014) 10a luvun ennaltaehkäisevää periaatetta.

PERUSTELUT

1. Liikenneturvallisuus ja suunnittelutarvealueen sopivuus (RAKL 46 §):

Päätöksessä ei ole esitetty liikenneturvallisuuden vaikutusarviota, vaikka muistutuksissa on tuotu esiin Luhtaanmäentien kapeus, jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet sekä yöaikainen toiminta (peruutusäänet, tööttäily). Suunnittelutarvealueella edellytetään liikenneturvallisuuden kannalta sopivaa sijoittumista. ELY-keskuksen suoja- ja näkemäaluevaatimukset sekä kielteinen kanta jäte-/hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan on jätetty ehto perusteiksi kirjaamatta.

2. Naapuruus Haitat (RAKL 45 § 8 kohta):

Johtopäätös haitattomuudesta perustuu puutteelliseen näyttöön. Melusta ja valosaasteesta ei ole tehty mittauksia tai mallinnusta, vaikka toiminta on osin yöaikaista. Muistutuksissa kuvatut toistuvat häiriöt (peruutusäänet, tööttäily, valojen häikäisy) on sivuutettu ilman objektiivista arviota.

3. Määräysten täsmällisyys ja valvottavuus (RAKL 76 §):

Ehto “toiminta ja valaistus on järjestettävä niin, ettei niistä aiheudu haittaa” on oikeudellisesti liian yleinen eikä sisällä raja-arvoja tai mittaus velvoitteita. Tällainen ehto on käytännössä valvonta kelvoton.

4. Vesienhallinta (RAKL 45 § 6 kohta; YSL):

Jäte- ja hulevesien käsittelyä ei voida todentaa, koska poiskuljetettujen jätevesien määrää ja koostumusta ei seurata eritellysti. Muistutuksissa havaittu vaahto ojassa lisää riskiä. ELY vastustaa johtamista maantien sivuojaan, mutta päätös ei sisällä nimenomaista kieltoa eikä vaihtoehtoista ratkaisua.

5. Toiminnan laajuus ja YSL 115 § (liite 4 kohta 6):

Tilajärjestelyt viittaavat lähes 50 linja-auton kapasiteettiin; nyt säilytetään 15. Päätöksessä ei aseteta enimmäismäärää eikä ennakoivaa ilmoitus velvoitetta toiminnan kasvaessa, mikä mahdollistaa volyymin nousun ilman ympäristövalvonnan ennakko-ohjausta.

6. AT-kyläalueen soveltuvuus ja poikkeamisen erityinen syy (RAKL 57 §):

Poikkeamisen erityinen syy on perusteltu yleisluonteisesti (toiminnan turvaaminen, joukkoliikenteen tukeminen) ilman vaihtoehtoisten sijoituspaikkojen tarkastelua ja kumulatiivisten vaikutusten analyysiä AT-alueen asumisympäristöön.

7. Määräaikaisuus ilman seurantaa:

Luvan jatkoa ei ole sidottu väliraportointiin tai tarkastusväleihin (melu, valo, jätevesi, hulevesi, tyhjäkäynti, erottimien huolto), vaikka aiempi määräaikaisuus edellytti haittojen arviointia.

TOISSIJAISET VAATIMUKSET – EHDOT JA SEURANTA (jos päätöstä ei kumota)

A) Liikenneturvallisuus:

- Hyväksyttävä liikenneturvallisuusselvitys ennen toiminnan jatkamista: ajoneuvo virrat/vrk ja yöjakso, peruutusten minimointi (yhden suunnan kierto), pihajärjestelyt, kulkureittien suojaus, näkemäalueiden laskenta.
- ELY-keskuksen suoja- ja näkemäalue vaatimukset ehtoon: ei aitoja/rakenteita näkemäalueella; liittymän näkemät ylläpidettävä (kasvillisuus ≤1,1 m).
- Ajoyhteyksien ruutuajat: yöaikainen (22–06) ulkoliikenne minimoidaan; poikkeamat kirjattava lokiin.

B) Melu:

- Raja-arvot tontin rajoilla: yö L_Aeq,22–07 ≤ 40 dB; impulssimaisen melun L_AFmax ≤ 55 dB; päivä L_Aeq,07–22 ≤ 45 dB.

- Peruutusääni: käytettävä "white-noise" -hälyttimiä dynaamisella tasonsäädöllä; peruutus pihalla minimoidaan reittisuunnittelulla.
- Tööttäilykielto (poikkeus vain vaaratilanne); nosto-oven avaus ilman äänimerkkiä (valokenno/avausjärjestelmä).
- Melumittaus/mallinnus hyväksytettävä ennen toiminnan jatkamista ja toistettava 12 kk välein; raportti viranomaiselle.

C) Valaistus:

- Valaistussuunnitelma: täyssuojaavat valaisimet, CCT ≤ 3000 K, häikäisyn hallinta; valotaso tontin rajalla ≤ 1,0 lx yöaikaan.
- Ohjaus: hämäräkytkin + kellotus + liikeohjaus; yöaikaan (22–06) vain turvavalaistus.
- Ajoneuvojen kääntösuunnat ja valojen suuntaus pois asutukseen päin.

D) Tyhjäkäynti ja päästöt:

- Telematiikkapohjainen valvonta: tyhjäkäynti max 1 min/ajoneuvo; kuukausittainen raportointi viranomaiselle.
- Sähköinen esilämmitys velvoitteeksi; satunnaistarkastukset (valvontakamerat/rekisteri).

E) Vesienhallinta:

- Jätevesien mittaus ja raportointi: umpisäiliöiden tyhjennystodistukset, erottimien huoltopäiväkirja, poiskuljetetun vesimäärän kuukausiraportti (mustat/harmaat eroteltuna, jos teknisesti mahdollista).
- Näytteenotto-ohjelma: hulevesistä ja prosessivedestä 2x/vuosi; poikkeamatilanteissa viipymättä lisänäyte.
- Kielto johtaa jäte-/hulevesiä maantien sivuojaan; viivytys/imeytys + sulkuventtiilit ja ylivuoto-/hälytysjärjestelmä.

F) Toiminnan volyymi ja huolto:

- Enimmäismäärä säilytettäville linja-autoille: 20 kpl; määrän nosto edellyttää uutta käsittelyä.
- Huoltotilat ja -toiminta kielletty; mikäli varikkotoiminta kasvaa, tehtävä YSL 115 §:n mukainen ilmoitus ennen muutosta.

G) Valvonta ja raportointi:

- Paikallinen vastuuhenkilö (ajojärjestelijä) nimettävä; yhteystiedot ilmoitettava naapureille ja viranomaisille.
- Kvartaaliraportti: melu (mittaus/loki), valot (ohjausloki), tyhjäkäynti (telematiikka), jäte-/hulevedet (määrät, näytteet), erottimien huollot.
- Väliarviointi 12 kk kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta; ehtojen noudattamisen laiminlyönti johtaa päätöksen peruuttamisen harkintaan.

Oikeudelliset viittaukset:

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 45 §, 46 §, 57 § ja 76 §; Alueidenkäyttölaki 16 §; Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 38 § ja 44 §; Ympäristönsuojelulaki (527/2014) 10a luku, 115 § ja liite 4 kohta 6; Vantaan kaupungin rakennusjärjestys 24 §; sekä päätösasiakirjan tiedot (LP-092-2025-02151, §884, 5.12.2025).

Liitteet:

1) Päätöksen LP-092-2025-02151 kopio (§884, 5.12.2025) ja kuulemisasiakirjat

Päiväys: 13.01.2026

Allekirjoitus: [redacted]

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: keskiviikko 14. tammikuuta 2026 23.12
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio: [redacted]
Aihe: Oikaisuvaatimukset päätökseen LP-092-2025-02151

Et saa usein sähköpostia osoitteesta [redacted]

Oikaisuvaatimukset päätökseen

Lupatunnus LP-092-2025-02151

Kiinteistötunnus 92-416-1-69

Kiinteistön osoite Luhtaanmäentie 67

Hakija [redacted]

Toimenpide Poikkeamis- ja sijoittamislupa. Linja-autohallin ja toimisto-valvontatilalaajennuksen paikallaan pysyttäminen.

Poikkeamiset Poiketaan yleiskaavan kyläaluetta koskevista määräyksistä

Tämä LP-092-2025-02151 päätös ei ole hyväksyttävä. Me, omakotinaapurit, olemme esittäneet sivukaupalla epäkohtia ja vastaukseksi saamme epämääräisiä lupauksia sen sijaan että asiallinen, eräiltä kohdin lainkin edellyttämä käsittely on tarpeen. Lisäksi on käynyt ilmi ettei edes Korsisaaren alunperin bussitoiminnan pohjaksi esittämiä suunnitelmia ole toteutettu, esimerkiksi luvattua ajojärjestelijää ei koskaan tullut. Onko itse bussien pesutoimintakin siirretty Korsisaarelta alihankkijalle? Toiminnan kasvattamispyrkimyskin on vaarana.

Kerran vielä sanon että hallin kapea piha ja kapea Luhtaanmäentie eivät ole tarkoitetut usealle, isolle bussille. Toistaiseksi olemme selvinneet sillä että bussi on kolme kertaa ajautunut ojaan, mutta kolarointi- ja yliajovaarat ovat koko ajan läsnä. Suurimmat haitat esiintyvät iltamyöhään, yöllä ja aamuvarhaisella (ajomelua, pakokaasua, pesutoimintamelua, valosaastetta) ja tuohan on hyvin haitallista meille omakotinaapureille, jotka odotamme alueelta sille asetettua maaseutuasumista.

Lähettäjä:

[redacted]

[redacted]

Sijoittamislupa / poikkeamisen hakeminen
LP-092-2025-02151

Luhtaanmäentie 67
kiinteistötunnus 92-416-1-69

V A S T I N E
9.3.2026
Oikaisuvaatimuksiin

Oikaisuvaatimuksen esittäneet:
[redacted]

Toiminnan harjoittaja ja luvanhakija ovat 4.8.2025 antanut vastineen hakemuksen naapurikuulemisen huomautuksiin, vastaten pääosaan lupapäätöksen oikaisuvaatimuksiin.

Seuraavana vastauksia muutamiin oikaisuvaatimuksissa esitettyihin seikkoihin:

Joutokäynti
Autojen tyhjäkäynnissä noudatetaan 2 minuutin enimmäismääräaikaa,
(4 minuuttia. jos ilman lämpötila alle -15 astetta).

Pihavalaistus
Ulkoalueen valaistusta on tarkistettu ja säädetty pimeään aikaan 10.2.2026.
Liitteenä video-klippejä, joiden perusteella voidaan todeta, että yleisen tien, Luhtaanmäentien katuvalaistus on tehokkaampaa kuin hieman matalammalla olevien rakennuksen julkisivuun kiinnitetyllä valaisulla. Huomattavaa myös on, että Luhtaanmäentie katuvalasitus on oikaisuvaatimusten esittäjien kiinteistön rajan tuntumassa sekä, että kiinteistön rajoilla kasvaa ympärivuotisesti peittävä kookas puusto.

Avo-ojan vaahtoesiintymä
Havainto vaahdosta Luhtaanmäenjokeen virtaavassa avo-ojassa on yllättävä ja vaatii tapahtumasta tarkemman ja varmistetun selvityksen. Luhtaanmäentie 67 kiinteistön kohdalta avo-ojat lähtevät suoraan länteen päin ja päätyvät Kuhajokeen. Luhtaanmäentie 67 kohdalta ei voi olla maaston korkeussuhteiden vuoksi avo-ojavirtausta Luhtaanmäenjokeen.

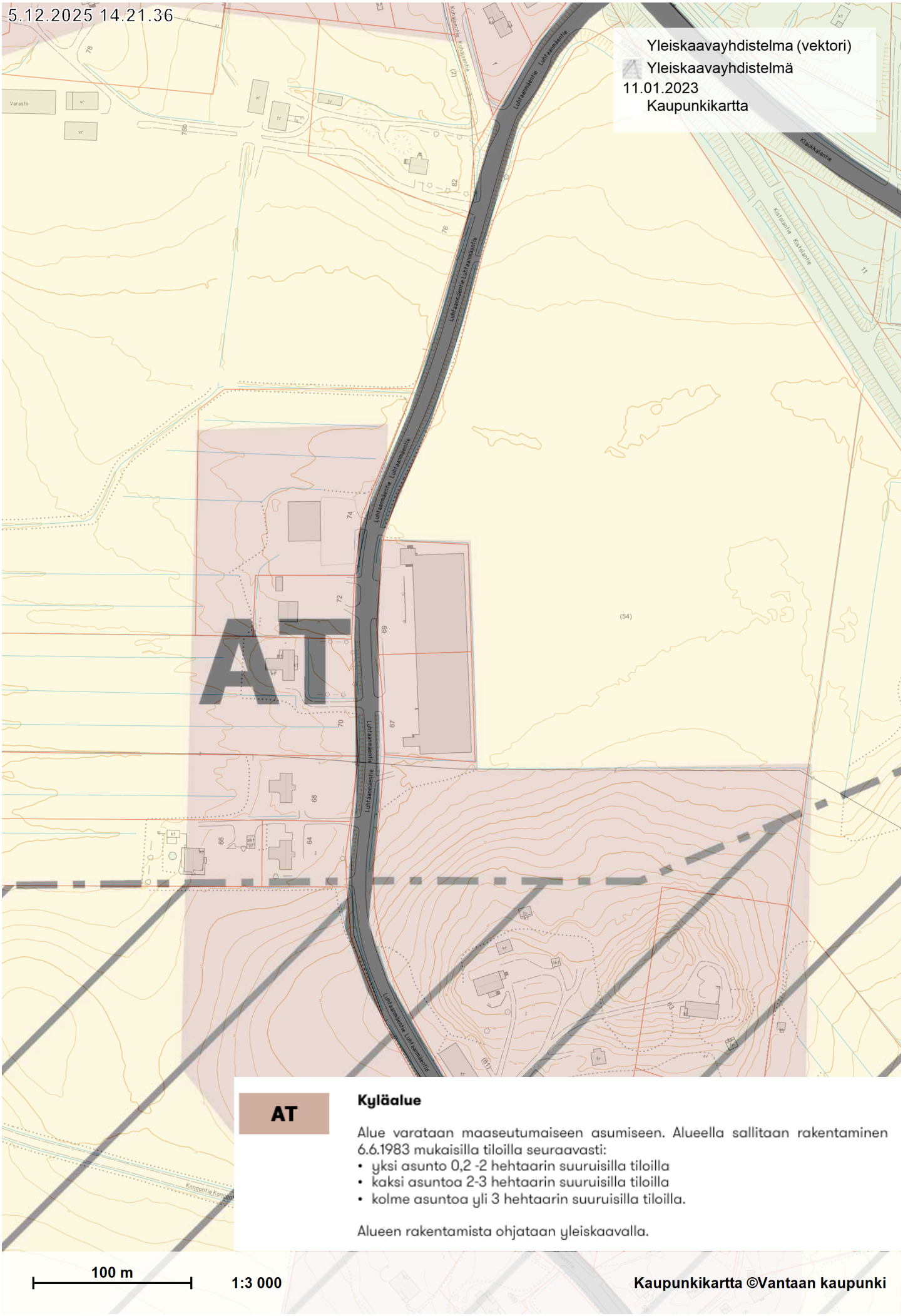
Tarpeeton äänimerkinanto
Toiminnan harjoittaja on jo ohjeistanut aikaisemmin saatujen huomautusten takia kuljettajia välttämään tarpeetonta tööttäilyä. Äänimerkkejä on satunnaisesti annettu nosto-ovien avaamispyyntönä.
Toiminnan harjoittaja on antanut kiellon tarpeettomalle äänimerkinannolle.

[redacted]
arkkitehti, p.p. lupa-asian hoitajana

Kuninkaantie 18
02400 Kirkkonummi
040 5962416
sakari.heikkinen@sakariheikkinen.fi
LY 0349377-9






5.12.2025 14.21.36
Yleiskaavayhdistelma (vektori)
Yleiskaavayhdistelmä
11.01.2023
Kaupunkikartta
AT
Luhtaanmäentie
Kyläalue
Alue varataan maaseutumaiseen asumiseen. Alueella sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
• yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
• kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
• kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.
Alueen rakentamista ohjataan yleiskaavalla.
100 m
1:3 000
Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki