SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus esityslista 27.04.2026

Esityslistan kansilehti 1

1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus 2

2 Pöytäkirjan tarkastaminen 3

3 Kokouksen selostukset 4

4 Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset/PT 5

5 Eron myöntäminen Ritva Törmälle Korso-Koivukylän kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmän varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen /PT 6

6 Vantaan kaupunkistrategian 2022–2025 tavoitteiden loppuraportti /PT (kvalt) 8

- Kaupunkistrategian 2022–2025 tavoitteiden ja mittarien raportti 31.12.2025 10

7 Lainan myöntäminen kiinteistörahastosta /PT 34

8 Lausunto työ- ja elinkeinoministeriölle alkuperätakuulain ja kestävyyslain 37 a §:n muuttamisesta sekä alkuperätakuuasetuksen muuttamisesta / PT 37

- Vantaan kaupungin lausunto työ- ja elinkeinoministeriölle alkuperätakuulain ja kestävyyslain 37 a §:n muuttamisesta sekä alkuperätakuuasetuksen muuttamisesta 39

9 Hulevesitaksan hyväksyminen / TeA (kvalt) 41

- Liite 1: Selvitys vaihtoehtoisista hulevesimaksun taksarakenteista 45

- Liite 2: Ehdotus Vantaan kaupungin hulevesitaksaksi 1.6.2026 alkaen (II) 51

- Liite 3: Ehdotus Vantaan kaupungin hulevesitaksan maksutaulukoksi 1.6.2026 alkaen (II) 58

10 Maankäyttösopimuskorvausten laskentaperiaatteiden väliaikainen muutos asuntotuotannon edistämiseksi / TeA (kvalt) 59

11 Vantaan kaupungin lausunto asiasta AK(2409) Etelä-Nybacka asemakaavaluonnos, Kerava / TeA 62

- Vantaan kaupungin lausunto asiasta AK(2409) Etelä-Nybacka asemakaavaluonnos, Kerava 63

- Lausuntopyyntö: AK(2409) Etelä-Nybacka asemakaavaluonnos, Kerava 64

12 Lausunto Tikkurilantien kiertotalousalueen toiminnan muuttamisesta ja toiminnan aloittamisluvasta, Vantaa/Kreate Oy / TeA 66

- Lausunto Tikkurilantien kiertotalousalueen toiminnan muuttamisesta ja toiminnan aloittamisluvasta, Kreate Oy, Vantaa 68

13 Lausunnon antaminen luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta / TeA 75

- Lausuntopyyntö asumisoikeuslain muuttamisesta 77

- Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta 82

14 Lausunnon antaminen ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi / TeA 87

- Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 89

15 Lausunnon antaminen ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi / TeA 95

- Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 97

16 Asemakaavamuutos 002605 ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 ja 9 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / TeA (kvalt) 110

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus esityslista 27.04.2026

- 002605 asemakaavamuutosehdotus 19.1.2026, Kalliosolantie 7 ja 9_allek 113
- 002605 Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2026, Kalliosolantie 7 ja 9 114
- 002605 Lausunnot ja vastineet 14.4.2026, Kalliosolantie 7 ja 9 142
17 Asemakaavamuutos 002617 ja tonttijako, 94 Hakunila / Pitkäsentie 6-8 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / TeA (kvalt) 148
- 002617 asemakaavamuutos 14.4.2026, Pitkäsentie 6-8_allek 152
- 002617 selostus, asemakaavamuutos 14.4.42026, Pitkäsentie 6-8 153
- 002617 Lausunnot ja vastineet 14.4.2026, Pitkäsentie 6-8 190
18 Asemakaavamuutos 002552 ja tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / TeA (kvalt) 198
- 002552 selostus, asemakaavamuutos 14.4.2026, Puutarhatie 47 203
- 002552 muistutukset ja vastineet 14.4.2026, Puutarhatie 47 242
- 002552 lausunnot ja vastineet 14.4.2026, Puutarhatie 47 244
- 002552 Asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026, Puutarhatie 47_allek 252
19 Asemakaavamuutos 002632 ja tonttijako, 65 Simonkylä / Salkolan talo - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / TeA (kvalt) 253
- 002632 asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025, tarkistettu 27.4.2026, Salkolan talo 257
- 002632 selostus, asemakaavamuutos 9.12.2025, tarkistettu 14.4.2026 ja 27.4.2026, Salkolan talo 258
- 002632 lausunnot ja vastineet 14.4.2024, Salkolan talo 287
20 Asemakaavan muutos 002518 ja maanalainen asemakaava 811300ma sekä tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki / Korsontie 60 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / TeA (kvalt) 290
- 002518 ja 0811300ma selostus, asemakaavamuutosehdotus ja maanalainen asemakaava 14.4.2026, Korsontie 293
- 002518 Muistutukset ja vastineet 14.4.2026 322
- 002518 Lausunnot ja vastineet 14.4.2026 325
- 002518 ja 811300ma asemakaavamuutosehdotus ja maanalainen asemakaava 14.4.2026, Korsontie 60_allek 329
21 Asemakaava ja asemakaavan muutos 931400 sekä tonttijaon muutosehdotus, 91 Vaarala / Vantaan ratikka - Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki - Ehdotuksen uudelleenkäsittely / TeA 330
- 931400 asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026, Vantaan ratikka: Etel. Vaarala ja pohj. Läns 342
- 931400 selostus 14.4.2026, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki 343
- 931400 lausunnot ja vastineet 14.4.2026, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohj. Länsimäki 427
- 931400 muistutukset ja vastineet 14.4.2026, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohj. Länsimäki 456
22 Asemakaava ja asemakaavamuutos 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2 - Ehdotus nähtäville / TeA 466
- 251500 asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026, Vehkalan länsipuoli 2 470
- 251500 selostus, asemakaava 14.4.2026, Vehkalan länsipuoli 2 471
- 251500 mielipiteet ja vastineet 14.4.2026, Vehkalan länsipuoli 2 525

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus esityslista 27.04.2026

23 Asemakaavamuutos 002603 ja tonttijaon muutos, 50 Tammisto / Tammiston kauppatie 6 - Ehdotus nähtäville / TeA 530
- 002603 Asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026, Tammiston kauppatie 6 535
- 002603 selostus, asemakaavamuutos 14.4.2026, Tammiston kauppatie 6 536
- 002603 mielipiteet ja vastineet 14.4.2026, Tammiston kauppatie 6 615
24 Kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko - Luonnos nähtäville / TeA 634
- 072500 Koonti mielipiteistä 11.3.2025 Koivukylän kaavarunko 639
- 072500 Kaavarunkokartta, 14.4.2026 648
- 072500 Kaavarunkoselostus, 14.4.2026 649
- Koivukylän hypermarketselvitys 2025, Realidea&WSP kooste 730
25 Vastaus Anu Hallin ja 38 muun valtuutetun aloitteeseen tehdään Kivistön Topaasiaukiosta aito kaupunkiaukio / TeA (kvalt) 770
- Anu Hallin ja 38 muun valtuutetun aloite tehdään Kivistön Topaasiaukiosta aito kaupunkiaukio 772
26 Vastaus Paula Lehmuskallion ja Mika Kasosen sekä 30 muun valtuutetun aloitteeseen Vantaan ratikan rakentamispäätöksen uudelleenarviointi talouden epävarmuuden vuoksi / TeA (kvalt) 774
- Paula Lehmuskallion ja Mika Kasosen sekä 30 muun valtuutetun aloite Vantaan ratikan rakentamispäätöksen uudelleenarviointi talouden epävarmuuden vuoksi 776
27 Vastaus Mika Niikon ja 35 muun valtuutetun aloitteeseen keinonurmikenttien korvaaminen turvallisemmilla vaihtoehdoilla sekä ympäristöhaittojen ehkäisy ja puhdistaminen / RÅ (kvalt) 778
- Mika Niikon ja 35 muun valtuutetun aloite keinonurmikenttien korvaaminen turvallisemmilla vaihtoehdoilla sekä ympäristöhaittojen ehkäisy ja puhdistaminen 781

Kaupunginhallituksen kokous

27.4.2026 klo 14.00
Kaupungintalo, Tikkurila

1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 Pöytäkirjan tarkastaminen

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita kaksi pöytäkirjantarkastajaa toimittamaan pöytäkirjan tarkastus sähköisesti maanantaina 4.5.2026 klo 16.00 ja

Jäsenet	Kokous pvä
Abdi Faysal	27.4.2026
Aura Anssi	27.4.2026
Demiri Funda	
Hakala Heli	
Kasonen Mika	
Kivimäki Otso	
Niikko Mika	
Nummela Nina	
Roininen Petri	
Rämö Eve	
Räsänen Minna	
Strohm Emily	
Tammi Visa	
Tuomainen Anni Juulia	

b) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä kaupungin internetsivuilla (www.vantaa.fi/paatoksenteko) keskiviikosta 6.5.2026 lähtien.

3 Kokouksen selostukset

Kokouksessa annetaan seuraavat selostukset:

- Korso-Koivukylä-Hakunila kaavatyön ajankohtaiset
  aluearkkitehti Milja Halmkrona
  asemakaava-arkkitehti Emma Savela

- Talouden raportointi kaupunginhallitukselle
  kaupunginjohtaja Pekka Timonen
  talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi saatu selostus ja käyty keskustelu.

4 Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset/PT

PT/BI

Kaupunginhallitukselle on kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten lähetetty seuraavat pöytäkirjat ja päätökset:

Konsernijaoston pöytäkirja nro 4/14.4.2026
Elinvoima- ja työllisyysjaoston pöytäkirja nro 3/25.3.2026
Kaupunkiympäristön lautakunnan pöytäkirja nro 4/14.4.2026
Kaupunkitilalautakunnan pöytäkirja nro 4/15.4.2026

Hallintojohtajan päätökset

§ 9	Valtuustoryhmän toiminnan tukeminen vuonna 2026 / Suomen ruotsalaisen kansanpuolueen valtuustoryhmä
§ 10	Valtuustoryhmän toiminnan tukeminen vuonna 2026 / Vantaan vasemmistoliiton valtuustoryhmä

Hankintajohtajan päätökset

§ 14	Taksimatkojen hankinta Vantaan kaupungille (n. 160 000 € / ALV 0 %)
§ 15	Pyöräkuormaajakaivurin ja traktorin (2 kpl) hankinta
§ 16	Monitoimikoneen hankinta katujen kunnossapitoon

Kaupungingeodeetin päätös

§ 10	Ilmakuvauksen ja laserkeilauksen hankinta (199 250 € alv. 0 %)

Kaupunginhallituksen edustajien raportit toimielimistä
Kaupunginhallitus on 11.8.2025 § 16 päätöksellään valinnut kaupunginhallituksen edustajat ja varaedustajat lautakuntiin ja toimielimiin. Heidän tehtävänään on seurata toimielinten toimintaa kaupunginhallituksen toiminnan ja strategisten tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta ja tarvittaessa tuoda toimielimille tiedoksi kaupunginhallituksen näkemykset, välittää toimielimille tietoa kaupunginhallituksessa mahdollisesti vireillä olevista toimielinten toimintaan liittyvistä asioista sekä valvoa toimielinten päätöksentekoa kaupunginhallituksen otto-oikeutta silmällä pitäen.

Kuullaan kaupunginhallituksen edustajien raportit toimielimistä.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi esittelyosassa mainituissa pöytäkirjoissa olevia ottamiskelpoisia päätöksiä ja esittelyosassa mainittuja päätöksiä.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

5 Eron myöntäminen Ritva Törmälle Korso-Koivukylän kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmän varajäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen /PT

VD/5136/00.00.01.01/2025

PT/JK

Ritva Törmä on 13.4.2026 saapuneella viestillään pyytänyt eroa Korso-Koivukylän kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmän varajäsenen tehtävästä henkilökohtaisen syyn vuoksi.

Kuntalain 30 §:n 3 momentin mukaan kunnanhallitus voi asettaa toimikunnan määrätyn tehtävän hoitamista varten.

Kuntalain 32 §:n mukaan kuntalain 30 §:n 3 momentissa tarkoitetut toimikunnat asetetaan enintään sen asettaneen toimielimen toimikaudeksi.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 25.8.2025 § 5 päättänyt jatkaa kaupunginhallituksen 19.12.2022 § 19 päätöksellä perustettujen kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmien toimintaa valtuustokaudella 2025–2029 ja jakaa seurantaryhmät alueellisesti samoin kuin aiemmalla kaudella:

1. Myyrmäki-Martinlaakson kaupunkikeskustojen kehittämissuunnitelman seurantaryhmä
2. Kivistö-Aviapoliksen kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmä
3. Tikkurilan kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelman seurantaryhmä
4. Korso-Koivukylän kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmä
5. Hakunila-Länsimäen kaupunkikeskuksen kehittämissuunnitelman seurantaryhmä

Kaupunginhallituksen yllä mainitun päätöksen mukaisesti seurantaryhmien tehtävänä on seurata kaupunkiympäristön toimialan laatimien kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien sekä kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman etenemistä ja lisäksi suuraluetasoisia investointeja; seurantaryhmien tehtävänä on myös aktiivisesti ottaa kantaa suunnitelmiin sekä informoida kannanotoistaan tarvittavia toimielimiä.

Seurantaryhmien työskentelyä johtavat puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja. Seurantaryhmissä esitteli jöinä toimivat kaupunkiympäristön toimialan projektijohtajat ja aluearkkitehdit heidän vastuualueidensa mukaisesti sekä konsernijohdon ja elinvoiman toimialan erityisasiantuntija palveluverkkosuunnitelman päivittämisen osalta. Seurantaryhmillä on myös oikeus kutsua kuultavakseen kaupungin muita asiantuntijoita. Seurantaryhmien sihteerinä toimii kaupunkiympäristön toimialan nimeämä henkilö.

Seurantaryhmät kokoontuvat vuosittain 2–3 kertaa hyväksymänsä kokousaikataulun mukaisesti sekä yhteiseen vuosiseminaariin Kaupunginhallitus on päättänyt, että seurantaryhmiin valitaan puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja enintään viisi jäsentä ja kullekin henkilökohtainen varajäsen. Korso-Koivukylän kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmään on nimetty seuraavat henkilöt (KH 25.8.2025 § 5):

Jäsen	**Henkilökohtainen varajäsen**
Ari Tammi, puheenjohtaja	Päivi Viljasalo
Merja-Liisa Vasarainen, varapuheenjohtaja	Tuomas Mantere

Sirpa Lahti	Säde Heikinheimo
Petri Aho	Ritva Törmä
Vertti Värekoski	Hanna Torppa
Soili Semkina	Keijo Hiltunen

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) myöntää Ritva Törmälle ero Korso-Koivukylän kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmän varajäsenen tehtävästä ja
b) toimittaa Korso-Koivukylän kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmän varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2025–2027.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

6 Vantaan kaupunkistrategian 2022–2025 tavoitteiden loppuraportti /PT (kvalt)

VD/262/02.01.01.00/2022

PT/MR/VK/AT/SE

Kuntalain 37 §:n mukaan kunnassa on oltava kuntastrategia, jossa valtuusto päättää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. Kuntalain mukaan strategia tarkistetaan vähintään kerran valtuuston toimikaudessa ja strategiassa tulee määritellä sen toteutumisen arviointi ja seuranta.

Vantaan kaupunkistrategia vuosille 2022–2025 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 31.1.2022. Se sisälsi kaupungin arvot, vision ja ne strategiset tavoitteet, joita toteutettiin edellisen valtuustokauden aikana. Strategiassa kaupungin toiminnalle asetetut pitkän aikavälin tavoitteet ovat olleet kaupungin talouden suunnittelun lähtökohtana.

Strategian laadullinen väliarviointi valmisteltiin syksyllä 2023 ja hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 11.12.2023 § 7. Kaupunginvaltuustolle ja -hallitukselle raportoidaan kaupunkistrategian 2022–2025 tavoitteiden ja mittarien edistyminen edellisen vuoden lopun tilanteen mukaan vuosina 2024 (kaupunginvaltuusto 20.5.2024 § 6) ja 2026. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.1.2026 § 3 uuden kaupunkistrategian vuosille 2025–2029.

Oheinen kaupunkistrategian 2022–2025 tavoitteiden ja mittarien toteutumisen lopputarkastelu tehtiin 31.12.2025 tilanteesta. Strategian mittareista (yhteensä 81 kpl) arvioidaan toteutuneen strategiakaudella täysin 32 prosenttia (26 kpl), osittain 35 prosenttia (28 kpl) ja 28 prosentin (23 kpl) osalta arvioitiin, etteivät ne toteutuneet lainkaan. Mittareista 5 prosentin (4 kpl) osalta arviointia ei voitu tehdä.

Tilinpäätöksen 2025 mukainen vuosikate oli 35 milj. euroa. Inflaatio ja korkotaso nousivat vuonna 2022. Tämä realisoitui investointien ja asuntorakentamisen hiipumisena ja leikkasi talouskasvua. Inflaation ja korkotason lasku ei ole vieläkään saanut Suomen talouskehitystä todelliseen kasvuun, joka on näkynyt mm. työttömyyden kasvuna ja hyvin heikkona verotulokehityksenä. Nämä tekijät ovat laskeneet voimakkaasti Vantaan vuosikatetta.

Maankäytön nettotulot v. 2025 olivat 10,61 milj. euroa ja vuosina 2022–2025: yhteensä 77,8 milj. euroa. Maanmyyntitavoitteita ei saavutettu vuosina 2022–2025. Vantaalle valmistui vuonna 2025 pientaloasuntoja 163 kpl. Yhteensä strategiakauden 2022–2025 aikana valmistui 1439 pientaloasuntoa. Pientalokaavoitusta tapahtuu kaikilla suuralueilla kaavoitusohjelman mukaisesti ja pientalorakentamista sisältäviä asemakaavoja on hyväksytty valtuustokaudella kaikille suuralueille. Pientalo-asumista kaavoitettiin vuosina 2022–2025 noin 31 000 as-k-m2. Pientaloasuntoja on vuosina 2022–2025 valmistunut enimmäkseen yksittäisinä tai alle kymmenen rakennuksen kokonaisuuksina eri puolille kaupunkia, täydentäen olemassa olevia pientaloalueita.

Vähintään toisen asteen tutkinnon suorittaneiden osuus väestöstä oli v. 2024 68 prosenttia ja korkeakoulutettujen osuus 31,6 prosenttia. Vieraskielisistä vähintään toisen asteen tutkinto oli 42,8 prosentilla.

Suhdannetaantuma on lisännyt alle 30-vuotiaiden työttömien työnhakijoiden määrää. Nuorisotyöttömiä oli v. 2025 lopussa 4371. Myös vieraskielisten työnhakijoiden määrä on kasvanut. Asiakkaita on kontaktoitu aktiivisesti ja kehitetty työnhakijoita ja yrityksiä yhdistäviä toimenpiteitä. Vantaalaisten työttömyysaste oli v. 2025 lopussa 14,9 prosenttia.

Valtuustokauden hyvinvointisuunnitelma on laadittu. Valtuusto hyväksyi sen kesäkuussa 2023. Kaupunkitasoinen hyvinvointisuunnitelma sisältää monipuolisesti hyvinvointia ja terveyttä edistäviä tekoja, joita on toteutettu koko valtuustokauden ajan. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen työssä painotettiin lakisääteisen hyvinvointiraportoinnin- ja suunnitelmien tehtäviin ja hyvinvointialueen kanssa pidettävien hyte-neuvotteluiden käymiseen. Hyte-rakenteet ovat olemassa ja yhteistyö toimii. Vuosittainen hyvinvointiraportointi (hyvinvointikatsaus) on toteutettu. Suomen UNICEF myönsi Vantaan kaupungille Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen tammikuussa 2024.

Perusopetuksen oppilaiden lukutaitoa arvioitiin Lukuseulatestillä. 2. luokkalaisilla tulokset ovat edelleen laskeneet. 7. luokkalaisilla Lukuseulan tulokset ovat laskeneet S1-oppimäärän osalta, mutta nousseet S2-oppimäärän osalta. Oppilaiden matemaattinen osaamisen osalta Karvin toteuttamassa 7. lk mittauksessa neljä koulua ylsi vähintään valtakunnalliseen keskitasoon. Tämän mittauksen perusteella 7. luokan oppilaiden matemaattinen osaaminen ei ole parantunut.

Kiusaamisen vastaisen suunnitelma on päivitetty ja sen juurruttamista on tuettu. Kouluilla on suunnitelma turvallisemman tilan periaatteidenkäytöstä osana kiusaamisen ehkäisyn ja puuttumisen toimenpideohjelmaa ja poissaoloihin puuttumisen mallia. Pitkittyneiden ja haastavien kiusaamistilanteiden selvittämiseen on kehitetty uusia rakenteita ja toimintatapoja.

Kaikissa kaavoissa on tehty ilmastovaikutusten arviointi ja kehitetty niiden pohjalta kaavamääräyksiä. Kaikilla suurilla yhtiöillä vastuullisuusohjelma olemassa, jota toteuttavat ja yhtiöiden vuosittaiset talousarvion osana olevat vastuullisuustavoitteet on asetettu ohjelmiin perustuen. Vuoden 2025 lopussa suojelualueiden osuus Vantaan kokonaispinta-alasta on 7 prosenttia.

Joukkoliikenteen toimivuutta seurataan ja kehitetään jatkuvasti yhteistyössä HSL:n kanssa. Asemanympäristöjen turvallisuuden kehittäminen on aloitettu Myyrmäen ja Koivukylän asemien osalta. Joukkoliikenteen nousijamäärä oli vuonna 2025 143 649 nousua/arkipäivä nousua/arkipäivä.

Jokaiselle kaupunkikeskukselle on laadittu kehittämissuunnitelma. Luonto on lähellä: 99,8 % asukkaista asuu enintään 300 m päässä vähintään 0,5 ha kokoisesta viheralueesta.

Sairauspoissaolot (5,98 %) eivät ole vähentyneet tavoitetason mukaisesti, mielenterveysperusteiset sairauspoissaolot (0,82 %) puolestaan vähenivät.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle tiedoksi merkittäväksi Kaupunkistrategian 2022–2025 tavoitteiden ja mittarien raportti 31.12.2025

Liitteet:
- Kaupunkistrategian 2022–2025 tavoitteiden ja mittarien raportti 31.12.2025

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: talous- ja strategiajohtaja Matti Ruusula, puh. 043 824 9254, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
strategia- ja tutkimuspäällikkö Vesa Kokkonen puh. 050 3181582, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa

Kaupunkistrategian 2022–2025 tavoitteiden ja mittarien raportti 31.12.2025

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
Taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki							
1. Varmistetaan pitkäjänteisesti taloudellisesti vahva kaupunki ja kaupunkikonserni	Vuosikatetavoite kasvaa kaupungin talousarvioissa	TA 2020 91,7 milj. euroa	TA 2025 130,0 milj. euroa	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Talous- ja strategiajohtaja	Valtuustokauden strategian ja talousarvioiden toimenpiteet sekä tuottavuus- ja kasvuohjelman mukaiset kehittämistoimenpiteet.	TA 2025: Vuosikate 70 milj. euroa. TP 2025: Vuosikate 35 milj. euroa. Venäjän hyökkäyssodan alkaminen aiheutti inflaation ja korkotason nousun, joka realisoitui investointien ja asuntorakentamisen hiipumisena ja leikkasi talouskasvua. Inflaation ja korkotason lasku ei ole vielä kään saanut Suomen talouskehitystä todelliseen kasvuun, joka on näkynyt mm. työttömyyden kasvuna ja hyvin heikkona verotulokehityksenä. Nämä tekijät ovat laskeneet voimakkaasti Vantaan vuosikatetta.	Ei toteudu lainkaan ⦸
	Maanluovutuksen ja maankäyttö-sopimusten tulot (netto), milj. euroa = maanmyyntivoitot (kauppahinta vähennettynä hankintahinnalla ja tonttien luovutuskuntoon saattamisen kustannuksilla) + maanvuokratulot + maankäyttösopimuskorvaukset (vähennettynä maanhankinta-menoilla)	Suppeampi maanmyyntivoittotavoite yhteensä 120 milj. euroa vuosina 2018–2021	Yhteensä 150 milj. euroa vuosina 2022–2025	akj Tero Anttila	Valtuustokauden aikana maata hankittiin vapaaehtoisin kaupoin, etuosto-oikeudella, sopimuskorvauksina ja lunastuksella yhteensä noin 416 ha. Yritystontteja on luovutettu valtuustokaudella yhteensä 27 kpl, ja työpaikkatonttien luovutusten tuoma työpaikkamäärän kasvu on noin 1 650 uutta työpaikkaa. Tuottajamuotoisia asuntotontteja luovutettiin valtuustokauden aikana myymällä 24 kpl ja vuokraamalla 11 kpl. Pientalotontteja omakotirakentamiseen myytiin 15 kpl ja aiemmin vuokrattuna olleita pientalotontteja myytiin tontinhaltijoille 15 kpl. Valtuustokauden aikana erityisesti asuntotonttien kysyntä on romahtanut johtuen Venäjän hyökkäyssodasta Ukrainaan, inflaatiosta ja rakennuskustannusten noususta sekä korkotason noususta. Tästä syystä maanmyyntitavoitteita ei saavuteta vuosina 2022-2025.	Maankäytön nettotulot 2022-2025: yhteensä 77,8 milj. euroa. 2025: 10,61 milj. euroa. 2024: 15,93 milj. euroa 2023: 16,35 milj. euroa 2022: 34,89 milj. euroa	Ei toteudu lainkaan ⦸
	Kaupungin omien investointien (pl. mahdollinen Vantaan ratikka)	541 milj. euroa vuosina 2017-2020	Enintään 660 milj. euroa vuosina 2022-2025	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Palveluverkkosuunnittelu, talousarvioiden ja tuottavuus- ja kasvuohjelman mukaiset kehittämistoimenpiteet.	Investointien omarahoitusosuus pl. Vantaan ratikka vuosina 2022-2025 yhteensä 599 milj. euroa.	Toteutuu täysin

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	omarahoitusosuus vuosina 2022-2025			Raportointivastuu: Talous- ja strategiajohtaja			
	Kaupungin ulkoinen lainamäärä/asukas (pl. mahdollisen Vantaan ratikan rahoittaminen)	3 618 euroa/asukas (TP 2020)	Alle 4 200 euroa/asukas vuonna 2025	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Rahoitusjohtaja	Lainakanta kasvoi seurantakaudella johtuen kaupungin voimakkaasti heikentyneestä taloustilanteesta, mutta lainamäärä/asukas pl. ratikka (53,5 milj. euroa) jäi kuitenkin asetetun tavoitteen alapuolelle ja tavoite näin ollen toteutui.	3 974 euroa / asukas (TP 2025)	Toteutuu täysin
	Konsernin lainamäärä/asukas, ilman Vantaan Energian osuutta (pl. mahdollisen Vantaan ratikan rahoittaminen)	7 857 euroa/asukas (TP 2020)	Alle 9 000 euroa vuonna 2025	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Rahoitusjohtaja	Kaupungin oma lainakanta kasvoi seurantakaudella johtuen kaupungin voimakkaasti heikentyneestä taloustilanteesta. Konserniyhteisöjen lainakanta nousi maltillisesti, joten konsernin lainamäärä/asukas pl. ratikka ja Vantaan Energia ei ylittänyt asetettua tavoitetta.	7 954 euroa / asukas (TP 2025)	Toteutuu täysin
	Konsernin pitkäaikaiset vastuut, ilman Vantaan Energian osuutta	Leasing- ja vuokravastuut yht. 390 milj. euroa (TP 2020)	Leasing- ja vuokravastuut alle 440 milj. euroa vuonna 2025	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Rahoitusjohtaja	Uusia pitkäaikaisia leasing- ja vuokrasopimuksia ei ole tehty merkittävissä määrin ja vanhojen sopimusten pääomat ovat pienentyneet lyhennysten myötä.	267 milj. euroa (TP 2025)	Toteutuu täysin
	Laaditaan Kiinteistöjohtamisen linjaukset, jotka kytkevät yhteen Vantaan kaupungin toimitilatoimijat ja määrittävät kiinteistönpitoa koskevat yhteiset toimintamallit.	Vantaan kaupunkikonsernin toimitilastrategia laadittiin viimeksi vuonna 2006	Kiinteistöjohtamisen linjaukset ovat valmiit, hyväksytty ja niitä toteutetaan	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: akj Tero Anttila	Vantaan kiinteistöjohtamisen linjaukset on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön, kaupunkistrategian ja johdon sekä VAV Yhtymä Oy:n ja VTK Kiinteistöt Oy:n edustajien kanssa. Uudet linjaukset korvaavat vuonna 2006 laaditun toimitilastrategian. Kaupungin ja konserniyhtiöiden yhteisillä linjauksilla ohjataan kaupungin tilakannan sekä kiinteistönpitoon liittyvien käytäntöjen ja toimintamallien kehittämistä. Kiinteistöjohtamisen linjaukset täydentävät kaupunkistrategian lisäksi kaupunkitasoista palveluverkkosuunnitelmaa, konserniyhtiöiden omistajapoliittisia linjauksia ja maapoliittista ohjelmaa kiinteistönpidon osa-alueilla.	Linjaukset hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 5.9.2022. Linjausten pääkappaleet muodostuvat neljästä päämäärästä, joista kukin jakautuu edelleen kolmeen tavoitetilaan. Tavoitetilat konkretisoituvat edelleen useimpiin yksittäisiin toimenpiteisiin, joita voidaan tarkentaa ja toteutumista seurata kaupungin normaalin talousarviokäsittelyn yhteydessä.	Toteutuu täysin
	Tehdään kokonaistarkastelu ja suunnitelma konsernin	Suunnitelmaa ei ole tehty	Suunnitelma on valmis ja sitä toteutetaan	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Yksittäisiä asuntoja on myyty vuoden 2025 aikana yhteensä 10 kpl. Sipoon Mölandetin neljäs ja viimeinen kiinteistö myytiin kesällä 2025.	Suunnitelma on hyväksytty konsernijaostossa kesällä 2022. Suunnitelmaa noudatetaan.	Toteutuu täysin

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	omistusten kokonaisuudesta ja strategiset valinnat siitä, mitä kaupungin tulisi omistaa ja mistä omistuksista luopua sekä toteutussuunnitelma mahdollisille luopumisille.			Raportointivastuu: Konsernipalvelujohtaja	Hyvinvointialueuudistukseen liittyvät myynnit (mm. Seuren osakkeista sote-ostoja vastannut osuus, Ab Det finlandssvenska kompetenscentret inom det sociala området- FSKC osakkeet) on toteutettu alkuvuodesta 2023.	Hyvinvointialueuudistus ja sote- ja pela -kiinteistöt: Kaupunki myi Kaunialan sairaalan Kauniaisista kesällä 2022. Kaupungin omistamia Sote- ja Pela-kiinteistöjä ei voitu myydä valtuustokauden aikana, koska myyntisalkun kaikkiin kiinteistöihin ei saatu allekirjoitettua hyvinvointialueen kanssa pitkiä vuokrasopimuksia, jotka tarvitaan parhaan mahdollisen myyntihinnan varmistamiseksi. Asunnot: Yksittäisiä asuntoja on myyty vuosina 2023-2025 yhteensä 43 kpl. As Oy Sepänpuisto, 41 asuntoa, myytiin vuonna 2024 VAV Yhtymälle. As Oy Katriinanrinteen ja Knaapinkuja 8:n myynti ovat viivästyneet Katriinan sairaala-alueen kehittämissuunnitelmien vuoksi. Kaupunginhallitus päätti hiljentyneestä markkinatilanteesta johtuen 8.4.2024 lykätä asuntojen loppusalkun myyntiä. Yksittäisten asuntojen myyntiä päätettiin jatkaa. Ulkopaikkakuntien kiinteistöt: Kaupunki myi Helsingin kaupungille 2022 noin 28,3 ha suuruiset maa-alueet Helsingin kaupungin alueelta (vaihto maa-alueisiin Vantaalla). Kaupunki myi Luonnonperintösäätiölle 2022 noin 49,6 ha suuruiset maa-alueet Lopelta. Rauhaniemen ja Etelälahden matkailuvaunualueet Vihdistä myytiin vuonna 2023. Sipoon Mölandetin saaren kiinteistöistä kolme myytiin kesällä 2024. Kirkkonummen Vetokannas nimisestä tilasta myytiin valtiolle noin	

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
						149 ha määräala luonnonsuojelualueeksi vuonna 2024. Muut: KOy Tikkurilan Kauppakeskus Oy:n ja KOy Tikkurilan Raha-aseman osakkeiden myynti on viivästynyt markkinatilanteen vuoksi. Lisäksi valtuustokauden aikana on myyty useita pienempiä liike- ja palvelutiloja sekä kiinteistöjä.	
2. Vahvistetaan osaamista ja työllisyyttä elinvoiman ja hyvinvoinnin edistämiseksi	Vantaalaisten koulutustaso	Vähintään toisen asteen tutkinnon suorittaneiden osuus väestöstä 70 % Korkeakoulutettujen osuus on 23 %	Osuus nousee Osuus nousee	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Apulaiskaupunginjohtajat (toimenpiteet), talous- ja strategiajohtaja (mittari)	Oppivelvollisuuden laajentumisen myötä on kehitetty uusia toimintatapoja oppivelvollisten opintojen seurantaan ja tukemiseen. Tutkintoon valmentavaa TUVA-koulutusta on kehitetty siten, että mahdollisimman moni TUVA-koulutuksen suorittanut voi jatkaa opintojaan toisen asteen tutkintoon johtavassa koulutuksessa. Opettajia on koulutettu kieli- ja kulttuuritietoiseen toimintatapaan. Tikkurilan osaamiskampuksen suunnittelutyössä on kiinnitetty erityistä huomioita ammattikorkeakoulujen sekä yliopistojen kontaktointiin. Korkeakouluyhteistyötä on mallinnettu ja kehitetty toisen asteen koulutuksen palvelualueella, tavoitteena opiskelijoiden nopeampi siirtyminen korkeakouluopintoihin. Toisen asteen koulutuksen palvelualue on palvelumuotoilun menetelmin laatinut joustavia oppimisen polkuja toisen asteen opiskelijoille, jotta mahdollisimman monella toisen asteen opiskelijalla olisi riittävät tiedot ja taidot työelämää sekä jatko-opintoja ajatellen.	Vähintään toisen asteen tutkinto 68 % (31.12.2024) Korkeakoulutettujen osuus 31,6 % (31.12.2024) (oikea lähtötaso v. 2020: 32 %)	Ei toteudu lainkaan ⦸
	Vieraskielisten koulutustaso (myös suomen kielen osaamisen tason nostaminen)	Vieraskielisistä 54 % on vähintään toisen asteen tutkinto	Osuus nousee	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Apulaiskaupunginjohtajat (toimenpiteet), talous- ja strategiajohtaja (mittari)	Oppivelvollisuuden laajentumisen myötä on kehitetty uusia toimintatapoja oppivelvollisten opintojen seurantaan ja tukemiseen. Tutkintoon valmentavaa TUVA-koulutusta on kehitetty siten, että mahdollisimman moni TUVA-koulutuksen suorittanut voi jatkaa opintojaan toisen asteen tutkintoon johtavassa koulutuksessa. Opettajia on koulutettu kieli- ja kulttuuritietoiseen toimintatapaan. Maahanmuuttajien osaamiskeskuksessa sekä Vantaan aikuisopistossa on koulutettu monikielisiä opiskelijoita huomioiden erityisesti suomen kielen riittävän osaamisen varmistaminen.	Vieraskielisistä vähintään toisen asteen tutkinto 42,8 % (31.12.2024)	Ei toteudu lainkaan ⦸

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	Vantaalaisten työttömyys	13,7 % (syyskuu 2021)	9,0 %	Työllisyys- ja kotoutumispalveluiden johtaja	Suhdannetaantuma ja Vantaalle tuleva muuttovirta on johtanut työnhakijoiden määrän kasvuun. Tavoitteeseen pääseminen edellyttää talouden kasvua, joka voi luoda uusia työpaikkoja. Asiakkaita on kontaktoitu aktiivisesti ja kehitetty työnhakijoita ja yrityksiä yhdistäviä toimenpiteitä. Suunnitelma-astetta on pystytty nostamaan 65 prosentin tasolle. Asiakkaiden työllistymissuunnitelmien päivittäminen (suunnitelma-aste) kuvaa asiakkaan kontaktoinnin aktiivisuutta.	14,9 %	Ei toteudu lainkaan
	Nuorisotyöttömyys (alle 30-vuotiaiden työttömyyden puolittaminen)	4 997 (elokuu 2021)	2 500	Työllisyys- ja kotoutumispalveluiden johtaja	Suhdannetaantuma on lisännyt alle 30-vuotiaiden työttömien työnhakijoiden määrää. Perinteisesti hyvin työllistäneiden alojen kuten sote-alan ja rakennusalan haasteet ovat heikentäneet ammattiin valmistuneiden työllisyyttä. Tavoitteeseen pääseminen edellyttää talouden kasvua, joka voi luoda uusia työpaikkoja. Taloussuhdanteen paranemisen vaikutus työttömyyteen näkyy vasta myöhemmin. Työllisyyden parantamiseksi työllisyyspalveluissa panostetaan nuorten asiakkaiden aktiiviseen työllisyyspalveluun heti työttömyyden alussa. Kaikki alle 30-vuotiaat asiakkaat pyritään kontaktoimaan kasvokkain.	4371	Ei toteudu lainkaan
	Vieraskielisten työttömyys (työttömyyden vähentäminen)	7 174 (elokuu 2021)	5200	Työllisyys- ja kotoutumispalveluiden johtaja	Suhdannetaantuma on johtanut vieraskielisten työnhakijoiden määrän kasvuun. Asiakkaita on kontaktoitu aktiivisesti ja kehitetty työnhakijoita ja yrityksiä yhdistäviä toimenpiteitä. Suunnitelma-astetta on pystytty nostamaan 60 prosentin tasolle.	9160	Ei toteudu lainkaan
	Yritysten palkkasumman (suhteellinen) kehitys	111,2 (Q1/21) 2015 = 100.	127	Elinvoimajohtaja	Yritysten sijoittumiseen ja kasvuun liittyvä aktiivinen palvelutoiminta.	115,6 (Q3/2025)	Ei toteudu lainkaan
	Keskitulo/Tulonsaaja	34 188 €/v	35 600 €/v	Elinvoimajohtaja	Osaamisen kehittämiseen liittyviä palveluja on vahvistettu, ja osaamisintensiivisten työpaikkojen houkuttelua on edistetty. Asiakkuudenhoitoon on rakennettu uusi toimintamalli, jonka avulla pyritään yhdessä osaamisen kehittämisen toimenpiteiden kanssa luomaan uusia työpaikkoja ja nostamaan alueen tulotasoa.	35 570 €/v (2023)	Toteutuu osittain

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
3. Vantaa on vetovoimainen asumisen kaupunki	Valmistuneet pientaloasunnot /vuosi	Valmistuneet pt-asunnot 494	Valmistuneet pt-asunnot 600	akj Tero Anttila	Pientalokaavoitusta tapahtuu kaikilla suuralueilla kaavoitusohjelman mukaisesti ja pientalorakentamista sisältäviä asemakaavoja on hyväksytty valtuustokaudella kaikille suuralueille. Kaavoitusohjelman hankkeista merkittävä pientalokaava *Päiväkummun pientalotontit ja virkistysalue* kaatui päätöksenteossa loppuvuodesta 2025.	Vantaalle valmistui vuonna 2025 pientaloasuntoja 163 kpl (Omakoti-, pari-, erillis- ja rivitalot). Yhteensä strategiakauden 2022-2025 aikana valmistui 1439 pientaloasuntoa. Pientaloasumista kaavoitettiin vuosina 2022-2025 noin 31 000 as-k-m2. Pientaloasuntoja on vuosina 2022–2025 valmistunut enimmäkseen yksittäisinä tai alle kymmenen rakennuksen kokonaisuuksina eri puolille kaupunkia, täydentäen olemassa olevia pientaloalueita. Laajimpia kokonaisuuksia on syntynyt Länsi-Vantaalle Rajatorpan alueelle, Kolmikallionrinteeseen (21 uutta rakennusta) sekä Tolkinkylään Ylästössä (>50 uutta rakennusta).	Ei toteudu lainkaan ⦸
	Tapahtumien ympärille syntyy uutta liiketoimintaa. Mittarina: Määritellyille toimialoille (majoitus- ja ravitsemistoiminta; taiteet, viihde ja virkistys; informaatio ja viestintä; muu palvelutoiminta; hallinto- ja tukipalvelutoiminta) Vantaalle syntyneiden uusien yritysten kumulatiivinen lukumäärä ja samojen toimialojen yritysten liikevaihto	Vantaalle syntyneiden uusien yritysten kumulatiivinen lukumäärä 749 kpl (2021) Toimialojen yritysten yhteenlaskettu liikevaihto v.2020: indeksi 100,3, 2015 = 100	Aloittaneita yrityksiä 850 kpl Toimialojen yritysten yhteenlaskettu liikevaihto, indeksi 120	akj Riikka Åstrand ja elinvoimajohtaja Raportointivastuu: akj Riikka Åstrand	Kaupunkisuunnittelussa on edistetty tapahtumille tarkoitettujen tiloja ja paikkoja. Kyläkeskustan tapahtuma-alueen konsepti luotu kaavoituksen käyttöön. Tapahtumajärjestäjien kanssa on tehty palvelukehitysyhteistyötä. Tapahtumatoimijoille on jaettu avustuksia. Tapahtuma-aluekortit on laadittu neljälle alueelle, ja lisäksi on aloitettu seitsemän tapahtumapaikan aluekorttien valmistelu.	Aloittaneet yritykset valituilla toimialoilla (Kuntamaisema). Lähtötason 2020 ei vertailukelpoinen ja liikevaihtotietoja ei ole saatavilla Vantaa-tasolla 2024 618 kpl 2023 716 kpl 2022 712 kpl 2021 612 kpl 2020 458 kpl	Toteutuu osittain ◧

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	Kuusijärven palveluiden ja infran kehittäminen	Kärkihankkeen vaiheen 1 suunnittelu käynnissä	Kärkihankkeen 1 vaihe toteutunut suunnitelman mukaisesti	akj Tero Anttila ja akj Riikka Åstrand Raportointivastuu: akj Riikka Åstrand	Pysäköintialue avattiin käyttöön 9/2023. Esteetön reitti ja tulipaikka valmistunut 6/2023. Kävijävirtojen keräämis- ja analysointiratkaisu hankittu 11/2023 ja mittauspisteet päätetty. Opastusta ja viitoitusta päivitetty. Yrittäjien tiloista, savusaunoista ja grillikodista valmistuivat suunnitelmat. Uusi bussilinja tullut käyttöön ja Hop-on-Hop-off-bussilinjaa jatkettu. Uudet saunat avattiin syksyllä 2025.	Kärkihanke päättyi 1. vaiheen valmistumiseen ja palveluiden avaamiseen syksyllä 2025.	Toteutuu täysin
Hyvät asukaslähtöiset palvelut							
4. Sujuvat hyvinvointia rakentavat palvelut	Kuntien HYTE-kerroin	Vantaan HYTE-kerroin vuodelta 2020 oli 77 (tulosindikaattorit 68, prosessi-indikaattorit 85) (Lähde: Sotkanet)	Vantaalaisten terveyttä ja hyvinvointia tukevien toimenpiteiden myötä Vantaan hyte-kerroin kasvaa	akj Riikka Åstrand	Valtuustokauden hyvinvointisuunnitelma on laadittu. Valtuusto hyväksyi sen kesäkuussa 2023. Kaupunkitasoinen hyvinvointisuunnitelma sisältää monipuolisesti hyvinvointia ja terveyttä edistäviä tekoja, joita on toteutettu koko valtuustokauden ajan. On vastattu saapuneisiin, hyte-kertoimeen vaikuttaviin kyselyihin.	Hyte-kertoimen trendi on laskeva. Hyte-kertoimet vuosittain: 2021 (75), 2022 (77), 2023 (72), 2024 (65) ja 2025 (67). Hyte-kerroin lasketaan prosessi- ja tulosindikaattoreista. Prosessi-indikaattorit kuvaavat kunnan voimavaroja ja toimenpiteitä hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi. Tulosindikaattorit kuvaavat hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen tuloksellisuutta väestötasolla. Koko tarkastelukaudella laskua on ollut molempien keskiarvossa. Prosessi-indikaattorien keskiarvo pysyi 2021-2023 samana (85) ja 2024-2025 hieman laskeneena (77). Tulosindikaattorien keskiarvon trendi on laskeva: 2021 (64), 2023 (60) ja 2025 (57).	Ei toteudu lainkaan
	Kaupunkipalvelututkimuksen asuinkuntaindeksi *sitoudutaan tilaamaan tutkimus tulevina vuosina	3,68	Indeksi kasvaa	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Talous- ja strategiajohtaja	Kaupunkipalvelututkimus toteutettiin loppuvuonna 2024.	3,74	Toteutuu täysin
	Kokee, että asuinalueella järjestetään kiinnostavaa vapaa-ajan toimintaa	8-9-lk 28%, lukio 28,8%, aol 24,9%	30/31 %, 30/31 %, 28 %	akj Katri Kalske	Perusopetus: Tuettu ja mahdollistettu Harrastusten Vantaan harrastustoiminnan toteuttamista. Toisen asteen koulutus: Strategiakauden alussa Hobihobi-sivustoa markkinoitiin oppilaitoksissa. Liikkuva opiskelu -	Kouluterveyskysely 2025: 8–9-lk: 26 % lukio: 29 % aol: 27 %	Ei toteudu lainkaan

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	nuorille (Kouluterveyskysely)	(Kouluterveyskysely 2021)			hankkeessa tarjottiin tukea vähän liikkuville. Hankkeen jälkeen vakiinnutettiin hyvinvointivalmennuksen ja -neuvonnan palvelukonsepti. Vantaan toisen asteen opiskelijat pääsevät arkipäivisin maksutta uimaan ja kuntosaleille.		
	Vantaa on saanut UNICEFin myöntämän Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen	Vantaa on hakenut / haki mukaan UNICEFin Lapsiystävällinen kunta -malliin	Vantaa on saanut UNICEFin Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen	akj Katri Kalske	Vantaalla on systemaattisesti toteutettu Suomen UNICEFin hyväksymää Lapsiystävällinen Vantaa -toimintasuunnitelmaa. UNICEF järjesti Vantaan kaupungin kanssa arviointitapaamisen joulukuussa 2023. Arviointitiedon perusteella Suomen UNICEF myönsi Vantaan kaupungille Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen, joka on voimassa seuraavat kaksi vuotta.	Suomen UNICEF myönsi Vantaan kaupungille Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen tammikuussa 2024.	Toteutuu täysin
5. Hallittu siirtymä hyvinvointialueelle	Kaupungin ja hyvinvointialueen välisen toimivan hyte-rakenteen luominen	Kunnan nykyiset hyte-rakenteet	Vuosittaiset hyte-neuvottelut toteutuvat kaupungin ja alueen välillä, toimintaa suunnitellaan säännöllisesti työryhmissä yhdessä ja laaja hyvinvointikertomus yhteisten asukkaiden terveyden ja hyvinvoinnin tueksi on tehty	akj Riikka Åstrand	Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen työssä painotettiin lakisääteisen hyvinvointiraportoinnin- ja suunnitelmien tehtäviin ja hyvinvointialueen kanssa pidettävien hyte-neuvotteluiden käymiseen. Hyte-rakenteet ovat olemassa ja yhteistyö toimii. Vantaalle on tehty uusi hyvinvointisuunnitelma, jonka tuottamiseen hyvinvointialue on osallistunut. Myös Vantaan kaupunki on osallistunut hyvinvointialueen hyvinvointisuunnitelman tekemiseen. Hyvinvointialueelta on edustajat Vantaan hyte-asiantuntijaryhmissä. Vuosittainen hyvinvointiraportointi (hyvinvointikatsaus) on toteutettu.	Hyvinvointialueen johdolla on käyty jatkuvan neuvottelun mallilla useita kertoja vuodessa hyte-neuvotteluita ja Vantaan kaupunki on osallistunut niihin. Vantaan kaupungin edustajat ovat osallistuneet hyvinvointialueen hyvinvointiraportoinnin ja hyvinvointisuunnitelman suunnitteluun ja yhteistyön parantamiseen.	Toteutuu täysin
6. Tuetaan oppijan tarpeisiin pohjautuvaa oppimista ja mahdollisuuksia edetä omien edellytystensä mukaan	Oppilaan kokemus osallisuudesta omaan opiskeluunsa	Kouluterveyskysely 2021, indikaattori: Hyvät vaikutusmahdollisuudet koulutyön suunnitteluun. Lähtötaso v. 2021 yläkoululaisista (8. ja 9. lk) 26,9 %	Kokemus osallisuudesta ja mahdollisuudesta vaikuttaa omaan opiskeluunsa kasvaa, mittaus syksy 2025	akj Katri Kalske	Osallisuuden lisäämiseksi on laadittu työkalupakki koulujen käyttöön. Keväällä -24 tehtiin oppilaille kysely ja saatua aineistoa käytettiin hyväksi oppilaskuntien tapaamisissa, jolloin asiaa kehitetään yhdessä oppilaiden kanssa. Työ työkalupakin kanssa saatiin päätökseen jo 2024 ja työkalupakki on lähetetty mm. oppilaskuntien ohjaaville opettajille.	Tilanne oli heikentynyt lähtötilanteesta vuoden 2023 mittauksessa (indikaattori oli vuonna 2023 24,6 %). Kysymys ei ollut mukana vuoden 2025 kouluterveyskyselyssä.	Toteutuu osittain

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	Laaditaan vuonna 2022 toimialatasoinen kehittämissuunnitelma riittävien oppimisvalmiuksien ja perustaitojen turvaamiseksi	Uusi mittari	Kehittämissuunnitelman toimenpiteet on toteutettu	akj Katri Kalske	KASO-tasoinen monikielisten oppijoiden oppimisen kehittämissuunnitelma laadittiin vuonna 2024. Kehittämistoimien etenemistä arvioitiin 2025 ja suunnitelma päivitettiin vuosille 2026-2029. Osana monikielisten oppijoiden oppimisen kehittämisohjelmaa 2024 alusta käynnistyy läksytuki kaikilla vantaalaisilla peruskouluilla.	Kehittämissuunnitelman toimenpiteiden toteuttaminen on aloitettu.	Toteutuu osittain 
	Lukutaito ja matematiikan osaaminen	Matematiikan ja äidinkielen päättöarvosanat kevät 2022	Pysyy samana tai nousee kevät 2025	akj Katri Kalske	Lukemiseen on lisätty 1 vvt kolmannelle luokalle 1.8.2025. Hankkeissa tuotettu lukutaidon edistämiseksi materiaalia sekä rakennettu yhdessä kirjaston kanssa yhteistyömalli (2lk, 3lk, 7lk) Systemaattinen seuranta Power BI -alustan kautta aloitettu.	Suomen kieli ja kirjallisuus S1 oppimäärä: tytöt: 2025 ka. 8,39, 2023 ka. 8,23, 2022 ka. 8,34 pojat: 2025 ka. 7,63, 2023 ka. 7,48, 2022 ka. 7,52 S2 oppimäärä: tytöt: 2025 ka. 7,60, 2023 ka 7,85, 2022 ka 7,74 pojat: 2025 ka. 6,93, 2023 ka 6,93, 2022 ka 7,16 Matematiikka S1 oppimäärä, tytöt: 2025 ka. 7,94, 2023 ka. 7,78, 2022 ka. 7,99 S1 oppimäärä, pojat: 2025 ka. 7,82, 2023 ka. 7,55, 2022 ka. 7,61 S2 oppimäärä, tytöt: 2025 ka. 7,37, 2023 ka. 7,38, 2022 ka. 7,38 S2 oppimäärä pojat: 2025 ka. 7,06, 2023 ka. 6,94, 2022 ka. 7,13 S1-oppimäärää opiskelevilla keskiarvot ovat hieman nousseet tai pysyneet samana. S2-oppimäärää opiskelevilla keskiarvot ovat hieman laskeneet tai pysyneet samana.	Toteutuu osittain 
	Oppilaiden lukutaito 2. ja 7. luokalla	Lukutaidon arviointi valitulla testillä (esim Lukuseula-testillä)	2.lk -Suomi äidinkielenä oppimäärä 20 % oppilaista kuuluu	akj Katri Kalske	Seulojen tulosten käsittelyä kouluissa on ohjattu tarkemmin. Kehitetään S2-opettajien ja erityisopettajien työparityötä luokan- ja aineenopettajan rinnalla. Hankkeiden avulla on lisätty menetelmällistä	2. luokkalaisilla Lukuseulan tulokset ovat edelleen laskeneet. Alimpaan 20 % suoritustasoon suomen kieli ja kirjallisuus -oppimäärän oppilaista kuuluu 31 %.	Ei toteudu lainkaan 

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
		2. lk lähtötaso -Suomi äidinkielenä oppimäärä 23 % oppilaista kuuluu suoritustasoltaan alimpaan 20 % -Suomi toisena kielenä oppimäärä 69 % oppilaista kuuluu suoritustasoltaan alimpaan 20 % 7. lk -Suomi äidinkielenä oppimäärä 30 % oppilaista kuuluu suoritustasoltaan alimpaan 20 % Suomi toisena kielenä oppimäärä 70 % oppilaista kuuluu suoritustasoltaan alimpaan 20 %	suoritustasoltaan alimpaan 20 % -Suomi toisena kielenä oppimäärä 65 % oppilaista kuuluu suoritustasoltaan alimpaan 20 % 7.lk -Suomi äidinkielenä oppimäärä 27 % oppilaista kuuluu suoritustasoltaan alimpaan 20 % Suomi toisena kielenä oppimäärä 64 % oppilaista kuuluu suoritustasoltaan alimpaan 20 %		osaamista. Yhteistyötä kirjaston ja Lukukeskuksen kanssa on kehitetty.	Alimpaan 20 % suoritustasoon suomi toisena kielenä- oppimäärän oppilaista kuuluu 78 %. 7. luokkalaisilla Lukuseulan tulokset ovat laskeneet S1-oppimäärän osalta, mutta nousseet S2-oppimäärän osalta. Alimpaan 20 % suoritustasoon suomen kieli ja kirjallisuus -oppimäärän oppilaista kuuluu 34 %. Alimpaan 20 % suoritustasoon suomi toisena kielenä- oppimäärän oppilaista kuuluu 76 %.	
	Oppilaiden matemaattinen osaaminen	3.lk 1998/2648 7.lk 1756/ 2596 (Funa-mittaus)	Valitun testin perusteella oppilaiden matemaattinen osaaminen paranee	akj Katri Kalske	Systemaattinen seuranta aloitettu. Kouluja ohjeistetaan tulosten käsittelyssä.	Funa-testi ei ole enää käytössä Vantaalla. Karvin toteuttamassa 7. lk mittauksessa neljä koulua ylsi vähintään valtakunnalliseen keskitasoon (500). Tulosten keskiarvo oli noin 469 (oppilasmäärään suhteutettuna). Tämän mittauksen perusteella 7. luokan oppilaiden matemaattinen osaaminen ei ole parantunut. Vuosiluokan 3 osalta ei ole mittausta vuoden 2023 jälkeen.	Ei tietoa ☐

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	Joustavan perusopetuksen oppilaiden määrä yläkoulussa	Joustavassa perusopetuksessa (Teppo ja Jopo) opiskelee 6,7 % oppilaista	Joustavassa perusopetuksessa (Teppo ja Jopo) opiskelee vähintään 7 % oppilaista	akj Katri Kalske	TEPPO-toiminta on laajentunut koskemaan kaikkia suomenkielisiä ylä- ja yhtenäiskouluja. JOPO-ryhmiä on kolmessa suomenkielisessä peruskoulussa ja yhdessä ruotsinkielisessä. Kaikkien koulujen henkilöstö, huoltajat ja oppilaat informoidaan toiminnasta kaupunkitasoisella viestintämateriaalilla sekä oppilasvalinnat tehdään yhdenvertaisen oppilaaksiottoprosessin kautta. Rehtoreille ja oppilaanohjaajille konsultoiva tuki. Yhteistyö eri toimijoiden kanssa (mm. Vantaan Yrittäjät, Lasten ja nuorten säätiön TET.fi, Nuorten yrittäjyys ja talous NYT) sekä elinvoimapalveluiden kanssa monipuolisten sekä laadukkaiden työelämääntutustumispaikkojen saamiseksi. Mahdollisuus tutustumisjaksoon Variassa tai vantaalaisessa lukiossa.	Joustavassa perusopetuksessa (TEPPO ja JOPO) opiskelee 8,3 % 8. ja 9. luokan oppilaista.	Toteutuu täysin
	Kuntakohtainen kolmiportaisen tuen määrittely on uudistettu ja yhtenäistetty varhaiskasvatuksessa ja perusopetuksessa ja sitä noudatetaan kaikissa yksiköissä	Kuntakohtaista kolmiportaisen tuen määrittelyä ei ole tehty	Kolmiportaisen tuen yhteneväiset ohjeistukset on määritelty kaupunkitasolla ja niitä noudatetaan kaikissa yksiköissä	akj Katri Kalske	Varhaiskasvatuslain 1.8.2022 uudistuksen myötä laadittiin tarvittavat ohjeet ja prosessit lapsen tuen järjestämiseen liittyen sekä varauduttiin tuen henkilöstöresurssin kasvattamiseen. Esi- ja perusopetuksen tukea koskeva lainsäädännön muutos on tulossa myöhemmin ja tuen tasoihin liittyvät kirjaukset ovat erilaiset.	Varhaiskasvatuksessa säilyi tuen kolmiportainen määrittely. Esi- ja perusopetuksen tuen uudistus 1.8.2025 alkaen ei tuonut yhtenäistä määrittelyä. Varhaiskasvatuksessa ja esiopetuksessa tuen määrittely poikkeaa edelleen toisistaan.	Toteutuu osittain
7. Eri-ikäisten kuntalaisten jatkuvan oppimisen ja koulutuksen tarpeisiin panostetaan	Tukipalvelujen saatavuus	898 oppilasta/kuraattori 880 oppilasta/psykologi	max. 670 oppilasta/kuraattori max. 780 oppilasta/psykologi	akj Katri Kalske	Koulutuksenjärjestäjä on määritellyt omat tarpeensa opiskeluhuoltosuunnitelmissaan. HVA on tehnyt omia toimenpiteitä rekrytoinnin ja palkkauksen suhteen, joiden tavoitteena on ollut lisätä henkilöstön veto- ja pitovoimaa. Opiskeluhuollon resursseja ja tarvetta on käsitelty yhdessä palvelualueiden ja HVA:n omissa yhteisissä tapaamisissa sekä opiskeluhuollon ja hyvinvoinnin kehittämisryhmässä, koulutuksenjärjestäjän opiskeluhuollon ohjausryhmässä sekä alueellisessa opiskeluhuollon yhteistyöryhmässä.	Esi- ja perusopetus yhteensä: kuraattorit 663 / työntekijä psykologit 757 / työntekijä (terveydenhoitajat 499 / työntekijä) Toinen aste: kuraattorit 700 / työntekijä psykologit 824 / työntekijä (terveydenhoitajat 609 / työntekijä) Tavoite toteutui kaikilta muilta paitsi toisen asteen psykologien ja kuraattorien osalta.	Toteutuu osittain
8. Digitaalisuus tukee palvelujen kehittämistä	Asiakaspalvelu 2030 visio ja - toimenpideohjelma	Kokonaisvaltaista tarkastelua ei ole tehty (lisäksi vaatii näkemyksen myös	Asiakaspalvelu 2030 visio on valmis ja toimenpideohjelma	Työllisyys- ja kotoutumispalveluiden johtaja	Asiakaspalvelun kaupunkitasoinen laadun mittari on määritelty. Digipalveluiden tuen pilotointi on käynnistynyt. Pilotoinnin tulosten perusteella käynnistetään toimintamallin uudelleensuunnittelu.	Asiakaspalvelun kaupunkitasoinen laadun mittari on määritelty. Digipalveluiden tuen pilotointi on käynnistynyt ja pilotoinnin tulosten	Toteutuu osittain

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
		läsnä tapahtuvista asiakkaiden neuvontapalveluista sekä kuntalaisten digiosaamisen varmistamisesta)	2022–2025 on toteutettu			perusteella käynnistetään toimintamallin uudelleensuunnittelu. Alkuperäisen vision mukaista toimintamallia ei käynnistetä, sillä vaikuttavuuden näkökulmasta toimintamallia tulee kehittää nykypäivän vaatimusten mukaiseksi.	
	Digitaalisen siirtymän toimintaohjelma	Tehdään v. 2022	Toteutettu	Konsernipalvelujohtaja Raportointivastuu: Tietohallintojohtaja	Toimenpideohjelmaa toteutetaan ICT-investointiohjelman kautta. Suunniteltuja toimenpiteitä on edistetty suunnitellun ohjelman mukaisesti, mutta osa toimenpiteistä toteutuu suunniteltua myöhemmin.	Toimenpiteitä saatu toteutettua ja projekteja valmistunut, mutta kaikki toimenpiteet eivät valmistuneet valtuustokauden aikana.	Toteutuu osittain
	Tyytyväisyys digitaalisiin palveluihin (Kaupunkipalvelututkimus)	Käytön helppous (tyytyväisiä 58 %) Palvelujen laajuus (55 %) Asiointi verkon kautta (44 %) Kieliversioiden riittävyys (27 %)	Tyytyväisten määrä nousee.	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Apulaiskaupunginjohtajat (toimenpiteet), talous- ja strategiajohtaja (mittari)	Kaupunkipalvelututkimus toteutettiin loppuvuonna 2024. Kuntalaisille ja yhteisöille tarjotaan entistä laajemmin tietoa uusien digitaalisten palveluiden avulla. Uusina palveluina on avattu mm. tapahtumakalenteri, harrastuskalenteri sekä uudistettu avustusjärjestelmä.	Kysymys oli korvattu kaupunkipalvelututkimuksessa laajemmalla määrällä digitaalisten palveluiden käyttöön liittyviä kysymyksiä.	Ei tietoa
Eriarvoistumisen estäminen							
9. Syrjäytymis- ja eriarvoistumiskehitys katkaistaan	NEET- nuoret Toimeentulotuella elävät	NEET: V. 2021 loppu V. 2020 tilanne: 10 % (Otetaan virtauma-luvusta)	NEET: 8 %	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Apulaiskaupunginjohtajat (toimenpiteet), talous- ja strategiajohtaja (mittari)	Oppivelvollisuuden laajentumisen myötä on kehitetty uusia toimintatapoja oppivelvollisten opintojen seurantaan ja tukemiseen. Vantaalla työskentelee kaksi asuinkuntaohjaajaa, jotka huolehtivat oppivelvollisten ohjauksesta.	NEET nuoret (18-29 - vuotiaat) 17,6 % (31.12.2023). (Lähtötaso v. 2020 18,2 %)	Toteutuu osittain
	Kouluterveyskysely: Vähintään yksi harrastus	4-5-lk 83,7 %, 8-9-lk 93,8 %, lukio 97,4 %, aol 94,2 %	87 %, 95 %, 98 %, 96 %	akj Katri Kalske	Perusopetus: tuettu ja mahdollistettu Harrastusten Vantaan harrastusten toteuttamista. Harrastustuen jakaminen pienituloisten perheiden lapsille on aloitettu vuoden 2025 alussa. Jaettava summa on	Kouluterveyskysely 2025: indikaattorissa ja kysymyksessä on v. -23 ja -25 välillä tapahtunut merkittävä muutos sen osalta, miten	Ei tietoa

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
		2021 tulokset			vuosittain enintään 300000 euroa ja kokonaissumma rahastossa on 1M€. Toisen asteen koulutus: Strategiakauden alussa markkinoitiin Hobihobi-sivustoa oppilaitoksissa. Vuonna 2025 haettiin rahoitusta toisen asteen koulutuksen harrastamisen mallin kehittämiseksi, mutta päätös oli kielteinen. Hyvinvointivalmentajat tukevat ja kannustavat vähän liikkuvia liikunnan pariin.	harrastaminen määritellään 4–5 lk: 81 % (86,4 % v.2023) 8–9 lk: 79 % (94,0 % v. 2023)	
	Kouluterveyskysely: Vähintään yksi hyvä kaveri	4-5-lk 98,9 % 8-9-lk 90,7 %, lukio 92,3 %, aol 88,4 % 2021 tulokset	99 %, 92 %, 94 %, 90 %	akj Katri Kalske	Perusopetus: Kouluvalmentajaresurssi 23 peruskoululla. Kaikilla perusopetuksen vuosiluokilla on vähintään yksi tuta-tavoitteiden mukainen tunne- ja vuorovaikutustaitotunti kuukaudessa, lisäksi 7.- 8. -vuosiluokille on resursoitu teemaan 0,5 vvt. Koulutettu opettajia ja kouluvalmentajia tunne- ja vuorovaikutustaitojen vahvistamisessa tuta-tutoreiden perehdytyksissä sekä yhteistyössä Mieli ry:n kanssa. Toinen aste: Lukioiden ryhmänohjaajille ja Varian vastuuopettajille järjestetty vuosittain koulutuksia, joissa teemana mm. ryhmäytymisen tukeminen. Variassa aloittavien opiskelijoiden osalta kehitetty uusi ryhmäytymisen malli. Lukioissa ja Variassa järjestetty koulutuksia tunne- ja vuorovaikutustaidoista sekä pilotoitu toimintamalleja tunne- ja vuorovaikutustaitojen sisällyttämistä opetukseen.	Kouluterveyskysely 2025 4–5 lk: 99 % (+0,3 % yks. vuoteen 2023 verrattuna) 8–9 lk: Indikaattori muuttunut 2025 Kouluterveyskyselyssä: "Ei yhtään läheistä ystävää", jossa vastaajia 8 %. Vuonna 2023: Minulla on läheinen ystävä 88,8 % Näitä vertaillen muutos olisi +3,2 % yks. lukio 93 % aol 93 %	Toteutuu osittain
	Kouluterveyskysely: Kiusaamista kokeneiden määrä (kokee kiusaamista viikoittain)	4-5 lk 9 %, 8.9 lk 5 %, lukio 1 %, aol 1,7 % 2021 tulokset	7 %, 4 %, osuus laskee, 1 %	akj Katri Kalske	Perusopetus: Kiusaamisen vastaisen suunnitelma on päivitetty ja sen juurruttamista on tuettu. Kouluilla on suunnitelma turvallisemman tilan periaatteidenkäytöstä osana kiusaamisen ehkäisyn ja puuttumisen toimenpideohjelmaa ja poissaoloihin puuttumisen mallia. Pitkittyneiden ja haastavien kiusaamistilanteiden selvittämiseen on kehitetty uusia rakenteita ja toimintatapoja, mm. K0-työntekijöitä on koulutettu tukemaan kouluja. Jokaisessa koulussa toimii kiusaamiseen puuttumisen tiimi ja koululla on sovittu rakenteet, miten kiusaamistapaukset tuodaan heidän selvitettäväkseen. Someturva-palvelu on ollut käytössä kaikilla peruskoulun oppilailla digitaalisissa välineissä	Perusopetus: kouluterveyskyselyn mukaan tavoite ei toteutunut lainkaan. 4.–5.-lk: 11 % (Vuonna 2023 11 %, ei muutosta) 8.9.-lk: 9 % (Vuonna 2023 8 %, muutos +1 % yks.) SVE: kouluterveyskyselyn mukaan tavoite ei toteutunut lainkaan Toisen asteen koulutus: ei toteutunut lainkaan (lukio 3 % ja Varia 3 %) KASO: Vantaan kiusaamisen vastainen suunnitelma (entiseltä nimeltä	Toteutuu osittain

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
					tapahtuvien kiusaamistilanteiden ratkaisemiseksi. Niille kouluille, joissa kiusaaminen on lisääntynyt tai sen määrä on huolestuttavan suuri, on tehty erillinen tuki- ja seurantaohjelma, jolla on ollut vaikuttavuutta Kouluterveyskyselyn mukaan. Toinen aste: opiskeluhuoltosuunnitelmat päivitetty ja otettu käyttöön 1.8.2025. Kiusaamisen vastainen toimeenpanosuunnitelma laadittiin strategiakauden alussa ja päivitettiin 2025. Koko toisen asteen henkilöstölle järjestettiin 2024 turvallisuus -koulutus, jossa teemana myös kiusaamiseen puuttuminen. Yhteisöllisille hyvinvointiryhmille toteutettiin koulutusta seksuaalisen häirinnän ennaltaehkäisystä ja puuttumisesta sekä ostrakismin ja vaikeasti havaittavan kiusaamisen tunnistamisesta ja hyvistä puuttumisen käytännöistä.	kiusaamisen ehkäisyn ja puuttumisen toimenpideohjelma) on päivitetty. Suunnitelma otetaan käyttöön 1.1.2026 kaikilla palvelualueilla. Vaikka kiusaamista kokeneiden määrä ei olekaan tavoitteen mukaan laskenut, trendi on oikeansuuntainen: yhä useampi oppilas kokee, ettei häntä ole lukuvuoden aikana kiusattu lainkaan. Alakoulu: 2023 -> 60 % ja 2025 -> 63 % Yläkoulu: 2023 -> 71 % ja 2025 -> 74 % Lukiot: 2023 -> 90 % ja 2025 -> 91 % AOL: 2023 -> 90 % ja 2025 -> 88 %	
	Varhaiskasvatuksen, koulujen ja oppilaitosten opettajien kelpoisten osuus kokonaisuutena	2021 tilanne Varhaiskasvatus 68 % perusopetus 90,8 %	73 % 94 %	akj Katri Kalske	Saatavuusohjelman toimenpiteet ovat toteutuksessa.	Varhaiskasvatus: 59 % opettajista on kelpoisia. Perusopetus 91 % opettajista on kelpoisia.	Ei toteudu lainkaan
	Ei saat tukea verkkoasiointiin tai digitaalisten välineiden käyttöön, kun sitä tarvitsee. Eläkeläinen 32 %: en useimmiten saa tukea Äidinkieli muu kuin suomi tai ruotsi (viro, venäjä, muu, englanti, arabia, somali): 31 % en	32 % 31 % 22 %	16 % 15 % 11 %	Apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Työllisyys- ja kotoutumispalveluiden johtaja	Vantaalaisten tietoisuutta digituen palveluista on lisätty markkinoinnin avulla. Vuodesta 2025 alkaen työllisyys- ja kotoutumispalveluiden asiakkaille on tarjottu tehostettua digitukea. Viimeisin digituen tarvetta ja tuen saatavuutta mittaava kysely toteutettiin keväällä 2025. Eläkeläisten ja vieraskielisten osalta niiden osuus, jotka eivät saa digitukea sitä tarvitessaan, oli tavoitellulla tasolla. Työttömien kohdalla osuus oli sama kuin lähtötilanteessa. On kuitenkin huomattava, että varsinkin työttömien vastaajien määrä kyselyissä on ollut hyvin pieni, joten vastaajien valikoituminen voi vaikuttaa tulokseen.	- Eläkeläiset 16 % - Vieraskieliset 12 % - Työttömät 22 %	Toteutuu osittain

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	useimmiten saa tukea Työttömät 22 %: en useimmiten saa tukea						
10. Eriytymiskehityksen alla olevien alueiden kiinnostavuus ja vetovoima kasvaa asuntorakentamisen, palveluiden ja investointien osalta	Laaditaan eriytyneiden alueiden keskustoille kehittämissuunnitelmat, joissa määritellään tarvittavat toimenpiteet	Uusi mittari	Jokaisella keskustalla on oma kehittämissuunnitelma ja vastuukoordinaattori	akj Tero Anttila	Kaupunkikeskustojen kehittämissuunnitelmat on laadittu ja esitelty KH:n iltakoulussa 27.11.2023. Verkkojulkaisu ilmestynyt keväällä 2024. Nämä ovat kukoistavat kaupunkikeskustat strategiapainopisteestä lähtöisin oleva toimenpide.	Suunnitelmat ovat laadittu ja verkkojulkaisu tehty sekä jokaisella kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelmalla on KATOssa koordinaattori.	Toteutuu täysin
11. Alueiden eriytymiskehityksen seuranta jatkuvaa	Sosioekonomisen indeksin päivittäminen	115 (2018)	Hyvinvointierot supistuvat	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Talous- ja strategiajohtaja	Myönteisen erityiskohtelun ohjelman ja kaupunkistrategian mukaiset toimenpiteet.	120 (2023)	Ei toteudu lainkaan
12. Jatketaan alueellista myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa	MEK-ohjelman tavoitteet vuosille 2023–25 määritelty ja hyväksytty (kyllä/ei)	ei ole määritelty	On määritelty ja toteutettu	akj Riikka Åstrand	Ohjelma on toteutunut melko hyvin ja työ jatkuu strategisen ohjelman puitteissa.	Ohjelma on toteutunut melko hyvin ja työ jatkuu.	Toteutuu täysin
13. Yhteisöllisen ja toimintaedellytyksiä tukevan kulttuurin rakentaminen	Osallistumisaktiivisuus	24,5 % (2020 Finsote)	27 % (ka Suomessa) (datana FinSoten korvaava Terve-Suomi-tutkimus)	akj Riikka Åstrand	Osallistumisaktiivisuuden vahvistamiseksi teema on otettu mukaan uuteen hyvinvointisuunnitelmaan. Hyvinvointisuunnitelmassa määritellään konkreettisia tekoja, joiden avulla tuetaan seuroja ja yhdistyksiä matalan kynnyksen vertaisohjatun toiminnan järjestämisessä, otetaan käyttöön Lapset ja nuoren ympäristönsä rakentajina -toimintamalli sekä tuetaan yhteisökehittäjämallia, joka on osa Myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa.	Ei tietoa. Finsote on korvautunut Terve Suomi -kyselyllä, johon tämä mittari ei enää sisälly.	Ei tietoa
	Yksinäiseksi kokevien vantaalaiset yli 18-vuotiaat	14,1 % (Finsote 2020)	8,4 % (ka Suomessa 2018 Finsote) (datana FinSoten	akj Riikka Åstrand	Yksinäisyyden vähentäminen on huomioitu osana hyvinvointisuunnitelman tekoja. Suunnitelman tekoina vahvistetaan lasten tunne- ja vuorovaikutustaitoja ProVaka ja ProKoulu -toimintamalleilla, järjestetään erilaisia matalan kynnyksen tapahtumia,	2024 18,1 % Huom! Tietolähde Terve Suomi -kysely, jonka tieto on hyvinvointialuetasoista. Indikaattori: Itsensä yksinäiseksi kokevien osuus	Ei toteudu lainkaan

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
			korvaava Terve-Suomi-tutkimus)		kohtaamispaikkoja ja vapaa-ajan toimintaa, kehitetään vapaaehtoistoimintaa kulttuuri- ja kirjastopalveluissa, toteutetaan yhteisötyön muotoja sekä kulttuuriluotsipalveluita.	20-64-vuotiaista. Finsote on korvautunut Terve Suomi -kyselyllä.	
14. Kotoutumisessa onnistuminen monialaisena yhteistyönä (myös työllisyysnäkökulma)	Vieraskielisten osuus kaupungin työntekijöistä	6,8 %	Osuus nousee	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Henkilöstöjohtaja	Oppisopimuspolun kautta puuttuvan pätevyyden hankkiminen. Anonyymi rekrytointi.	10,4 % henkilöstöstä sisältäen sosiaali- ja terveystoimen (2022, Tilastokeskus). 9,7 % henkilöstöstä (2023, Tilastokeskus). Vuoden 2024 luku on saatavissa Tilastokeskuksen arvion mukaan poikkeuksellisesti vasta v. 2026 kesäkuussa eli ei ole tällä hetkellä raportoitavissa.	Toteutuu täysin
	NEET- nuoret (maahanmuuttajat)	21,6 %	Osuus laskee	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Apulaiskaupunginjohtajat (toimenpiteet), talous- ja strategiajohtaja (mittari)	Toisen asteen koulutus: Oppivelvollisuuden laajentumisen myötä on kehitetty uusia toimintatapoja oppivelvollisten opintojen seurantaan ja tukemiseen. Vantaalla toimii kaksi asuinkuntaohjaajaa.	26,1 % (31.12.2023)	Ei toteudu lainkaan
	Kielikoulutuksen saatavuus - osallistujamäärät (Kaupunki)	1617	Määrä nousee	Apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Henkilöstöjohtaja	Palvelualuetasoiset koulutussuunnitelmat, esihenkilötyö, vaikuttavaa työtä keskustelut yksilö- ja ryhmätasolla, sisäiset ja ulkoiset koulutukset sekä verkkokoulutukset.	Kielikoulutuksiin osallistujien määrä koko strategiakaudella 687 henkilöä, jossa soten osallistujat mukana. Pääosa kielikoulutuksista on lähtötilanteessa toteutettu soteen, osittain tästä johtuu tavoitetilan ja toteuman suuri ero. Vuonna 2025 osallistujia 252.	Ei toteudu lainkaan
15. Kaupungin henkilöstön osaamisen vahvistaminen ja kehittäminen palvelemaan monikulttuurisen ja monikielisen kaupungin asukkaita.	Koulutukseen osallistuneiden määrä	0	5 %	Apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Henkilöstöjohtaja	Palvelualuetasoiset koulutussuunnitelmat, esihenkilötyö, vaikuttavaa työtä keskustelut yksilö- ja ryhmätasolla, sisäiset ja ulkoiset koulutukset sekä verkkokoulutukset	Monikulttuurisuus, yhdenvertaisuus jne. koulutuksiin osallistujien määrä vuonna 2025 477 henkilöä (5,8 % henkilöstöstä).	Toteutuu täysin

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
Resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa							
16. Lasten, nuorten ja aikuisten ympäristövastuutaitoja ja -tekoja lisätään kasvatuksen, oppimisen ja osallisuuden keinoilla	Resurssiviisauden tiekartan toimenpiteiden toteutus	Toimenpiteiden päivitys alussa	Toimenpiteet valmiit	akj Katri Kalske	Vaikuttavimmat toimenpiteet olivat ympäristökasvatusta vahvistavia. Varhaiskasvatuksessa luotiin ja otettiin käyttöön ympäristökasvatuksen työkortit, perusopetuksessa kestävän tulevaisuuden osaamistavoitteet, Variassa ympäristövastuu määriteltiin kaikkien ammatillisten tutkinnonosien toteutussuunnitelmiin ja lukioissa selvittiin ympäristöosaamisen lisäämistä. Palvelualueiden ympäristöteemaisia verkostoja kehitettiin eteenpäin ja vahvistettiin. Lisäksi toimialan ruokailun ympäristövastuuta kehitettiin. Teemassa sitouduttiin Kiertotalouden green dealiin ja toisen asteen oppilaitoksissa otettiin käyttöön biovaa'at hävikkiruokamäärien seuraamiseksi. Kiinteistöjen jätehuollon kehittäminen ei edistynyt toivotulla tavalla resurssien puutteen vuoksi.	Kason 42:sta resurssiviisauden tiekartan toimenpiteestä 34 on saatu raportoitua. Näistä 18 on valmiina, 13 on muutettu jatkuviksi käytännöiksi ja 7 ei saatu ohjelmakauden aikana valmiiksi.	Toteutuu osittain
17. Aviapolis-lentokenttäympäristö kehittyy Euroopan ympäristöystävällisimmäksi	Ilmastovaikutukset ja resurssiviisaus huomioidaan kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa. Jokaisen alueen kaavan yhteydessä laadittu selvitys, jonka pohjalta määritellään toimenpiteet hiilineutraaliuden edistämiselle yhteistyössä kaupungin ja kaavanhakijan kanssa. Määritetään konkreettinen tavoitetaso päästövähennyksille.	Osassa kaavoissa tehdään selvitys, mutta ei arvioida kaikkia ilmastovaikutuksia järjestelmällisesti. Ei asetettu tavoitteita tai määräyksiä selvityksessä tunnistettujen päästövähennyskeinojen toteuttamiseksi. Huomioitu joissakin tontinluovutusehdoissa.	Kaikissa kaavoissa tehty vakiintuneella tavalla. Kaavakohtaisesti määritetty tavoitetasot ja päästövähennyskeinot. Toimintatapa on mallina kaavatyölle koko kaupungissa. Huomioidaan tontinluovutusehdoissa.	akj Tero Anttila	Kaikissa kaavoissa on tehty ilmastovaikutusten arviointi ja kehitetty niiden pohjalta kaavamääräyksiä. Neutralpath-hankkeessa on edistetty energiapositiivisen alueen suunnittelua ja kehitetty energiayhteistyötä sidosryhmien kanssa Aviapoliksessa.	Kaikissa kaavoissa on tehty ilmastovaikutusten arviointi ja kehitetty niiden pohjalta kaavamääräyksiä. Neutralpath-hankkeessa on edistetty energiapositiivisen alueen suunnittelua ja kehitetty energiayhteistyötä sidosryhmien kanssa Aviapoliksessa.	Toteutuu osittain
	Selvitys Euroopan kehittyneiden lentokenttäalueiden ympäristöratkaisuista	Ei selvitetty	Selvitys tehty ja peilattu Vantaan tilanteeseen ja johtaa ympäristöystävällisiin	akj Tero Anttila	Erillistä selvitystä lentokenttäalueiden ympäristöratkaisuista ei tehty, vaan Aviapoliksen lentokenttäkaupungin energiapositiivisuutta edistettiin kaavoituksen keinoin sekä Neutralpath-hankkeessa, jossa mukana oli viisi kaupunkia sekä joukko	Tavoite ei toteutunut tässä muodossaan	Toteutuu osittain

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
			ratkaisuihin suunnittelussa ja toteutuksessa (talonrakennus, infra, energian kulutus ja tuotanto, hulevedet, paikallinen liikkuminen ja lentoliikenne, lähipäästöt)		tutkimusorganisaatioita, energiayhtiöitä ja asiantuntijaorganisaatioita eri puolilta Eurooppaa.		
18. Vantaa edistää hiilineutraalisuutta yhteistyössä konserniyhtiöiden kanssa	Suuret kaupunkikonserniyhtiöt laativat oman resurssiviisauden tiekartan tai ohjelman, jossa kaupungin hiilineutraalisuustavoitten tukeminen on huomioitu	Osalla suurista yhtiöistä on resurssiviisauden tiekartta tai ohjelma, jossa kaupungin hiilineutraalisuustavoite huomioitu, mutta vaativat synkronointia kaupungin uuteen resurssiviisauden tiekarttaan	Tiekartta/ohjelma laadittu ja toteutuksessa kaikilla suurilla konserniyhtiöillä	Konsernipalvelujohtaja	Kaikilla suurilla konserniyhtiöillä on vastuullisuusohjelma olemassa 2023 aikana ja sitä noudatetaan.	Kaikilla suurilla yhtiöillä vastuullisuusohjelma olemassa, jota toteuttavat ja yhtiöiden vuosittaiset talousarvion osana olevat vastuullisuustavoitteet on asetettu ohjelmiin perustuen.	Toteutuu täysin
	Kaupunkikonsernin kiinteistöihin toteutettujen latauspaikkojen määrä	Latauspaikkojen varauksia tehty ja kaupunkitasoinen suunnitelma tekeillä (2021)	Latauspaikkoja on rakennettu suunnitelman mukaisesti sähköajoneuvojen yleistyessä tarvittava määrä	akj Tero Anttila	Latausasemia on toteutettu toimitilakiinteistöille kaupungin sähköautojen käyttöön tarpeen ja lain edellyttämässä laajuudessa. Muissa kohteissa (koulut, päiväkodit) on tehty tekniikkaa valmiiksi tulevia latausasemia varten. Asemat asennetaan myöhemmin, kun niiden hankinta on kilpailutettu. Hankinta oli vuoden vaihteessa valmisteluvaiheessa.	Tähän mennessä on valmistunut yhteensä 66 latauspaikkaa, 10 eri kohteeseen. Suunnitelmia on valmiina noin 20 kohteeseen.	Toteutuu osittain
19. Vantaa on kiertotalouden edelläkävijäkaupunki	Kestävän purkamisen Green deal -sitoumuksen toimenpiteiden toteutus	Purkukartoituksia tehty suppeasti vain omaan käyttöön.	Kattavat purkukartoitukset, rakennusosille ja -materiaaleille löytyy uusiokäyttökohteita. Kiertotalouteen liittyvää osaaminen vahvistuu.	akj Tero Anttila	Purkukartoituksia on tehty kaikissa merkittävissä kaupungin hankkeissa. Kartoitukset on lähetetty sopimuksen mukaisesti YM:lle. Tietoa käytettävissä olevista uudelleenkäytettävistä osista on jaettu uudiskohteiden suunnittelijoille.	Green deal -velvoitteet toteutuvat.	Toteutuu osittain

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	Yhdyskuntajätteen kierrätysaste, %	52 % (HSY 2019)	60 % lisäksi Vantaa-kohtainen tieto eriteltynä	akj Tero Anttila	Kaupunkikohtainen tieto on saatu vuodesta 2021 lähtien.	Seutukohtainen yhdyskuntajätteen kierrätysaste v. 2024 oli 47 % (v. 2023 49 %) Kotitalousjätteen kierrätysaste Vantaalla oli 42 % v. 2024 (43 % v. 2023)	Ei toteudu lainkaan
	Rakennus- ja purkujätteen kierrätysaste, %	Ei tiedossa Määritellään kierrätysaste omissa hankkeissa	70 % kierrätysaste kaupungin omissa rakennushankkeissa	akj Tero Anttila	Valtuustokauden aikana purkukohteiden kierrätysprosentteja on arvioitu. Vuonna 2023 vaihteluväli oli 82-95 %. Kaikkien purkukohteiden osalta ei kuitenkaan ole tiedossa kierrätysprosentit valtuustokauden aikana. Vuoden 2023 purkukohteiden kierrätysprosentit: Isotammentie 6: 82 % Mustikkamäentie 9: 98 % Mustikkamäentie 16: 90 % Talkootie 37: 95 % Vapaalanpolku 11: 95 %	Tavoite toteutui ainakin osassa purkukohteista.	Toteutuu osittain
	Vantaan hankkeissa käytetty SeutuMassaa, %	0	100 % hankkeista SeutuMassaan käytössä	akj Tero Anttila	Green dealin jalkauttamisen kautta hankkeissa velvoitetaan käyttämään SeutuMassaa ennakoivasti. Tällä hetkellä maa-ainestiedot Ratikan reitiltä ja Aviapoliksesta viety SeutuMassaan.	Toteutuu osittain. Mittarin toteumatilanne 30 % hankkeista.	Toteutuu osittain
	Materiaalia kierrätetty SeutuMassan kautta, t	0	SeutuMassan kautta kierrätetyt maamassat tiedossa, t	akj Tero Anttila	Green dealin jalkauttamisen kautta kaikissa hankkeissa velvoitetaan käyttämään SeutuMassaa ennakoivasti. Tällä hetkellä maa-ainestiedot Ratikan reitiltä ja Aviapoliksesta viety SeutuMassaan.	Toteutuu osittain. Mittarin toteumatilanne, kierrätettyjä massoja ei ole tiedossa.	Toteutuu osittain
	Olemassa ajantasainen ohjeistus, joka ohjaa irtaimen omaisuuden hankintoja ja poistamista	Hajanaisia ohjeistuksia kokonaisuuksien osista	Ohjeistus käytössä	Konsernipalvelujohtaja Raportointivastuu: Hankintajohtaja	Irtaimen omaisuuden hankintaan ja poistoon on otettu kantaa hankintaohjeessa ja Virkussa on olemassa kierrätystä ja jätehuoltoa koskeva sivusto.	Hankintaohje ja Virkussa oleva jätehuolto- ja kierrätysohjeistus on katsottu riittäväksi. Uutta erillistä ohjetta ei ole tarpeen laatia.	Toteutuu täysin
	Kierrätysmahdollisuudet jätteen määrän vähentämiseksi	Jätteiden lajittelu ei ole suunnitelmallista ja siinä on suuria toimipistekohtaisia eroja	Jätteiden lajittelun koordinointiin on kaupunkitasoisesti keskitetyt resurssit sekä yhtenäiset käytännöt ja	akj Tero Anttila	Kakun Ekokompassin sertifiointi-auditointi 11/2024 ja Katon uusinta-auditointi 11/2025. Koje laajentamassa Ekokompassia koko toimialalle. Jätehuollon kehittämistyöryhmä edistää kaupunkitasoista jätehuollon kehittämistä, ml. Kaso.	Kakun Ekokompassin sertifiointi-auditointi 11/2024 ja Katon uusinta-auditointi 11/2025	Toteutuu osittain

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
			varusteet kaikissa toimipisteissä				
20. Huolehditaan Vantaan luonnon monimuotoisuuden säilymisestä	Suojeltujen, ennallistettujen, ja luonnonmukaistettujen alueiden prosenttisosuus kunnan julkisilla maa-alueilla (Green City Accord -indikaattori). Luonnon monimuotoisuuden seuranta on säännöllistä.	Luonnon monimuotoisuuden seurantajärjestelmä ei ole käytössä	Luonnon monimuotoisuuden seuranta on liitetty resurssiviisauden tiekartan toimenpiteisiin ja toimenpiteiden toteutumista seurataan säännöllisesti. Suojeltujen, ennallistettujen ja luonnonmukaisten alueiden prosenttiosuus kunnan julkisilla maa-alueilla lisääntyy.	akj Tero Anttila	Vuoden 2025 lopussa suojelualueiden osuus Vantaan kokonaispinta-alasta on 7 %. Ennallistettujen ja luonnonmukaistettujen alueiden seuranta on poistunut Green City Accordista.	Vuoden 2025 lopussa suojelualueiden osuus Vantaan kokonaispinta-alasta on 7 %.	Toteutuu täysin
21. Hankinnat tukevat kaupungin vastuullisuustavoitteiden toteuttamista	Hankinnoille laaditaan kaupunkitasoiset strategiset tavoitteet ja tehdään yksityiskohtaisempia linjauksia vaikuttavimmille tuoteryhmille tai palvelukokonaisuuksille. Tavoitteet toteutuvat konkreettisten kaupunkitasoisten linjausten kautta.	Ei ole kirjattu	On kirjattu ja ohjaa päätöksentekoa. Tavoitteet toteutuneet konkreettisten kaupunkitasoisten linjausten kautta.	Konsernipalvelujohtaja Raportointivastuu: Hankintajohtaja	Hankintojen strategisten tavoitteiden ja linjausten käsittely kaupunginhallituksessa keskeytettiin.	Aloitettu hankintojen strategisten tavoitteiden ja linjausten päivitys muun muassa uuden strategian mukaiseksi. Tavoitteet ja linjaukset tullaan käsittelemään Kaupunginhallituksessa yhdessä hankintaohjeen päivityksen kanssa. Hankintaohjeen päivitys odottaa hankintalain päivitystä, joka on tulossa vuoden 2026 alussa.	Ei toteudu lainkaan
	Parannetaan hankintojen ekologista vaikuttavuutta ja kustannustehokkuutta elinkaariajattelun ja	Ei ole käytössä	Riskianalyysin mukaisesti vaikuttavimmissa hankinnoissa	Konsernipalvelujohtaja Raportointivastuu: Hankintajohtaja	Hankinnan palveluyksikön kilpailuttamissa hankinnoissa on elinkaariajattelua käytetty aiempaa enemmän soveltuvissa hankinnoissa. Varsinaista elinkaarilaskentaa ei ole kuitenkaan resurssisyistä lähdetty toteuttamaan.	Ympäristövaikutusten seurantaa toteutetaan mahdollisuuksien mukaan hankinnan palveluyksikön kilpailuttamissa hankinnoissa, mutta	Ei toteudu lainkaan

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	–laskennan keinoin vaikuttavimmissa hankinnoissa. Hankinnan elinkaaren aikaisten ympäristövaikutusten seuranta käytössä.		elinkaarilaskennan tulokset vaikuttaneet hankintapäätöksiin.			varsinaista elinkaarilaskennan mallia ei ole käytössä.	
22. Kestävien liikkumismuotojen osuus kasvaa	Joukkoliikenteen matkustajamäärät (tavoitteena paluu vuoden 2019 tasoon)	95 046	140 000	akj Tero Anttila	Joukkoliikenteen toimivuutta seurataan ja kehitetään jatkuvasti yhteistyössä HSL:n kanssa. Asemanympäristöjen turvallisuuden kehittäminen on aloitettu Myyrmäen ja Koivukylän asemien osalta. Tarpeen mukaan suunnitellaan joukkoliikenteen sujuvuutta parantavia toimenpiteitä sekä parannetaan pysäkkien ja terminaalien olosuhteita.	143 649 nousua/arkipäivä	Toteutuu täysin
	Pyöräilijöiden määrä (pyöräilyindeksi)	1 266	1 369	akj Tero Anttila	Pyöräilyä edistetään monipuolisesti pyöräliikenteen kehittämisohjelman ja tavoiteverkon pohjalta. Eri kulkutapojen suosion seuraamiseksi on kehitteillä parempia mittareita, kuin muutamaan mittauspisteeseen perustuva pyöräilyindeksi.	835	Ei toteudu lainkaan
Kukoistavat kaupunkikeskukset							
23. Asukkaille iloa tuottavia kulttuurin ja vapaa-ajan palveluita kaupunkikeskuksissa	Omaan asuinalueeseensa kuuluvuutta kokevien osuus (kysymys osallisuuskyselystä)	45 %	55 %	akj Riikka Åstrand	Osallistuva budjetointi suuralueilla tarjosi mahdollisuuden vaikuttaa omaan lähiympäristöön. Sen merkeissä tehty yhteistyötä mm. paikallisten asukasjärjestöjen kanssa. Kaupungin asukasfoorumia on kehitetty vuorovaikutteisemmaksi ja kehittämishankkeisiin kuuluu osallisuustoiminta. Osallisuuspalveluissa on luotu malli kaupungin työntekijöille jalkautuvan työn tueksi.	52,7 % (2023) 55,5 % (2024) 50,5 % (2025)	Toteutuu osittain
	Käynnistetään aktiivisuuden seuranta suuralueiden keskustoissa, aktiivisuus kasvaa arki-iltaisin klo 18-20 ja lauantaisin klo 14-22 (tutkitaan Heatmapin/mobiilidatan perusteella)	Seurantaa ei ole	Seuranta käynnissä ja aktiivisuus kasvanut vuosien 2022-25 aikana.	akj Riikka Åstrand	Kaupunkikeskustojen aktiivisuuden seurantaan on valittu EKK-heatmap -mittari. Mittarien pohjalla olevasta aineistosta on mahdollista tuottaa heatmap-analyysejä kaupunkikeskustojen elävyydestä esimerkiksi eri vuorokauden aikoina sekä tarkastella palveluiden saavutettavuutta.	Heatmap-mittari käytettävissä.	Toteutuu osittain

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	Kaupunkikulttuurin toimialan palveluverkkosuunnitelmaa toteutetaan: hankkeiden määrä yhteensä ja eri keskusta-alueilla	Palveluverkkosuunnitelmaa ei ole	Hankkeita toteutettu/käynnissä vähintään 1/keskusta-alue	akj Riikka Åstrand	Kaupunkikulttuurikeskus Mosaiikki Kivistössä, Håkansbölen kartanomuseo ja Kuusijärven uudet saunat Hakunilassa, Vernissan peruskorjaus ja kirjaston peruskorjaushankkeen käynnistyminen Tikkurilassa, Elmon uimahalli Korsossa, Myyrmäen kaupunkikulttuuritalokokonaisuuden käynnistyminen Myyrmäessä, Jumbon kirjasto Aviapoliksessa.	Kehittämishankkeet eri kokoisia, mutta alueilla suunnitteluvaiheessa olevia, käynnissä olevia tai valtuustokaudella valmistuneita hankkeita pl. Koivukylä	Toteutuu osittain
24. Toteutamme kaupunkikeskukset viihtyisinä, turvallisina ja toimivina	Asukasbarometri	81 % melko tyytyväisiä tai tyytyväisiä asuinalueeseen	83 %	akj Tero Anttila	Tavoitteen toteutumiseen vaikuttavat hyvin monet kaupungin toimet. Valtuustokauden aikana kaavahakkeita on viety eteenpäin, kehitetty keskustoja ja pyritty vähentämään asuinalueiden eriarvoistumista MEK-ohjelmalla.	Asukasbarometri toteutettiin talvella 2024 ja raportti on valmistunut 2025 keväällä. Asuinalueeseen tyytyväisten osuus tuoreimmassa barometrissa oli 78 %.	Ei toteudu lainkaan
	Kunnossapitotiimien perustaminen	Uusi mittari	Kunnossapitotiimit perustettu	akj Tero Anttila	Kunnossapitotiimit toimivat kesäkaudella 2025 toukokuun lopusta elokuun puoliväliin. Toteutustapana oli ohjattuja ja kaikille kuntalaisille avoimia roskien siivous- ja vieraslajien torjuntatalkoita kaikilla suuralueilla. Yhteensä talkoita järjestettiin 40 kpl kesäkauden aikana.	Kunnossapitotiimit toteutuivat v.2025.	Toteutuu täysin
25. Luonto on lähellä kaduilla, toreilla ja pihoilla	Asukkaat, joilla alle 300 m matkaa viheralueelle	92 %	92 %	akj Tero Anttila	Kaupungin kasvua on ohjattu yhdyskuntasuunnittelulla pääosin sisäänpäin olemassa olevaa rakennetta täydentäen ja tiivistäen. Viheralueiden mitoituksen ja saavutettavuuden ohjeeseen (SAAVU) perustuen on tehty tarkasteluja merkittävästi viheralueverkostoa muuttavien asemakaavojen ja kaavarunkojen yhteydessä mm. Martinlaaksossa ja Aviapoliksessa.	99,8 % asukkaista asuu enintään 300 m päässä väh. 0,5 ha kokoisesta viheralueesta.	Toteutuu täysin
26. Helpon liikkumisen kaupunki	Palveluiden kävelysaavutettavuus	Uusi mittari	Oma mittari laadittu jokaiselle keskustalle	akj Tero Anttila	Kävelysaavutettavuuden mittarityökalun laatiminen keskustoille aloitettu syksyllä 2023.	Käynnissä, ensimmäinen prototyyppi valmis.	Toteutuu täysin
27. Hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset palveluille ja yrityksille	Jokaisella keskustalla on oma kehittämissuunnitelma ja vastuukoordinaattori.	Uusi mittari	Jokaisella keskustalla on oma kehittämissuunnitelma ja vastuukoordinaattori	akj Tero Anttila	Jokaiselle kaupunkikeskukselle on laadittu kehittämissuunnitelma.	Projektijohtajat ovat toimineet vastuukoordinaattoreina.	Toteutuu täysin

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
	Pysäköintiyhtiön perustamisen selvittäminen	Selvitystyö aloitettu	Selvitystyö valmis	akj Tero Anttila ja Konsernipalvelujohtaja	Selvitys toimintamallista tehty. Pysäköintikonserni on perustettu ja toiminnassa.	Selvitystyö tehty ja pysäköintikonserni perustettu.	Toteutuu täysin
	EKK:n kaupunkikeskustamittari	2,9	3,5	akj Tero Anttila	Vuoden 2025 laskenta on suoritettu ja raportoitu.	Vuoden 2025 on 3,871	Toteutuu täysin
Merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella							
28. Valmentavan johtamisosaamisen syventäminen	Kunta 10 Valmentavan johtamisen summamittari	KAJO 71,4 KASO 77,7 % KAKU 72,8% KATO 66,3 %	KAJO 76 % KASO 79,2 % KAKU 76,8% KATO 70,7%	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Henkilöstöjohtaja	Kaupunki- ja toimialatasoisia johtamisen valmennuksia ja ryhmäcoachingia toteutettu. Valmentava johtaminen läpileikkaavana teemana eri valmennusohjelmissa, esihenkilöiden HR-verkkoperehdytyksessä sekä uusien työntekijöiden verkkoperehdytyksessä. Asian nostaminen linjassa esiin, johtamisen johtaminen toimialoilla.	Vuoden 2024 lopun tilanne: Kajo (Koje): 74,7 % Kaso: 80,37 % Kaku: 78,5 % Kato: 76,83 %	Toteutuu osittain
29. Henkilöstön pito- ja vetovoiman parantaminen	Kunta10 kokonaissijoitus	KAJO 56 KASO 66 KAKU 62 KATO 54	KAJO 61 KASO 68 KAKU 67 KATO 59	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Henkilöstöjohtaja	Linjajohdon systemaattinen toiminta. Hyvä perusesihenkilötyö. Kokonaisjohtamisen tuki (mm. uudistetut strategiatyökalut), työyhteisöjen kehittämispalvelut käytössä, työterveyshuoltopalvelut käytössä, varhaisen tuen palvelut yksilötasolla, esihenkilöiden valmennuspalvelut, saatavuusohjelman toimeenpano, kaupunkitasoinen verkkoperehdytys. Sisäinen konsultointimalli hr-asioissa toimialoille.	Kajo (Koje): 58 Kaso: 62 Kaku: 68 Kato: 66	Toteutuu osittain
30. Kestävän työkyvyn vahvistaminen	Kunta10 mittari Työn mielekkyys	KAJO 4,98 KASO 5,25 KAKU 5,0 KATO 5,05	KAJO 5,07 KASO 5,27 KAKU 5,06 KATO 5,11	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Henkilöstöjohtaja	Hyvä lähijohtaminen ja työyhteisöjen toiminta ja sujuva työ. Johtamisen rakenteet: Vaikuttavaa työtä keskustelut, työ- ja tiimipalaverit, asiakaspalautteet jne.	Vuoden 2024 lopun tilanne: Kajo (Koje): 73,6 % Kaso: 76,6 % Kaku: 74,3 % Kato: 73.1 % HUOM Mittari muuttunut, alla muutetut luvut lähtötaso 2020: KAJO 4,98 /68,9 % KASO 5,25 /76 % KAKU 5,0 /68,0 % KATO 5,05 /70,3 % Tavoitetaso 2025:	Toteutuu osittain

Strateginen tavoite	Mittari	Lähtötaso 2020 loppu	Tavoitetaso 2025	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet 31.12.2025	Mittarien tilanne 31.12.2025	Tila
						KAJO 5,07 /73,6 % KASO 5,27 /77,5 % KAKU 5,06 /72,2 % KATO 5,11 /74,6 %	
	Sairauspoissaolot	3,97 %	3,93 %	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Henkilöstöjohtaja	Peruskäytäntönä tartuntojen ehkäiseminen ja turvallinen työ, esihenkilötyö, työterveyshuoltopalvelut, influenssarokotukset kohdennetuille ryhmille, varhaisen tuen palvelut yksilö- ja yhteisötasolla, tuki työkykyprosessiin, esihenkilövalmennukset.	5,98 %	Ei toteudu lainkaan 
	Mielenterveysperusteiset sairauspoissaolot vähenevät (mielenterveysperusteinen sairauspoissaoloprosentti)	1,53 %	1,2 %	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Henkilöstöjohtaja	Esihenkilötyö valmentavalla otteella, työterveyshuoltopalvelut, varhaisen tuen palvelut yksilö- ja yhteisötasolla, tuki työkykyprosessiin, esihenkilövalmennukset.	0,82 %	Toteutuu täysin 

7 Lainan myöntäminen kiinteistörahastosta /PT

VD/2843/02.03.03.00/2026

PT/PvN/SE

Taustaa

VAV-konserni on rakennuttamassa kahta kahden uudiskohteen korttelikokonaisuutta, joissa kummassakin on yksi VAV Asunnot Oy:n omistukseen tuleva, pitkällä korkotukilainalla rahoitettava kohde sekä yksi VAV Yhtymä Oy:n omistukseen tuleva, valtion myöntämällä takauslainalla rahoitettavaksi aiottu kohde. Kumpikin kokonaisuus kilpailutettiin julkisina hankintoina niin, että urakkaan sisältyi VAV Asunnot Oy:n kohde, VAV Yhtymä Oy:n kohde sekä ko. kohteiden yhteinen pysäköintihalli. Taloudellisesti ratkaisu on erittäin kannattava ja saatujen urakkatarjousten hintataso edullinen.

Molemmat VAV Asunnot Oy:n pitkän korkotuen kohteet saivat myönteisen lainavarauspäätöksen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta (Varke). Sen sijaan VAV Yhtymä Oy:n takauslainakohteista vain toinen kilpailutetuista kohteista, Pytinkalliontielle suunniteltu talo, sai lainavarauspäätöksen, eikä Kelo-kuusenrinteelle suunnitellulle talolle myönnetty takauslainan lainavarausta. Tässä tilanteessa on järjestettävä myös Kelo-kuusenrinteen kohteen rahoitus.

Myönnettävä laina

Rahoitusjohtaja toteaa, että rakennettavan korttelikokonaisuuden rahoituksen turvaamiseksi on tarkoituksenmukaista myöntää VAV Yhtymälle kaupungin Kiinteistörahastosta pitkäaikainen laina, joka käytetään Kelokuusenrinne 2:n uudiskohteen rahoittamiseen. Lainamäärä on enintään 10,7 milj. euroa, ja laina voidaan myöhemmässä vaiheessa tarvittaessa jälleenrahoittaa rahoitusmarkkinoilla. Muut lainan ehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta velkakirjasta (salassa pidettävä JulkL 24 § 1 mom. 20 k.). VAV Yhtymä hakee nostettavalle lainapääomalle kiinteistökiinnityksen lainan vakuudeksi. Kaupunki edellyttää lisäksi yhtiöltä panttauskieltosopimusta (negative pledge).

Valtiontukiarvio

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen valtiontukea koskevan artiklan 107(1) mukaisesti tuki on kielletty, jos kaikki seuraavat kriteerit täyttyvät yhtäaikaisesti:

(1) julkisia varoja kanavoidaan muodossa tai toisessa taloudellista toimintaa harjoittavalle yritykselle,
(2) tämä taloudellinen tuki suosii jotakin yritystä tai tuotannonalaa,
(3) taloudellinen tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua, sekä
(4) taloudellinen tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

EU:n valtiontukisääntöjen mukaan julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset toimenpiteet eivät johda taloudellisen edun myöntämiseen eivätkä siten ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja. Arviointiin sovelletaan ns. markkinataloustoimija-periaatetta. Periaatteen mukaan yrityksille ei esimerkiksi voi myöntää lainaa sellaisin ehdoin, joilla yksityinen toimija ei samassa asemassa toimiessaan olisi lainaa myöntänyt

Markkinataloustoimijaperiaatteen täyttymisen edellytysten selvittämiseksi komissio on kehittänyt vertailukohtia lainojen tukiluonteen määrittämiseksi. Komission ns. referenssikorkotiedonannossa (komission tiedonanto viite- ja markkinakorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta, 2008/C 14/02) on esitetty laskentamenetelmä, jota sovelletaan lainojen viitekorkoon.

Referenssikorkotiedonannon perusteella lainan peruskoron tulisi perustua 12 kuukauden euriborkorkoon, jonka lisäksi viitekoron määrittelyyn olisi sovellettava tiedonannon marginaaleja, jotka määritellään yrityksen luottokelpoisuusluokan perusteella. VAV Yhtymän luottokelpoisuusluokka on Asiakastieto Oy:n 15.04.2026 luottoluokituksen perusteella hyvä, mikä tarkoittaa, että yritykseen olisi sovellettava 0,75-2,20 prosentin marginaalia riippuen tarjottujen vakuuksien vakuustasosta.

Lainan ja sen sivukulujen vakuudeksi edellytetään määrältään myönnettävän lainan pääoman suuruisia panttikirjoja, jotka kohdistuvat parhaalla etusijalla oleviin rakennettavaan tonttiin vahvistettuihin kiinnityksiin. Lainojen vakuudeksi annettavan kiinteän vakuuden vakuustasoa on pidettävä hyvänä, jolloin referenssikorkotiedoksiannon mukaisesti määritetty alin markkinaehtoinen korkotaso olisi 0,75 %:ia lisättynä 12 kuukauden euriborkorolla. Myönnettävästä lainasta perittävä korkotaso on tätä korkeampi, joten lainan myöntämiseen ei siten sisälly kiellettyä valtiontukea.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee lainaa myönnettäessä turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella arvioituna voidaan todeta, että myönnettäväksi esitettävä laina ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Laina myönnetään rahastosta, jonka pääoma on rahaston säännön mukaisesti tarkoitettu tämänkaltaisten lainojen myöntämiseen. Lainaan ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon sen, että VAV Yhtymä Oy on Vantaan kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö sekä yhtiön lainalle antamat vakuudet.

Kaupungin edellyttämät vakuudet ovat kaupungin riskienhallinnan näkökulmasta riittävän kattavat. Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 5 mom. 10. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää Kiinteistörahastosta annettavista lainoista.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) myöntää kaupungin kiinteistörahastosta VAV Yhtymä Oy:lle enintään 10,7 milj. euron suuruinen pitkäaikainen laina. Lainan ehdot ovat liitteenä olevan velkakirjaluonnoksen mukaisia,
b) että lainan vakuudeksi edellytetään VAV Yhtymä Oy:ltä liitteenä olevassa velkakirjan luonnoksessa määritelty vakuus,
c) edellyttää yhtiöltä panttauskieltosopimusta (negative pledge) ja
d) valtuuttaa rahoitusjohtaja laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä olevan luonnoksen mukainen velkakirja ja tekemään velkakirjaan tarvittaessa teknisiä ja vähämerkityksellisiä muutoksia.

Liite:
- VAV Yhtymä Oy:n velkakirjan luonnos (salassa pidettävä Julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)

Täytäntöönpano: Talouden ja strategian palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: Rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

8 Lausunto työ- ja elinkeinoministeriölle alkuperätakuulain ja kestävyyslain 37 a §:n muuttamisesta sekä alkuperätakuuasetuksen muuttamisesta / PT

VD/2887/03.00.00/2026

PT/RK-K

Työ- ja elinkeinoministeriö on pyytänyt lausuntopalvelussa lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle alkuperätakuulain ja kestävyyslain 37 a §:n muuttamisesta sekä alkuperätakuuasetuksen muuttamisesta.

Esityksen keskeinen sisältö ja tavoitteet

Alkuperätakuu on sähköinen asiakirja, joka toimii näyttönä siitä, että tietty energiaosuus tai -määrä on tuotettu uusiutuvilla energialähteillä, ydinvoimalla, tehokkaalla yhteistuotannolla tai hukkalämmöstä tai -kylmästä. Alkuperätakuujärjestelmän tarkoituksena on parantaa loppukäyttäjien mahdollisuuksia tehdä valintoja kuluttamansa energian tuotantotavasta luotettavasti.

Alkuperätakuista säädetään alkuperätakuulailla ja alkuperätakuuasetuksella. Alkuperätakuulaissa säädetään lisäksi sähkön alkuperän ilmoittamisesta. Kyseisiä säädöksiä ehdotetaan muutettavaksi.

Lakiluonnoksessa hukkalämmön määritelmää täydennettäisiin tavalla, jonka seurauksena jätteenpolttolaitos voisi saada sekalaisen yhdyskuntajätteen, rakennus- ja purkujätteen ja muun vastaavan sekalaisen jätteen poltosta tuottamalleen lämmölle hukkalämmön alkuperätakuut, jos se huolehtii kyseisen jätteen esilajittelusta ennen polttoa. Muut ehdotetut muutokset koskevat alkuperätakuujärjestelmän yksityiskohtia ja pääosin alkuperätakuujärjestelmä pysyisi ennallaan.

Lisäksi lakimuutoksilla asetettaisiin kaasun- ja vedynmyyjille velvoite ilmoittaa laskulla uusiutuvan ja vähähiilisen kaasun ja vedyn osuudet myymästään kaasusta ja vedystä. Tämä parantaisi kuluttajien tietoja ostamansa kaasun ja vedyn alkuperästä. Kaasun ja vedyn alkuperätakuut sidottaisiin tietyissä, unionin tietokantaan liittyvissä tilanteissa siihen fyysiseen energiaerään, jolle takuut on myönnetty siten, ettei alkuperätakuilla voisi enää käydä vapaasti kauppaa.

Uusiutuvan energian yhteisöille tulisi asettaa alennetut rekisteröintimaksut ja yksinkertaistetut rekisteröintiprosessit alkuperätakuurekisteriin. Laissa tarkennettaisiin sen energiamäärän laskentaa ja mittaamista, joka oikeuttaa alkuperätakuisiin. Alkuperätakuiden myöntämiselle asetettaisiin 50 kW:n minimilaitoskoko. Lisäksi säädettäisiin alkuperätakuisiin liittyvistä ilmoitusvelvoitteista unionin tietokantaan.

Esityksen tausta
Lakimuutoksilla toteutetaan hukkalämmön määritelmää koskeva hallituksen puoliväliriihen 2025 kirjaus.

Lisäksi lakimuutoksella täytäntöönpantaisiin uusiutuvan energian direktiivin muutoksen (ns. RED III) ja kaasumarkkinadirektiivin alkuperätakuita ja kaasun alkuperän ilmoittamista koskevat säännökset. Lakiesitykseen sisältyy myös muutoksia, jotka aiheutuvat alkuperätakuista annetun standardin muutoksista.

Lausunnon antamisen määräaika ja ohje
Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 8.5.2026

Lausunnon valmistelu
Lausunto on valmisteltu konsernipalveluissa. Konsernipalvelut on pyytänyt näkemystä lausuntoa varten myös Vantaan Energia Oy:ltä ja ympäristökeskukselta.

Toimivalta
Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 5 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa työ- ja elinkeinoministeriölle liitteenä oleva lausunto.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin lausunto työ- ja elinkeinoministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle alkuperätakuulain ja kestävyyslain 37 a §:n muuttamisesta sekä alkuperätakuuasetuksen muuttamisesta

Täytäntöönpano: Lakiasiat- ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: Konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vantaan kaupungin lausunto työ- ja elinkeinoministeriölle alkuperätakuulain ja kestävyyslain 37 a §:n muuttamisesta sekä alkuperätakuuasetuksen muuttamisesta
Lausuntopyyntö VN/13157/2023

VD/2887/03.00.00/2026

Vantaan kaupunki lausuu seuraavaa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi alkuperätakuulain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi.

Kysymys 1: Palaute alkuperätakuulakiin ehdotetuista muutoksista
Vastaus

Vantaan kaupunki kannattaa ehdotettua hukkalämmön määritelmän muutosta, jonka seurauksena jätteenpolttolaitos voisi saada sekalaisen yhdyskuntajätteen, rakennus- ja purkujätteen ja muun vastaavan sekalaisen jätteen poltosta tuottamalleen lämmölle hukkalämmön alkuperätakuut, jos se huolehtii kyseisen jätteen esilajittelusta ennen polttoa.

Ehdotettu muutos toimeenpanee hallituksen kevään 2025 puoliväliriihessä esitetyn tahtotilan: ”Jätteenpoltossa varmistetaan, että vain kierrätyskelvoton jäte päätyy polttoon. Kierrätyskelvottoman jätteen käsittelystä syntyvä lämpö voidaan tällöin tulkita hukkalämmöksi.”

Vantaan kaupunki omistaa 60% Vantaan Energiasta, jolla on omistuksessaan Suomen merkittävin jätteenpolttokapasiteetti. Vantaan Energian jätevoimaloissa käsitellään yhteensä 1,5 miljoonan ihmisen jätteet Etelä-Suomen alueelta. Noin 90% vantaalaisista asuu kaukolämmöllä lämmitetyissä kodeissa ja vuonna 2025 noin 75% kaukolämmöstä tuotettiin jätteenpoltosta peräisin olevalla lämmöllä.

Vantaan kaupunki korostaa, että hukkalämpömääritelmän muutoksella on keskeinen merkitys jätteenpoltosta aiheutuvien päästöjen vähentämisessä ja kierrätysasteen nostossa. Lisäksi uusi sääntely edesauttaa sitä, että ainoastaan kierrätyskelvoton jäte päätyy polttoon. Kierrätyskelvottomalle jätteelle poltto on käytännössä ainoa järkevä käsittelytapa, sillä poltosta aiheutuu kaatopaikkasijoitusta vähemmän päästöjä. Lisäksi polttamalla kierrätyskelvottoman jätteen energia- ja lämmöntuotantopotentiaali tulee hyödynnetyksi.

Jäte- ja energiasektorin yhdistävällä jätteen lämpökäsittelytoiminnalla on merkittävä vaikutus Suomessa ja etenkin Vantaalla. Jätteenpoltolla tuotetaan tällä hetkellä yli 10 % Suomen kaukolämmöstä. Kierrätyskelvottoman jätteenpoltolla tuotettavan lämmön määrittely hukkalämmöksi on olennaista, jotta kaukolämpö pysyy jatkossa asiakkaiden kannalta kilpailukykyisenä lämmitysmuotona rakennusten energiatehokkuus- ja kestävyysraportointivaatimusten näkökulmasta. Hukkalämpöstatus ei kuitenkaan tee jätteenpoltosta päästötöntä, se ainoastaan siirtäisi jätteen lämpökäsittelyn päästöt jätteenpolttolaitoksen vastuulle – ei asiakkaalle. Esitys onkin kannatettava, koska se selkeyttää lämmön alkuperän todentamista ja tukee päästöjen tarkoituksenmukaista kohdistumista.

Lisäksi hukkalämmön määritelmän selkeyttäminen parantaa sääntelyn ennustettavuutta ja luo edellytykset uusille vihreän siirtymän investoinneille. Esityksen mukaan sekalaista jätettä polttavat jätteenpolttolaitokset, jotka investoivat laitosmaiseen esilajittelulaitteistoon ja saavat sen avulla muuta kierrätyskelpoista jätettä

kuin metallia kierrätystä varten, voivat hakea esilajitellusta jätteestä tuottamalleen lämmölle hukkalämmön alkuperätakuun.

Vantaan Energia toteuttaa yli miljardin euron vihreän siirtymän investointiohjelmaa seuraavan kymmenen vuoden aikana. Keskeisenä tavoitteena investointiohjelmassa on CCS-arvoketjun rakentaminen Suomeen ja hiilidioksidin talteenoton kaupallistaminen jätteen lämpökäsittelyssä. Osana investointiohjelmaa Vantaan Energia suunnittelee rakentavansa myös uuden sekajätteen lajittelulaitoksen jätevoimalan yhteyteen Vantaalle. Lajittelulaitoksella lajiteltaisiin niitä kierrätyskelpoisia jätejakeita, joita kotitaloudessa tehdyn lajittelun jäljiltä sekajätteen sekaan on vielä jäänyt. Lajittelulaitos varmistaisi, että energiahyödynnettäväksi päätyy ainoastaan kierrätyskelvotonta jätettä ja nostaa kierrätysastetta merkittävästi Etelä-Suomen alueella.

Kysymys 2: Palaute alkuperätakuuasetukseen ehdotetuista muutoksista
Vastaus
Ei lausuttavaa.

Kysymys 3: Onko vaikutusarviossa (luku 4.2) puutteita taikka täydennystarpeita (vaikutuksia, joita ei ole tunnistettu)?
Vastaus
Vantaan kaupunki ei ole tunnistanut vaikutusarviossa (luku 4.2) puutteita.

Kysymys 4: Esitykseen sisältyy kaasumarkkinadirektiivin vaatimuksesta kaasun ja vedyn myyjien velvollisuus ilmoittaa tietoja hiilidioksidipäästöistä. Tulisiko ilmoitusvelvollisuudesta säätää tarkemmin tai toisella tavalla? Jos miten?
Vastaus
Ei lausuttavaa.

Vantaan kaupunki pitää esitystä perusteltuna ja kannattaa sen etenemistä.

9 Hulevesitaksan hyväksyminen / TeA (kvalt)

VD/1504/02.03.00.00/2026

JK/MH/MO/IL/SE

Esitetään hyväksyttäväksi alueidenkäyttölakiin perustuva Vantaan kaupungin hulevesitaksa.

Alueidenkäyttölain (132/1999) 103 n § mukaan kunnalla on oikeus periä kunnan hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittainen hulevesimaksu hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Maksun periminen tuli mahdolliseksi vuonna 2014, kun silloiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin hulevesiä koskeva 13 a luku. Vantaan kaupungin hulevesitaksa on uusi taksa.

Kunnallisen hulevesimaksun käyttöönottoa selvitettiin vuosina 2016–2017 yhteistyössä Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja HSY:n kanssa. Tällöin todettiin, että Vantaalla ei ollut käytettävissä kustannustehokasta järjestelmää laskutuksen toteuttamiseksi. Kaupunkiympäristön toimialalla on nykyisin käytettävissä tietojärjestelmä MATTI, johon laskutus voidaan toteuttaa kohtuullisin kustannuksin.

Alueidenkäyttölain 103 i § mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella, minkä vuoksi kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeksi esitetään asemakaavoitettu alue. Hulevesimaksu koskee asemakaava-alueen rakennettuja kiinteistöjä. Taksassa kiinteistöksi käsitetään myös rakennettu määräala ja vuokra-alue, kun näiden haltija on merkitty kiinteistötietojärjestelmään.

Hulevesimaksu on julkisoikeudellinen maksu, ja se perustuu kunnan päätökseen taksasta ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueesta eikä edellytä erillistä sopimusta kunnan ja kiinteistönomistajan välillä. Maksu on arvonlisäveroton ja suoraan ulosottokelpoinen ilman erillistä tuomiota tai päätöstä. Siitä ei voi erikseen hakea vapautusta, vaikka hakisi vapautusta liittymisestä hulevesijärjestelmään.

Hulevesimaksu määräytyy kiinteistön ominaisuuksien perusteella. Sen suuruuteen vaikuttavat kiinteistötyyppi ja pinta-ala. Taksamalli, laskentakaava ja taksan pohjana käytetyt kiinteistökertoimet perustuvat Kuntaliiton julkaisuun ”Julkisoikeudellisen hulevesimaksun määrittäminen” ja Pöyryn HSY:n jäsenkunnille laatimaan konsulttityöhön ”Kaupunkien hulevesijärjestelmän vaikutusalueen ja hulevesitaksan määrittäminen”. Kaupungin hulevesijärjestelmän kustannukset ovat vuosittain noin viisi miljoona euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n kiinteistönomistajilta laskuttama hulevesimaksu perustuu HSY:n ja jäsenkuntien väliseen hulevesisopimukseen, jonka mukaan HSY huolehtii alueella huleveden viemäröinnistä ja kunnat muusta huleveden hallinnasta. HSY laskuttaa asiakkailtaan huleveden viemäröinnin liittymismaksua ja perusmaksua vesihuoltolain (119/2001) mukaisesti. HSY:n perimällä maksulla katetaan kiinteistöjen huleveden viemäröinnistä aiheutuvia kustannuksia.

Hulevesimaksutaksa on jaettu kahteen osaan; taksaan ja maksutaulukkoon, jossa on määritelty hulevesimaksun yksikköhinta ja suurin perittävä hulevesimaksu. Hulevesimaksun laskutusjärjestelmän toteutuksen yhteydessä selviää, voidaanko lasku jakaa automaattisesti ja lähettää laskut kaikille kiinteistönomistajille. Tästä mahdollisesti seuraa tarve taksan korjaukseen. Hulevesimaksun maksukertymä on arvioitu alustavasti ja laskutusjärjestelmän toteutuksen yhteydessä kertymä tarkentuu.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 § kohdan 4 mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista ja 14 luvun 10 § mukaan kaupunginvaltuusto päättää kunnan palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026 § 21

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle
a) vahvistettavaksi liitteen mukaiset Vantaan kaupungin hulevesitaksa ja hulevesitaksan maksutaulukko voimaan tulevaksi 1.6.2026,
b) päätettäväksi kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeksi Vantaan kaupungin asemakaavoitettu alue.

Käsittely:
Kaupunkitilalautakunnan jäsen Marja Uistola esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupungininsinöörin pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunkitilalautakunnan jäsen Marja Uistolan palautusesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 5 jaa-ääntä (Hirvonen, Pajunen, Toivonen, Nieminen, Hynninen) ja 10 ei-ääntä (Haapalainen R., Helvola, Hakala, Virkamäki, Liutu, Luukkanen, Piitulainen, Puikkonen, Uistola, Vähäkangas), joten puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Kaupunkitilalautakunta päätti kokouksessaan 11.3.2026 § 21 palauttaa asian valmisteluun. Hulevesimaksun määrittämisen taustaksi on tämän jälkeen laadittu selvitys vaihtoehtoisista hulevesimaksun taksarakenteista (liite 1). Selvityksessä vaihtoehtona 1 on kokouksessa 11.3.2026 esitetty taksamalli. Vaihtoehtona 2 on taksamalli, joka ottaa paremmin huomioon kiinteistön asukasmäärän. Kolmas vaihtoehto soveltaa Porvoossa vuonna 2025 käyttöön otettua taksamallia. Kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa hulevesimaksun määräytymisen tärkeimpiä kriteereitä ovat kiinteistön ominaisuudet eli kiinteistötyyppi ja pinta-ala. Selvityksen pohjalta esitetään hyväksyttäväksi vaihtoehdon 2 mukainen taksamalli.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 § kohdan 4 mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista ja 14 luvun 10 § mukaan kaupunginvaltuusto päättää kunnan palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista.

Kaupunkitilalautakunta 15.4.2026 § 5

Kaupungininsinöörin esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle
a) vahvistettavaksi liitteiden 2 ja 3 mukaiset Vantaan kaupungin hulevesitaksa ja hulevesitaksan maksutaulukko voimaan tulevaksi 1.6.2026,

b) päätettäväksi kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeksi Vantaan kaupungin asemakaavoitettu alue.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja muutti esityslistan mukaista käsittelyjärjestystä kokouksessa siten, että tämä asia otettiin käsittelyyn asiakohtana 5.

Asian käsittelyn aikana **kaupunkitilalautakunnan jäsen Emmi Pajunen** esitti kaupunkitilalautakunnan jäsenten Teija Toivosen ja Sirkku Ingervon kannattama, että taksamalliksi valitaan liitteessä 1 kuvatun vaihtoehdon 1 mukainen malli.

Asian käsittelyn aikana **kaupunkitilalautakunnan jäsen Tomi Puikkonen** esitti kaupunkitilalautakunnan jäsen Jussi Vähäkankaan kannattamana, että taksamalliksi valitaan liitteessä 1 kuvatun vaihtoehdon 3 mukainen malli.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysjärjestystä koskevan esityksen: ensimmäiseksi äänestetään tehtyjen muutosehdotusten välillä ja tämän jälkeen äänestetään ensimmäisen äänestyksen voittaneen muutosehdotuksen ja kaupungininsinöörin pohjaesityksen välillä. Esitys hyväksyttiin.

1. äänestys
Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat jäsen Pajusen muutosesitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Puikkosen muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Haapalainen T, Hynninen, Ingervo, Luukkanen, Pajunen, Piitulainen, Toivonen, Viilo) ja 7 ei-ääntä (Haapalainen R, Hakala, Liutu, Puikkonen, Uistola, Virkamäki, Vähäkangas). Puheenjohtaja totesi jäsen Pajusen muutosesityksen voittaneen äänestyksen.

2. äänestys
Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupungininsinöörin pohjaesitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Pajusen muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Haapalainen R, Hakala, Liutu, Puikkonen, Uistola, Virkamäki, Vähäkangas) ja 8 ei-ääntä (Haapalainen T, Hynninen, Ingervo, Luukkanen, Pajunen, Piitulainen, Toivonen, Viilo). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys muutettuna siten, että taksamalliksi valitaan vaihtoehdon 1 mukainen malli.

_____

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle
a) vahvistettavaksi liitteessä 1 kuvatun vaihtoehdon 1 mukaiset Vantaan kaupungin hulevesitaksa ja hulevesitaksan maksutaulukko voimaan tulevaksi 1.6.2026, ja

b) päätettäväksi kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeksi Vantaan kaupungin asemakaavoitettu alue.

Liitteet:
- Liite 1: Selvitys vaihtoehtoisista hulevesimaksun taksarakenteista
- Liite 2: Ehdotus Vantaan kaupungin hulevesitaksaksi 1.6.2026 alkaen (II)
- Liite 3: Ehdotus Vantaan kaupungin hulevesitaksan maksutaulukoksi 1.6.2026 alkaen (II)

Täytäntöönpano: Lakiasiat- ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: vesihuollon suunnittelupäällikkö Marika Orava, puh. 050 3145088, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

SELVITYS VAIHTOEHTOISISTA HULEVESIMAKSUN TAKSARAKENTEISTA

Yleistä

Suomessa arviolta 40-50 kunnassa on käytössä kunnallinen hulevesimaksu. Kuntien käyttämät hulevesimaksun taksarakenteet vaihtelevat kunnan ominaisuuksien, hulevesiviemäriverkoston omistuksen, käytettävissä olevien paikkatietoaineistojen, laskutusjärjestelmien ja muiden seikkojen vuoksi. Tämä selvitys on laadittu kaupunkitilalautakunnan 11.3.2026 toimeksiannon perusteella hulevesimaksun määrittelemiseksi Vantaan kaupungille.

Selvityksessä esitetään kolme vaihtoehtoista kiinteistökerrointaulukkoa, hulevesimaksun yksikköhintaa ja näistä muodostuvaa maksutaulukkoa. Kussakin esitettävässä vaihtoehdossa tuottotavoite on sama eli 3,3 miljoonaa euroa, jotta vaihtoehtojen vertailu on mahdollista.

Esitetyissä maksutaulukoissa ei ole otettu huomioon mahdollisia kiinteistökohtaisesti myönnettäviä huojennuksia, sillä esitetty maksun huojennusperuste on eri vaihtoehdoissa yhtäläinen.

Kiinteistöt jaetaan maksuluokkiin 1-4 kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen mukaan. Omakotitalotonteilla on usein paljon vettäläpäisevää pintaa ja kasvillisuutta, mikä vähentää muodostuvan huleveden määrää ja parantaa sen laatua. Maksuluokassa 2 ovat muut asuinrakennukset. Maksuluokassa 3 on liike- ja toimistorakennukset, joiden tontit ovat pääosin vettä läpäisemättömiä. Maksuluokkaan 4 on laitettu rakennukset, joihin liittyvä toiminta aiheuttaa huleveden likaantumista.

Hulevesimaksun periaatteet ja tarkemmat maksun määräytymisperusteet, kuten hulevesimaksun laskentakaava ja kiinteistöjen jakaminen rakennusten käyttötarkoitusten mukaisiin maksuluokkiin on esitetty ehdotuksessa Vantaan kaupungin hulevesitaksaksi ja ehdotuksessa Vantaan kaupungin hulevesitaksan maksutaulukoksi.

Vaihtoehto 1: Taksaluokkiin perustuva hulevesimaksu

Vaihtoehto 1 perustuu Vantaan yhdessä HSY:n jäsenkuntien (Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa) kanssa konsulttityönä vuosina 2016-2017 teettämään selvitykseen kunnallisen hulevesimaksun käyttöönotosta. Taksamalli, laskentakaava ja taksan pohjana käytetyt kiinteistökertoimet perustuvat Pöyryn HSY:n jäsenkunnille laatimaan konsulttityöhön ”Kaupunkien hulevesijärjestelmän vaikutusalueen ja hulevesitaksan määrittäminen”.

Taulukko 1. Kiinteistökertoimet maksuluokan ja pinta-alan mukaan jaoteltuna, vaihtoehto 1.

Kiinteistökerroin	**Kiinteistön maksuluokka**			
Kiinteistön pinta-ala (m2) asemakaava-alueella	1) omakoti-talot	2)* pari-, rivi-, ja kerrostalot	3) liikekiinteistöt, toimistot ja vastaavat	4) teollisuus, maatalous ja vastaavat
0 - <1000	1	1	2	4
1000 - <2000	1,5	2	4	8
2000 - <5000	1,5	4	8	16
5000 - <10000	1,5	8	16	24
10 000 - <20 000	1,5	16	24	48
20 000 - <40 000	1,5	24	48	96
40 000 -<80 000	1,5	48	96	192
80 000 - < 400 000	1,5	96	192	384
400 000 -	1,5	192	384	768

*) Maksuluokka 2 sisältää myös kiinteistöt, joilla sijaitsee enemmän kuin yksi omakotitalo (0110).

Vaihtoehdossa 1

- Hulevesimaksun yksikköhinta on 44 euroa.
- Perittävän hulevesimaksun enimmäismäärä (kattohinta) on 8000 €.

Taulukko 2. Vaihtoehdon 1 kiinteistökertoimien mukaan määritetty hulevesimaksun maksutaulukko. Maksut on rajattu esitettyyn suurimpaan perittävään hulevesimaksuun

Pinta-ala (m²)	**Luokka 1 (€)**	**Luokka 2 (€)**	**Luokka 3 (€)**	**Luokka 4 (€)**
0 –<1000	44	44	88	176
1000–<2000	66	88	176	352
2000–<5000	66	176	352	704
5000–<10000	66	352	704	1056
10000–<20000	66	704	1056	2112
20000–<40000	66	1056	2112	4224
40000–<80000	66	2112	4224	8000
80000–<400000	66	4224	8000	8000
400000-	66	8000	8000	8000

Vaihtoehto 2: Rivi- ja kerrostaloasumista painottava taksamalli

Vaihtoehdossa 2 hulevesimaksu on pyritty jakamaan tasaisesti asukaslukua kohti, jolloin asukkaat eivät olisi epätasa-arvoisessa asemassa asumismuotonsa perusteella. Hulevesirakenteista ja tulvareiteistä suuri osa toteutetaan tiiviisti rakennetuille alueille, joita ovat mm. kerrostaloalueet.

Kiinteistönomistajalla on vastuu huolehtia mm. ojan siistinä pitämisestä kiinteistönsä kohdalla, jolloin voi olla perusteltua siirtää maksuluokkien 1 ja 2 maksupainotusta luokkaan 2.

Liike- ja teollisuuskiinteistöjen osalta vaihtoehdossa 2 kertoimina käytetään pääasiassa vaihtoehdon 1 mukaisesti määriteltyjä kiinteistökertoimia. Maksukertymästä hieman alle puolet muodostuu luokkien 1 ja 2 asuinkiinteistöiltä ja hieman yli puolet liike- ja teollisuuskiinteistöiltä, kuten vaihtoehdossa 1.

Taulukko 3. Kiinteistökertoimet maksuluokan ja pinta-alan mukaan jaoteltuna, vaihtoehto 2. Maksutaulukon maksujen muodostamiseksi kokonaisluvuiksi kiinteistökertoimessa tarvitaan desimaalilukuja. Maksuluokassa 2 kahden suurimman pinta-alaluokan pienet kertoimet selittyvät laajoilla kiinteistöillä, joilla asuu vain vähän asukkaita.

Kiinteistökerroin	**Kiinteistön maksuluokka**			
Kiinteistön pinta-ala (m2) asemakaava-alueella	1) omakoti-talot	2)* pari-, rivi-, ja kerrostalot	3) liikekiinteistöt, toimistot ja vastaavat	4) teollisuus, maatalous ja vastaavat
0 - <1000	0,548	1,167	2,5	4
1000 - <2000	0,548	2,095	4	8
2000 - <5000	0,548	7,143	8	16
5000 - <10000	0,548	14,881	16	24
10 000 - <20 000	0,548	22,929	24	48
20 000 - <40 000	0,548	37,000	48	96
40 000 - <80 000	0,548	36,667	96	192
80 000 - < 400 000	0,548	5,143	192	384
400 000 -	0,548	5,143	384	768

*) Maksuluokka 2 sisältää myös kiinteistöt, joilla sijaitsee enemmän kuin yksi omakotitalo (0110).

Vaihtoehdossa 2

- Hulevesimaksun yksikköhinta on 42 euroa.
- Perittävän hulevesimaksun enimmäismäärä (kattohinta) on 8000 €.

Taulukko 4. Vaihtoehdon 2 kiinteistökertoimien mukaan määritetty hulevesimaksun maksutaulukko. Maksut on rajattu esitettyyn suurimpaan perittävään hulevesimaksuun.

Pinta-ala (m²)	**Luokka 1 (€)**	**Luokka 2 (€)**	**Luokka 3 (€)**	**Luokka 4 (€)**
0–<1000	23	49	105	168
1000–<2000	23	88	168	336
2000–<5000	23	300	336	672
5000–<10000	23	625	672	1008
10000–<20000	23	963	1008	2016
20000–<40000	23	1554	2016	4032

40000–<80000	23	1540	4032	8000
80000–<400000	23	216	8000	8000
400000-	23	216	8000	8000

Vaihtoehto 3: Sovellettu Porvoon taksamalli

Vaihtoehto 3 on laadittu soveltaen Porvoon kaupungin vuonna 2025 käyttöönottamaa hulevesitaksamallia. Sen maksukertymä painottaa asumista, josta muodostuu 72 % maksuista. Liike- ja teollisuusrakennuksille kohdistuu 28 % hulevesimaksuista, mikä aliarvioi liike- ja teollisuuskiinteistöjen tuottamaa hulevesikuormaa.

Taulukko 5. Kiinteistökertoimet maksuluokan ja pinta-alan mukaan jaoteltuna, vaihtoehto 3.

Kiinteistökerroin	**Kiinteistön maksuluokka**			
Kiinteistön pinta-ala (m2) asemakaava-alueella	1) omakoti-talot	2)* pari-, rivi-, ja kerrostalot	3) liikekiinteistöt, toimistot ja vastaavat	4) teollisuus, maatalous ja vastaavat
0 - <1000	1	5,5	8	8
1000 - <2000	1	5,5	8	8
2000 - <5000	1	8,5	12	12
5000 -<10000	1	12	16	16
10 000 - <20 000	1,2	16	16	16
20 000 - <40 000	1,2	18	24	24
40 000 -<80 000	1,2	18	24	24
80 000-< 400 000	1,2	20	28	28
400 000 -	1,2	25	40	40

*) Maksuluokka 2 sisältää myös kiinteistöt, joilla sijaitsee enemmän kuin yksi omakotitalo (0110).

Vaihtoehdossa 3

- Hulevesimaksun yksikköhinta on 42 euroa.
- Hulevesimaksun enimmäismäärä (kattohinta) ei ole käytössä.

Taulukko 6. Vaihtoehdon 3 kiinteistökertoimien ja yksikköhinnan mukaan määritetty hulevesimaksun maksutaulukko.

Pinta-ala (m²)	**Luokka 1 (€)**	**Luokka 2 (€)**	**Luokka 3 (€)**	**Luokka 4 (€)**
0–<1000	42	231	336	336
1000–<2000	42	231	336	336
2000–<5000	42	357	504	504
5000–<10000	42	504	672	672

10000–<20000	50,4	672	672	672
20000–<40000	50,4	756	1008	1008
40000–<80000	50,4	756	1008	1008
80000–<400000	50,4	840	1176	1176
400000-	50,4	1050	1680	1680

Hulevesimaksukertymän muuttaminen

Kun hulevesimaksutaksa on hyväksytty, hulevesimaksun tuottoa voidaan muuttaa vaihtamalla yksikköhintaa. Esimerkiksi 4,5 miljoonan euron tuottotavoite tarkoittaisi esitetyissä taksamalleissa seuraavia yksikköhintoja:

- vaihtoehto 1: 61 euroa
- vaihtoehto 2: 58 euroa
- vaihtoehto 3: 55 euroa

Nyt esitetty hulevesimaksu ei kata kaikkia kunnalle hulevedestä aiheutuvia kuluja. Vantaan kaupungin hulevesikustannukset ovat noin 5 miljoonaa euroa, ja esitetyllä hulevesimaksun yksikköhinnalla tuotoksi saadaan vain 3,3 miljoonaa euroa. Alueidenkäyttölaki mahdollistaa kustannusten täysimittaisen kattamisen kiinteistönomistajilta ja haltijoilta perittävillä maksuilla.

Hulevesimaksun vertailu kiinteistöveroon

Käytettävissä olevan rekisteritiedon perusteella tarkasteltiin kiinteistöverojen suhdetta ehdotettuun hulevesimaksuun. Tarkasteltava aineisto käsitti ainoastaan asemakaava-alueiden kiinteistöt. Kunnan kiinteistöverokertymä on todellisuudessa jonkin verran suurempi kuin mitä tässä tarkastelussa esitetään. Kunnan asukkaista noin 95 % asuu asemakaavoitetulla alueella, ja suurin osa kiinteistöistäkin sijaitsee asemakaava-alueella.

Kiinteistöveroa peritään koko kunnan alueelta, mutta hulevesimaksun esitetään koskevan vain kunnan asemakaavoitettua aluetta, jolla kunnalla on velvollisuus huolehtia hulevesien hallinnan järjestämisestä.

Vaihtoehdon 2 hulevesimaksutuoton on arvioitu olevan 3,3 miljoonaa euroa. Kunnan kiinteistöverokertymä on noin 106 miljoonaa euroa, jolloin hulevesimaksu vastaisi noin 4 prosenttia kiinteistöverosta.

Hulevesimaksun kertymä ja kiinteistöverokertymä jakautuvat hulevesimaksun eri maksuluokkiin kuuluville kiinteistöille seuraavasti:

Käyttötarkoitukseen perustuva hulevesimaksun maksuluokka (rakennuksen käyttötarkoitusluokka)

	Luokka 1	Luokka 2	Luokka 3	Luokka 4
Hulevesimaksu VE1	20 %	26 %	26 %	28 %
Hulevesimaksu VE2	9 %	38 %	25 %	28 %
Hulevesimaksu VE3	16 %	56 %	19 %	8 %
Kiinteistövero	11 %	34 %	35 %	20 %

Taulukko 7. Taulukossa on esitetty pinta-ala- ja maksuluokittain vaihtoehdon 2 mukaisen hulevesimaksun suuruus suhteutettuna vastaavien kiinteistöjen keskimääräiseen kiinteistöveroon. Esimerkiksi alle 1000 m^2 omakotitalokiinteistöillä esitetty hulevesimaksu on 23 € ja keskimääräinen kiinteistövero on 671 € eli näiden suhde on 23/671=0,03

Pinta-ala (m^2)	Luokka 1	Luokka 2	Luokka 3	Luokka 4
0–<1000	3 %	4 %	2 %	20 %
1000–<2000	3 %	4 %	2 %	12 %
2000–<5000	2 %	4 %	2 %	11 %
5000–<10000	1 %	4 %	2 %	7 %
10000–<20000	0 %	4 %	2 %	8 %
20000–<40000	0 %	4 %	3 %	6 %
40000–<80000	0 %	3 %	3 %	7 %
80000–<400000	0 %	1 %	9 %	6 %
400000-	-	-	2 %	0 %

VANTAAN KAUPUNGIN HULEVESITAKSA

1 § Soveltamisala ja perusteet

Vantaan kaupungin hulevesitaksa on annettu alueidenkäyttölain (132/1999) 103 n §:n perusteella. Taksassa määrätään hulevesimaksun perusteet. Hulevesimaksulla katetaan kunnan hulevesijärjestelmästä kunnalle aiheutuvia kustannuksia.

Hulevesimaksu määrätään tämän taksan perusteella kiinteistöille, jotka sijaitsevat Vantaan kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Kaupunginvaltuuston päätöksen xx.xx.2026 xx § mukaisesti Vantaan kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalue on Vantaan kaupungin asemakaava-alue.

Hulevesimaksu peritään rakennetuilta kiinteistöiltä, määräaloilta ja vuokra-alueilta. Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti pysäköintiin varatut ja toteutetut LP- ja LH-alkuiset alueet sekä muut pysäköintialueena käytettävät kiinteistöt kuuluvat rakennettuihin kiinteistöihin ja siten hulevesilaskutuksen piiriin.

Vuoden 2026 laskutuksessa käytetään kiinteistörekisterin 01.06.2026 mukaisia tietoja. Vuodesta 2027 alkaen laskutuksessa käytetään kunkin vuoden helmikuun ensimmäisen päivän mukaisia kiinteistörekisterin tietoja.

Tämän taksan perusteella määrätyt maksut eivät ole arvonlisäverollisia.

2 § Hulevesimaksun määräytymisperusteet

Hulevesimaksun laskenta

Kiinteistön hulevesimaksu lasketaan kaavalla
Hulevesimaksu = Hulevesimaksun yksikköhinta (X) *** Kiinteistökerroin** (K) *** Vähennyskerroin** (V)

Nämä tarkoittavat seuraavaa:

- Hulevesimaksu on kiinteistöltä vuosittain perittävä maksu.
- Hulevesimaksun yksikköhinta (X) on taksan perushinta.
- Kiinteistökerroin (K) on kerroin, jolla otetaan huomioon kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoitus (maksuluokka) ja kiinteistön maapinta-ala m2.
- Vähennyskerroin (V) on vähennyskerroin, jolla otetaan huomioon mahdollinen kiinteistökohtainen maksun huojennusperuste.

Hulevesimaksun yksikköhinta

Vantaan kaupungin julkisoikeudellisen hulevesimaksun yksikköhinta (X) on esitetty taksan liitteenä olevassa maksutaulukossa.

Kiinteistön maksuluokka rakennusten käyttötarkoituksen mukaan

Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoitus määrittää laskutuksessa käytettävän maksuluokan. Maksuluokka määräytyy korkeimpaan luokkaan kuuluvan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Rakennusten käyttötarkoituskoodisto perustuu tilastokeskuksen käyttämään rakennusluokitukseen. Taksan perusteena käytetään ajantasaista luokitusta, joka taksan hyväksymisen aikaan oli vuoden 2018 luokitus.

Käyttötarkoituksen perusteella rakennukset jaetaan maksuluokkiin seuraavasti:

1. Yksittäiset omakotitalot

0110 Omakotitalot
0210 Ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan asuinrakennukset
0211 Osavuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan asuinrakennukset
1910 Saunarakennukset
1911 Talousrakennukset
1912 Majat ja tuvat

2. Pari-, rivi- ja kerrostalot sekä kiinteistöt, joilla on useita omakotitaloja

0111 Paritalot
0112 Rivitalot
0120 Pienkerrostalot
0121 Asuinkerrostalot
0130 Asuntolarakennukset
1311 Väestönsuojat
1090 Energiansiirtorakennukset, pinta-ala 30 m2 tai alle
0514 Kulkuneuvojen katokset

3. Liikekiinteistöt, toimistot ja vastaavat

0140 Erityisryhmien asuinrakennukset
0310 Tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit
0311 Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot
0319 Muut myymälärakennukset
0320 Hotellit
0321 Motellit, hostellit ja vastaavat majoitusliikerakennukset
0322 Loma-, lepo- ja virkistyskodit

0329	Muut majoitusliikerakennukset
0330	Ravintolarakennukset ja vastaavat liikerakennukset
0400	Toimistorakennukset
0510	Asemarakennukset ja terminaalit
0511	Ammattiliikenteen kaluston suojarakennukset
0512	Ammattiliikenteen kaluston huoltorakennukset
0513	Pysäköintitalot ja -hallit
0520	Datakeskukset ja laitetilat
0521	Tietoliikenteen rakennukset
0590	Muut liikenteen rakennukset
0610	Terveys- ja hyvinvointikeskukset
0611	Keskussairaalat
0612	Erikoissairaalat ja laboratoriorakennukset
0613	Muut sairaalat
0614	Kuntoutuslaitokset
0619	Muut terveydenhuoltorakennukset
0620	Laitospalvelujen rakennukset
0621	Avopalvelujen rakennukset
0630	Vankilarakennukset
0710	Teatterit, musiikki- ja kongressitalot
0711	Elokuvateatterit
0712	Kirjastot ja arkistot
0713	Museot ja taidegalleriat
0714	Näyttely- ja messuhallit
0720	Seura- ja kerhorakennukset
0730	Uskonnonharjoittamisrakennukset
0731	Seurakuntatalot
0739	Muut uskonnollisten yhteisöjen rakennukset
0740	Jäähallit
0741	Uimahallit
0742	Monitoimihallit
0743	Urheilu- ja palloiluhallit
0744	Stadion- ja katsomorakennukset
0749	Muut urheilu- ja liikuntarakennukset
0790	Muut kokoontumisrakennukset
0810	Lasten päiväkodit
0820	Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset
0830	Ammatillisten oppilaitosten rakennukset

0840	Korkeakoulurakennukset
8410	Tutkimuslaitosrakennukset
0890	Vapaan sivistystyön opetusrakennukset
0891	Järjestöjen, liittojen, työnantajien ja vastaavien opetusrakennukset
1210	Lämmittämättömät varastot
1310	Paloasemat
1319	Muut pelastustoimen rakennukset
Pysäköinti	Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti pysäköintiin toteutetut LP- ja LH-alkuiset alueet sekä muut pysäköintialueena käytettävät kiinteistöt

4. Teollisuus, maatalous ja vastaavat

1919	Muualla luokittelemattomat rakennukset
0910	Yleiskäyttöiset teollisuushallit
0911	Raskaan teollisuuden tehdasrakennukset
0912	Elintarviketeollisuuden tuotantorakennukset
0919	Muut teollisuuden tuotantorakennukset
0920	Teollisuus- ja pienteollisuustalot
0930	Metallimalmien käsittelyrakennukset
0939	Muut kaivannaistoiminnan rakennukset
1010	Sähköenergian tuotantorakennukset
1011	Lämpö- ja kylmäenergian tuotantorakennukset
1090	Energiansiirtorakennukset, pinta-ala yli 30 m2
1091	Energianvarastointirakennukset
1110	Vedenotto-, vedenpuhdistus- ja vedenjakelurakennukset
1120	Jätteenkeruu-, jätteenkäsittely- ja jätteenvarastointirakennukset
1130	Materiaalien kierrätysrakennukset
1211	Lämpimät varastot
1212	Kylmä- ja pakastevarastot
1213	Muut olosuhteiltaan säädellyt varastot
1214	Logistiikkakeskukset ja muut monikäyttöiset varastorakennukset
1215	Varastokatokset
1410	Lypsykarjarakennukset
1411	Lihakarjarakennukset
1412	Sikalat
1413	Lampolat ja vuohinavetat
1414	Hevostallit
1415	Siipikarjarakennukset
1416	Turkiseläinrakennukset
1419	Muut eläinsuojat
1490	Kasvihuoneet
1491	Viljankuivaamot ja viljansäilytysrakennukset
1492	Maatalouden varastorakennukset

1493 Lantalat
1499 Muut maa-, metsä- ja kalatalouden rakennukset

Kiinteistökerroin

Kiinteistökerroin (K) määritetään kiinteistön pinta-alan ja maksuluokan mukaan. Kiinteistökertoimet on esitetty alla olevassa taulukossa:

Taulukko 1. Kiinteistökertoimet maksuluokan ja pinta-alan mukaan jaoteltuna.

Kiinteistökerroin	**Kiinteistön maksuluokka**			
Kiinteistön pinta-ala (m2) asemakaava-alueella	1) omakoti-talot	2)* pari-, rivi-, ja kerrostalot	3) liikekiinteistöt, toimistot ja vastaavat	4) teollisuus, maatalous ja vastaavat
0 - <1000	1	1	2	4
1000 - <2000	1,5	2	4	8
2000 - <5000	1,5	4	8	16
5000 - <10000	1,5	8	16	24
10 000 - <20 000	1,5	16	24	48
20 000 - <40 000	1,5	24	48	96
40 000 -<80 000	1,5	48	96	192
80 000 - < 400 000	1,5	96	192	384
400 000 -	1,5	192	384	768

* Maksuluokka 2 sisältää myös kiinteistöt, joilla sijaitsee enemmän kuin yksi omakotitalo (0110).

3 § Hulevesimaksun kohtuullistaminen

Kiinteistö voi saada huojennuksen perittävään hulevesimaksuun alla esitetyin perustein.

Kunta tarkastelee kiinteistöjen huojennuskelpoisuuden ja myöntää soveltuville kiinteistöille huojennuksen automaattisesti. Mikäli huojennusta ei ole myönnetty automaattisesti ja kiinteistön omistaja tai haltija katsoo kiinteistön olevan oikeutettu huojennukseen, huojennusta tulee hakea kirjallisesti. Jos hulevesimaksu määräytyy enimmäismäärän (kattohinnan) perusteella, huojennus lasketaan hulevesimaksusta ennen enimmäismäärän soveltamista.

Kiinteistölle myönnetty huojennus on voimassa toistaiseksi ja kaupungilla on oikeus poistaa huojennus, jos olosuhteet kiinteistöllä muuttuvat.

Pinta-alaltaan suuret kiinteistöt

Hulevesimaksua voidaan huojentaa pinta-alaltaan yli 20 000 m2 kiinteistöillä, jotka kuuluvat maksuluokkiin 2, 3 tai 4. Edellytyksenä tälle on, että vettä läpäisevän pinnan osuus kiinteistön pinta-alasta on vähintään 40 %.

Vettä läpäisevän pinnan määrä arvioidaan käyttäen ajantasaisinta Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n tuottamaa maanpeiteaineistoa tai vastaavaa aineistoa. Vettä läpäisevät ja niihin rinnastettavat luonnontilaiset maanpeitetyypit HSY:n aineistossa ovat: muu avoin matala kasvillisuus, puusto 2 - 10 m, puusto 10 - 15 m, puusto 15 - 20 m, puusto > 20 m, avokallio ja vesi.

Läpäisevyyden perusteella myönnettävä huojennus hulevesimaksusta on 20 %. Maksun laskennassa käytettävä vähennyskerroin (V) on tällöin 1 – 0,2 = 0,8.

4 § Rekisteri- ja määritysvirheiden korjaaminen

Kunta voi korjata rekisteri- ja määritysvirheitä hulevesilaskutukseen oma-aloitteisesti. Korjaukset tehdään kunnan asiantuntijatyönä osana hulevesimaksun määritystä. Kiinteistön maksuluokka voidaan korjata todellisen pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi, jos havaitaan rakennusten luokittelusta tai pinta-alasta johtuva ilmeinen kohtuuttomuus. Hulevesilaskutuksessa käytettävä kiinteistön pinta-ala voidaan korjata vastaamaan asemakaavan mukaisen käyttötarkoitusmerkinnän pinta-alaa.

5 § Maksuvelvollinen

Kiinteistön hulevesimaksusta vastaa kiinteistön haltija tai omistaja. Hulevesimaksun lasku lähetetään kiinteistön vuokralaiselle silloin, kun tieto vuokralaisesta on kunnan kiinteistörekisterissä.

Hulevesilasku muodostetaan automaattisesti kohdistuen yhdelle kiinteistöjen omistajista tai haltijoista.

6 § Maksusta, maksun palauttamisesta ja poikkeuksesta määrääminen

Kiinteistön hulevesimaksu määrätään tämän taksan perusteella. Maksusta, maksun palauttamisesta, maksun alentamisesta tai korottamisesta ja maksun lykkäämisestä määrää tässä taksassa säädetyin perustein se viranhaltija, jolle asiasta päättäminen on siirretty.

7 § Maksun suorittaminen

Maksu laskutetaan vuosittain. Maksu on suoritettava laskussa määrättynä aikana. Maksu on julkisoikeudellinen ja suoraan ulosottokelpoinen. Viivästyneestä maksusta peritään kulloinkin voimassa olevaa viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4 §:ssä tarkoitetun korkokannan mukaan.

Mikäli tämän taksan mukaista maksua ei muistutuksesta huolimatta ole maksettu, voidaan se periä ulosottotoimina ilman erillistä tuomiota tai päätöstä siinä järjestyksessä kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annetussa laissa (706/2007) säädetään (alueidenkäyttölaki 132/1999 103 o §).

8 § Voimaantulo

Tämä taksa tulee voimaan 1.6.2026 ja on voimassa toistaiseksi.

VANTAAN KAUPUNGIN HULEVESITAKSAN MAKSUTAULUKKO

Kunnan julkisoikeudellinen hulevesimaksu 1.6.2026 lukien

Vantaan kaupungin julkisoikeudellisen hulevesimaksun yksikköhinta (X) on 44 €.

Perittävän hulevesimaksun enimmäismäärä (kattohinta) on 8000 €.

Hulevesitaksan kiinteistökertoimien mukaan määritetty hulevesimaksun maksutaulukko on esitetty alla. Taulukon maksuissa ei ole otettu huomioon mahdollisia kiinteistökohtaisesti myönnettäviä huojennuksia. Taulukon maksut on rajattu suurimpaan perittävään hulevesimaksuun.

Pinta-ala (m²)	Luokka 1 (€)	Luokka 2 (€)	Luokka 3 (€)	Luokka 4 (€)
0 –<1000	44	44	88	176
1000–<2000	66	88	176	352
2000–<5000	66	176	352	704
5000–<10000	66	352	704	1056
10000–<20000	66	704	1056	2112
20000–<40000	66	1056	2112	4224
40000–<80000	66	2112	4224	8000
80000–<400000	66	4224	8000	8000
400000-	66	8000	8000	8000

10 **Maankäyttösopimuskorvausten laskentaperiaatteiden väliaikainen muutos asuntotuotannon edistämiseksi / TeA (kvalt)**

VD/2883/10.00.01.05/2026

TeA/AK/TH/AV-P/ER

Kaupunginvaltuuston hyväksymiin päivitettyihin maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin esitetään täydennyksenä, että maankäyttösopimuskorvausten laskentaperiaatteita muutetaan määräajaksi 1.5.2026 – 31.12.2027. Arvonnousun laskennan yksikköhintana esitetään käytettäväksi maanomistajien asemakaavan tulevista tonteista saatujen sitovien esisopimusten mukaista hintatasoa. Vakiokäytäntö on ollut hinnoitella laskennassa tontit ulkopuolisen arvioijan alueellisten vyöhykehintoihin perusteella. Päätöksen tarkoituksena on kertoa avoimesti maanomistajille, rakennuttajille, sidosryhmille, luottamushenkilöille ja asukkaille kaupungin toimintatavoista sopimuspolitiikan osalta, ja edistää osaltaan asuntotuotannon rakentumista vaikeassa markkinatilanteessa.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Merkittävä hyöty arvioidaan aina kaavakohtaisesti. Maankäyttösopimuskorvauksella kohdistetaan yksityiselle hankkeelle kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Maanomistajia kohdellaan Vantaalla yhdenvertaisesti velvollisuuden täyttämisessä ja kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan ensisijaisesti neuvotteluissa maanomistajan kanssa.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 10.10.2022 § 7. Päätöksen mukaisesti Vantaan kaupunki perii maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta (maankäyttösopimuskorvaus), mikäli laadittavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m2 uutta rakennusoikeutta. Maankäyttösopimuskorvausta peritään pääsääntöisesti asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Arvonnousua laskettaessa huomioidaan lisäksi arvoa vähentävinä tekijöinä tontin kohtuullinen käypä arvo, purkukulut ja tapauskohtaisesti maanpuhdistuskuluja.

Vantaalla asemakaavojen maankäyttösopimuskorvausten laskenta perustuu asuntorakentamisen lisääntyneen kerrosalan osalta pääosin riippumattoman ulkopuolisen arvioijan (Newsec Advisory Finland Oy, 14.5.2024) laatimiin kerrosalapohjaisiin alueellisiin vyöhykehintoihin. Koska asuntorakentamisen heikko markkinatilanne on jatkunut jo useamman vuoden, uusia asuntotonttien hintatietoja on saatu Vantaalta ja koko pääkaupunkiseudulta hyvin niukasti. Asuntotonttien hintataso on kuitenkin ollut vuosikymmenen alun huippuvuosiin verrattuna monin paikoin laskussa.

Asuntorakentaminen on ollut Vantaalla vähäistä viime vuosina. Vuonna 2024 valmistui 901 asuntoa ja vuonna 2025 vain 573 asuntoa. Vuonna 2023 Vantaalle valmistui vielä 3 150 asuntoa. Vuonna 2024 arvioidut vyöhykehinnat ovat Vantaalla paikoitellen mahdollisesti liian korkealla tasolla, erityisesti kerrostalotuotannon osalta ottaen huomioon nykyisen asuntomarkkinatilanteen. Tätä oletusta puoltaa myös se, että kaupungin omiin kerrostalotonttien hintakilpailuihin ei ole saatu tarjouksia, vaikka tonteille ei edes olisi asetettu kilpailussa pohjahintaa. Toisaalta pientalotonttien osalta asuntomarkkina on Vantaalla elpymässä ja kaupungin järjestämissä hintakilpailuissa on jo saatu alueellisia kerrosalapohjaisia vyöhykehintoja korkeampia tarjouksia.

Nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa maanomistajien ja rakennuttajien tilanteen helpottamiseksi ja asuntorakentamisen edistämiseksi Vantaalla esitetään, että maankäyttösopimuskorvausten laskentaperiaatteita muutetaan määräajaksi. Kaupungin voimassa olevat maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

mahdollistavat joustavasti muutokset maankäyttösopimusten arvonnousun kerrosalapohjaisessa laskentaperiaatteessa markkinatilanteen mukaan.

Maankäyttösopimuskorvausten laskentaperiaatteiden väliaikainen muutos helpottaisi osaltaan uusien asuntohankkeiden edistämistä heikossa asuntomarkkinatilanteessa, joka johtuu erityisesti rahoitusmahdollisuuksien sekä kuluttajien ja sijoittajien kysynnän heikentymisestä, heikosta työllisyystilanteesta ja epävakaasta maailmantilanteesta, joka heijastuu epävarmuutena asuntomarkkinoille. Laskentaperiaatteiden muutoksella on tavoitteena edistää lähivuosina asuntotuotannon liikkeellelähtöä sopimusaluilla. Maankäyttösopimuskorvauksissa joustaminen heikossa markkinatilanteessa ei yksin riitä edistämään asuntotuotantoa, vaan sen lisäksi tarvitaan muitakin kysyntää edistäviä keinoja maanomistajilta, rakennuttajilta ja rahoittajilta.

Kaupungin omien taloudellisten etujen tai markkinoiden toimivuuden näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista antaa helpotuksia maankäyttösopimuskorvauksista, mikäli ne eivät johda asuntorakentamisen vilkastumiseen sopimusalueella. Tästä syystä arvonnousun laskentaperiaatteiden muutos olisi väliaikainen heikossa markkinatilanteessa ja mikäli maanomistajien ja rakennuttajien väliset sitovat esisopimukset kaavoitettavien asuntotonttien ostamisesta eivät johtaisikaan asuntorakentamisen käynnistämiseen 2 vuoden sisällä asemakaavan voimaantulosta, kaupunki perisi maankäyttösopimuksessa ehdollisen korvauksen. Sen suuruus olisi kaupungin arvonnousulaskelmassa käyttämän alueellisen vyöhykehinnan ja sitovan esisopimuksen välisen hinnan erotus, ja asia kirjataan maankäyttösopimukseen. Rakentamisen aloitusajankohtana käytetään hetkeä, jolloin rakennuksen pohjavalu on tehty.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteet 18.9.2023 §18. Vantaan kaupunki sääntelee maankäyttösopimuksissa ja tarvittaessa asemakaavoissa kerrostaloasuntojen pinta-alaa siten, että 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 m2 tai suurempia asuntoja. Maankäyttösopimuskorvausten helpotusten edellytyksenä on myös edellä mainitun pinta-alasäätelyn noudattaminen, mikä osaltaan varmistaa hankkeen laatua.

Maankäyttösopimuksissa tarkoituksenmukaisen sääntelyn toteutumisen varmistavat tarkemmat sopimuskirjaukset ja tarvittaessa sopimussakot. Kaupungin rakennusvalvonta varmistaa rakentamisen aloituksen toteutumisen lupa- ja rakennusprosessin yhteydessä. Kaupungin viranhaltijat vastaavat, että maankäyttösopimusten ja kaavoituksen sääntely ja maaomistajien kohtelu on yhdenmukaista asemakaavakohteissa.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

a) Vantaan kaupunki muuttaa maankäyttösopimuksissa sopimuskorvausten laskentaperiaatteita siten, että alueellisten vyöhykehintojen sijaan sopimusalueella voidaan arvonnousun laskennassa käyttää maanomistajan ja rakennuttajan laatiman tontin tai tonttien ostamiseen tähtäävän sitovan esisopimuksen mukaista kerrosalapohjaista hintatasoa, joka saa olla korkeintaan 25 % alhaisempi verrattuna kaupungin arvonnousun laskennassa käyttämään alueelliseen vyöhykehintaan,
b) maankäyttösopimuskorvausten muutettu laskentaperiaate koskee vain vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja niitä sopimusalueelle muodostettavia tulevia asuntotontteja, joista sitova esisopimus tontin ostamisesta on laadittu maanomistajan ja rakennuttajan välille,

c) maankäyttösopimuskorvausten muutettu laskentaperiaate koskee vain asuntohankkeita, joissa 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 m2 tai suurempia asuntoja,
d) muiden asuntotonttien ja asemakaavan käyttötarkoitusten osalta noudatetaan maankäyttösopimuksen arvonnousun laskennassa kaupungin alueellista vyöhykehintaa,
e) mikäli tulevalle tontille, jolle on laadittu maanomistajan ja rakennuttajan välinen sitova esisopimus ostamisesta, haetaan vähäistä merkittävämpää poikkeamislupaa tulevasta asemakaavasta tai tontti ei ole rakenteilla (rakennuksen pohjavalu on tehty) 2 vuoden päästä asemakaavan voimaantulosta, perii kaupunki alueellisen vyöhykehinnan ja sitovan esisopimuksen välisen hinnan erotuksen kaupungille maankäyttösopimuksen mukaisena ehdollisena korvauksena, ja
f) maankäyttösopimuskorvausten uutta laskentaperiaatetta sovelletaan aikavälillä 1.5.2026 – 31.12.2027 hyväksyttävissä maankäyttösopimuksissa.

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

11 Vantaan kaupungin lausunto asiasta AK(2409) Etelä-Nybacka asemakaavaluonnos, Kerava / TeA

VD/1949/00.04.03/2026

TeA/AK/AT/SE

Keravan kaupunki on pyytänyt Vantaalta lausuntoa asiasta AK (2409) Etelä-Nybacka asemakaavaluonnos.

Etelä-Keravalle suunnitellaan esikoislestadiolaisten rukoushuonetta (2409).
Etelä-Nybäckan asemakaavan päätavoitteena on mahdollistaa rukoushuoneen toteuttaminen Keravan kaupungin eteläosaan. Asemakaavaluonnos on julkisesti nähtävillä 12.3.–10.4.2026 Sampolan palvelukeskuksen asiointipisteessä (Kultasepänkatu 7) sekä kaupungin verkkosivuilla:
www.kerava.fi > Asuminen ja rakentaminen > Kaupunkisuunnittelu > Kaavahankkeet

Mahdolliset mielipiteet kaavaluonnoksesta pyydettiin jättämään 10.4.2026 mennessä: kaupunkisuunnittelu@kerava.fi tai os. Keravan kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, PL 123, 04201 KERAVA. Vantaa on pyytänyt lausunnolle lisäaikaa 18.5.2026 saakka.

Kaupunkiympäristön toimialan Kaupunkirakenne ja ympäristö – sekä Kadut ja puistot -palvelualueet ovat yhdessä valmistelleet liitteenä olevan lausunnon.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun §1 kohdan 2 mukaisesti kaupunginhallitus vastaa kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Keravan kaupungille liitteen mukainen lausunto liittyen AK (2409) Etelä-Nybacka asemakaavaluonnokseen.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:
- Lausuntopyyntö
- Vantaan kaupungin lausunto AK (2409) Etelä-Nybacka asemakaavaluonnos

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot: Liikenteen alueinsinööri Aapeli Turunen (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Yleis- ja asemakaavoitus
Keravan kaupunki
Kultasepänkatu 7
04250 Kerava

Lausunnon antaminen asiasta AK(2409) Etelä-Nybacka asemakaavaluonnos, Kerava

VANTAAN KAUPUNGIN LAUSUNTO ETELÄ-NYBACKAN ASEMAKAAVAN NRO. 2409 ASEMA-KAAVALUONNOKSESTA

Vantaan kaupunki antaa seuraavan lausunnon etelä-Nybackan asemaakaavan (2409) asemakaavaluonnoksesta:

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa esikoislestadiolaisten rukoushuoneen toteuttaminen Keravan kaupungin eteläosaan, Lahden moottoritien itäpuolelle Vantaan rajan tuntumaan.

Vantaan kaupunki ei vastusta asemakaavaa. Leppäkorventien ja Nybackantien katuliittymää on kehitettävä yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa, jotta liikenneturvallisuus ei heikkene. Erityistä huomiota on kiinnitettävä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuteen.

Tero Anttila
Apulaiskaupunginjohtaja
Kaupunkiympäristön toimiala

Outlook

Lausuntopyyntö: AK(2409) Etelä-Nybacka asemakaavaluonnos, Kerava

Lähettäjä	Keravan kaavoitus <kaupunkisuunnittelu@kerava.fi>
Päivämäärä	to 12.3.2026 8.28
Vastaanottaja	kerava@omakotiliitto.fi <kerava@omakotiliitto.fi>; kerava@sll.fi <kerava@sll.fi>; keravan@yrittajat.fi <keravan@yrittajat.fi>; Hautakoski Katja <katja.hautakoski@kerava.fi>; Isola Samuli <samuli.isola@kerava.fi>; Arja Rantanen <rantanen.arja@luukku.com>; helsinki.kirjaamo@hel.fi <helsinki.kirjaamo@hel.fi>; Salminen Anne <anne.salminen@hel.fi>; ilkka.kianto@kolumbus.fi <ilkka.kianto@kolumbus.fi>; kirjaamo@lvv.fi <kirjaamo@lvv.fi>; YHT Kirjaamo <kirjaamo@vantaa.fi>; kirjaamo@vayla.fi <kirjaamo@vayla.fi>; hsl@hsl.fi <hsl@hsl.fi>; verkontuki@elisa.fi <verkontuki@elisa.fi>; production-desk@teliasonera.com <production-desk@teliasonera.com>; yritysasiakaspalvelu@dna.fi <yritysasiakaspalvelu@dna.fi>; sar.pks@dna.fi <sar.pks@dna.fi>; Janne Kaarakainen <janne.kaarakainen@keoy.fi>; jani.riuttaluoto@keravanenergia.fi <jani.riuttaluoto@keravanenergia.fi>; vhvsy@vantaanjoki.fi <vhvsy@vantaanjoki.fi>
Kopio	Janhunen Jaana <jaana.janhunen@kerava.fi>; Rastela Mikko <mikko.rastela@kerava.fi>

Asemakaavaluonnos nähtävillä

Etelä-Keravalle suunnitellaan esikoislestadiolaisten rukoushuonetta (2409).
Etelä-Nybackan asemakaavan päätavoitteena on mahdollistaa rukoushuoneen toteuttaminen Keravan kaupungin eteläosaan. Lisätietoja: Mikko Rastela, p. 040 318 2674.

Asemakaavaluonnos on julkisesti nähtävillä **12.3. – 10.4.2026** Sampolan palvelukeskuksen asiointipisteessä (Kultasepänkatu 7) sekä kaupungin verkkosivuilla:

www.kerava.fi > Asuminen ja rakentaminen > Kaupunkisuunnittelu > Kaavahankkeet

Mahdolliset mielipiteet kaavaluonnoksesta tulee jättää **10.4.2026 mennessä:** kaupunkisuunnittelu@kerava.fi tai os. Keravan kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, PL 123, 04201 KERAVA.

Klikkaamalla alla olevaa linkkiä, pääsee tutustumaan kaavahankkeen asiakirjoihin.
https://www.kerava.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaupunkisuunnittelu/kaavahankkeet/

Lausuntoa pyydetty:

Keravan Omakotiyhdistys ry
Keravan ympäristönsuojeluyhdistys ry
Keravan Yrittäjät ry
Keravan Vammaisneuvosto
Kerava-seura ry
Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
Keravan Jokivarren Omakotiyhdistys
Uudenmaan ELY-keskus (lvv)
Vantaan kaupunki
Väylävirasto
Helsingin seudun liikenne HSL
Elisa Oyj
Telia Finland Oyj
DNA Oyj
Keravan Energia Oy
Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Ystävällisin terveisin,

Hanna Martikainen
Kaavoituskoordinaattori
Puh. | 040 318 4554
hanna.martikainen@kerava.fi

Yleis- ja asemakaavoitus
Keravan kaupunki
Kultasepänkatu 7
04250 Kerava
www.kerava.fi

12 **Lausunto Tikkurilantien kiertotalousalueen toiminnan muuttamisesta ja toiminnan aloittamisluvasta, Vantaa/Kreate Oy**

VD/1836/00.04.03/2026

TeA/MSa

Lupa- ja valvontavirasto pyytää Vantaan kaupunginhallituksen ja kaavoitusviranomaisen lausuntoa Kreate Oy:n Tikkurilantien kiertotalousalueen toiminnan muuttamisesta ja toiminnan aloittamisluvasta Vantaan kaupungin Lentokentän kaupunginosassa, osoitteessa Tikkurilantie 163. Hakemuksen mukaisten muutosten tarkoituksena on nykyisen ympäristöluvan mukaisten materiaalien vastaanotto- ja varastomäärien nostaminen sekä eräiden uusien jätejakeiden vastaanottaminen. Toiminnanharjoittaja hakee ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaista lupaa aloittaa ympäristöluvan mukainen toiminta muutoksenhausta huolimatta. Lausuntoa on pyydetty alun perin 15.4.2026 mennessä. Lausunnolle annettua määräaikaa on jatkettu 22.4.2026 saakka.

Lausuntopyynnön asiakirjat ovat sähköisesti nähtävillä osoitteessa
https://ytietopalvelu.lvv.fi/fi-FI/asia/3314712

Hakemus

Ympäristölupahakemuksen mukaisten muutosten tarkoituksena on Kreate Oy:n Tikkurilantien kiertotalousalueen nykyisen ympäristöluvan mukaisten materiaalien vastaanotto- ja varastomäärien nostaminen sekä eräiden uusien jätejakeiden vastaanottaminen. Lupahakemuksen mukaisille toiminnoille haetaan aloituslupaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Lisäksi haetaan jätteeksi luokittelun päättymistä jätelain mukaisesti hiekoitushiekan ja -sepelin käsittelyssä muodostuvalle seula-alitteelle maanrakennuskäytössä sekä kevytsora- ja vaahtolasijätteistä valmistettujen uusiotuotteiden maanrakennuskäytölle. Toiminta-aikoihin ei haeta muutoksia.

Lupahakemuksen mukainen muutos koskee materiaalien vastaanotto-, varasto- ja käsittelymääriä sekä uusien jätejakeiden vastaanottamista. Lupaa haetaan vastaanottaa ja käsitellä ei jätteeksi luokiteltavaa kalliolouhetta ja maa-aineksia yhteensä enintään 1 200 000 tn/v, ns. MARA-materiaaleja (betoni-, tiili-, asfalttijätteitä, kivihiilen, turpeen ja puuperäisen aineksen polton pohjatuhkia, leijupetihiekkaa ja käsiteltyä jätteenpolton kuonaa) yhteensä enintään 370 000 tn/v sekä muita hakemuksen mukaisia jätemateriaaleja (pilaantumatonta maa- ja kiviainesjätettä, risuja ja kantoja, raidesepeliä, hiekoitussepeliä ja -hiekkaa sekä kevytsoraa ja vaahtolasia) yhteensä enintään 130 000 tn/v. Uusia alueelle vastaanotettavia jätejakeita ovat asfaltti, pohjatuhkat, leijupetihiekka, käsitelty jätteenpolton kuona ja vaahtolasi. Alueella on voimassa ajantasainen asemakaava Kehärata (nro 701100), joka koskee kehärataa ja siihen liittyviä toimintoja. Hakemuksen kohteena olevan alueen eteläosa on asemakaavassa osoitettu lentokenttäalueeksi (LL), ja alueen pohjoisosan halki kulkee kehäradan maanalainen rautatietunneli (ma-LR). Lainvoimaisessa yleiskaavassa (Yleiskaava 2020) alue on merkitty lentoliikenteen alue -merkinnällä (LL), lentoterminaalin alue -merkinnällä sekä Lentomeluvyöhyke 1 -merkinnällä (L1). Vireillä olevan ympäristöluvan myöntäminen toiminnan muutokselle ei vaikeuta alueen lainvoimaisten kaavojen toteuttamista. Lupahakemuksen mukaisten muutoksen lisätessä merkittävästi toiminnassa käsiteltävien materiaalien määrää hakijaa pyydetään täydentämään ja selventämään arviota toiminnan muutosten aiheuttamista ympäristövaikutuksista ja -riskeistä.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Lupa- ja valvontavirastolle liitteen mukainen lausunto.

Liitteet:
- Lausunto Tikkurilantien kiertotalousalueen toiminnan muuttamisesta ja toiminnan aloittamisluvasta, Kreate Oy, Vantaa

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: yleiskaavasuunnittelija Matti Sahlberg, puh. 040 353 9598
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Lupa- ja valvontavirasto
Viite: LVV-U/19813/2026 (ESAVI/49119/2025)

Lausunto Tikkurilantien kiertotalousalueen toiminnan muuttamisesta ja toiminnan aloittamisluvasta, Kreate Oy, Vantaa

Lupa- ja valvontavirasto pyytää Vantaan kaupunginhallituksen ja kaavoitusviranomaisen lausuntoa Kreate Oy:n Tikkurilantien kiertotalousalueen toiminnan muuttamisesta ja toiminnan aloittamisluvasta Vantaan kaupungin Lentokentän kaupunginosassa, osoitteessa Tikkurilantie 163. Hakemuksen mukaisten muutosten tarkoituksena on nykyisen ympäristöluvan mukaisten materiaalien vastaanotto- ja varastomäärien nostaminen sekä eräiden uusien jätejakeiden vastaanottaminen. Toiminnanharjoittaja hakee ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaista lupaa aloittaa ympäristöluvan mukainen toiminta muutoksenhausta huolimatta. Lausuntoa on pyydetty alun perin 15.4.2026 mennessä. Lausunnolle annettua määräaikaa on jatkettu 22.4.2026 saakka. Vantaan kaupunginhallitus antaa asiasta seuraavan lausunnon.

Lupatilanne ja hankkeen yleiskuvaus

Kreate Oy hakee ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) 29 §:n mukaista olennaista muutosta Tikkurilantien kiertotalousalueen ympäristölupaan. Kiertotalousalueella on Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen 22.9.2021 myöntämä ympäristölupapäätös (VD/4201/11.01.01.00/2021) siirrettävälle murskaamolle sekä jätteen ammattimaiselle tai laitosmaiselle käsittelylle. Ympäristölupapäätöstä on muutettu 21.1.2025 kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen lupapääpäätöksellä (VD/2029/11.01.01.00/2024). Ympäristöluvan muutos on koskenut lainvoimaisessa lupapäätöksessä määrättyjen vuorokautisten toiminta-aikojen muuttamista, muutoksia alueelle vastaanotettavien jätteiden määriin ja ominaisuuksiin sekä pölyntorjuntaan liittyvän lupamääräyksen muuttamista vastaamaan ympäristönsuojelulain tarkoittaman parhaan käyttökelpoisen tekniikan vaatimuksia. Päätös on koskenut myös tuotantoalueelle vastaanotettavan hiekoitussepelijätteen jätteeksi luokittelun päättymistä (EEJ) siltä osin, kun se on koskenut hiekoitussepelijätteen seulonnassa syntynyttä uudelleen käytettävää hiekoitussepeliä sekä maanrakentamiseen käytettävää seulanylitettä. Kaupunkiympäristön lupajaosto on hylännyt hakemuksen jätteeksi luokittelun päättymisestä siltä osin, kun se on koskenut tuotantoalueelle vastaanotettavan hiekoitussepelijätteen seulonnassa syntynyttä ja maanrakentamiseen käytettävää seulanalitetta.

Kreate Oy:n lainvoimaisen ympäristöluvan mukaan alueella saa vastaanottaa ja käsitellä ei jätteeksi luokiteltavaa kalliolouhetta enintään 600 000 tn/v ja maa- ja kiviaineksia enintään 200 000 tn/v, pilaantumatonta maa- ja kiviainesjätettä ja betoni- ja tiilijätteitä yhteensä enintään 49 900 tn/v sekä muita päätöksen mukaisia jätteitä (risut ja kannot, ratasepeli sekä hiekoitussepeli ja -hiekka) yhteensä enintään 19 900 tn/v. Alueella otetaan vastaan ja kuormataan materiaaleja ympäri vuorokauden. Murskausta ja seulontaa tehdään arkipäivisin (ma-pe) klo 6–22 välisenä aikana, pois lukien arkipyhät.

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö

X
PL 8801, 01030 Vantaan kaupunki
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Puhelin 09 83911
www.vantaa.fi

Lupahakemuksen mukaisten muutosten tarkoituksena on nykyisen ympäristöluvan mukaisten materiaalien vastaanotto- ja varastomäärien nostaminen sekä eräiden uusien jätejakeiden vastaanottaminen. Lupahakemuksen mukaisille toiminnoille haetaan YSL:n 119 §:n mukaista aloituslupaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Lisäksi haetaan jätteeksi luokittelun päättymistä (EEJ) jätelain (646/2011) 5 b §:n mukaisesti hiekoitushiekan ja -sepelin käsittelyssä muodostuvalle seula-alitteelle maanrakennuskäytössä sekä kevytsora- ja vaahtolasijätteistä valmistettujen uusiotuotteiden maanrakennuskäytölle. Lupahakemus on kohdistettu Lupa- ja valvontavirastolle ympäristönsuojeluasetuksen (713/2014) 1 § 2 momentin kohdissa 13 f ja 13 h esitettyjen jätemäärien kynnysarvojen ylityttyä.

Lupahakemuksen mukainen muutos koskee materiaalien vastaanotto-, varasto- ja käsittelymääriä sekä uusien jätejakeiden vastaanottamista. Lupaa haetaan vastaanottaa ja käsitellä ei jätteeksi luokiteltavaa kalliolouhetta ja maa-aineksia yhteensä enintään 1 200 000 tn/v, ns. MARA-materiaaleja (betoni-, tiili-, asfalttijätteitä, kivihiilen, turpeen ja puuperäisen aineksen polton pohjatuhkia, leijupetihiekkaa ja käsiteltyä jätteenpolton kuonaa) yhteensä enintään 370 000 tn/v sekä muita hakemuksen mukaisia jätemateriaaleja (pilaantumatonta maa- ja kiviainesjätettä, risuja ja kantoja, raidesepeliä, hiekoitussepeliä ja -hiekkaa sekä kevytsoraa ja vaahtolasia) yhteensä enintään 130 000 tn/v. Uusia alueelle vastaanotettavia jätejakeita ovat asfaltti, pohjatuhkat, leijupetihiekka, käsitelty jätteenpolton kuona ja vaahtolasi. Lupahakemuksen muutokset lainvoimaisessa lupapäätöksessä esitettyihin massamääriin on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Nykyisen ympäristöluvan ja lupahakemuksen mukaiset materiaalien enimmäisvastaanotto- ja varastointimäärät.

Yksikkö	*Nyt*	*Lupahakemus*
Max. vastaanottomäärä, ei jätteet	800 000 tn/v	1 200 000 tn/v
Max. vastaanottomäärä, jätteet	69 800 tn/v	500 000 tn/v
Max. varastointimäärä, ei jätteet	360 000 tn	400 000 tn
Max. varastointimäärä, jätteet	84 900 tn	151 900 tn

Toiminta-aikoihin ei haeta muutoksia. Materiaaleja käsitellään murskaamalla, seulomalla ja lajittelemalla, kuten nykyisinkin. Pohjatuhkia, leijupetihiekkaa ja jätteenpolton kuonaa ei alueella käsitellä, ainoastaan välivarastoidaan ja siirtokuormataan hyödyntämiskohteisiin.

Sijainti ja kaavatilanne

Hakemuksen kohteena oleva toiminta sijaitsee Vantaan kaupungin Lentokentän kaupunginosassa, osoitteessa Tikkurilantie 163, kiinteistöllä 092-407-5-117. Kiinteistön omistaa Finavia Oyj. Toiminta-alue, eli Kreate Oy:n Tikkurilantien kiertotalousalue, sijaitsee lentoaseman eteläpuolella ja Tikkurilantien pohjoispuolella. Toiminta-alueen ympäristöön Tikkurilantien molemmille puolille on keskittynyt kiertotaloustoimintaa (multa-asema, betonin ja kiviaineksen valmistus).

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) lupahakemuksen kohteena oleva alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman liikennealueella sekä lentomelualueella (Lden 55–60 dBA). Maakuntakaavaan on merkitty myös aluetta halkova kehäradan liikennetunneli. Lainvoimaisessa yleiskaavassa (Yleiskaava 2020) alue on merkitty lentoliikenteen alue -merkinnällä (LL), lentoterminaalin alue -merkinnällä sekä Lentomeluvyöhyke 1 -merkinnällä (L1). Lentomelun vuoksi alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Alueelle on osoitettu yleiskaavassa varaus lentoterminaalialueelle, jonka yhteyteen on yleiskaavassa osoitettu varaus kehäradan Viinikkalan rautatieasemalle. Raakavesitunneli (Päijännetunneli) kulkee noin 500 metriä alueen itäpuolella. Raakavesitunnelin suoja-alueella (200 m putken keskilinjasta) ei ole sallittua sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle. Hakemuksen kohdealue ei sijaitse raakavesitunnelin suoja-alueella. Alueen lähiympäristö Tikkurilantien eteläpuolella on yleiskaavassa osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TT) ja vähäisemmin lähivirkistysalueeksi (VL).

Alueella on voimassa ajantasainen maanalainen asemakaava Kehärata (nro 701100), joka koskee kehärataa ja siihen liittyviä toimintoja. Hakemuksen kohteena olevan alueen eteläosa on asemakaavassa osoitettu lentokenttäalueeksi (LL), ja alueen pohjoisosan halki kulkee kehäradan maanalainen rautatietunneli (ma-LR).

Alueen lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat noin 600 metrin etäisyydellä. Lähistöllä ei ole erityisiä luontoarvoja. Vantaanjoen Natura-alue sijaitsee noin 1 km alueesta länteen. Hakemuksen mukainen toiminta ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Ympäristö- ja liikennevaikutukset

Lupahakemuksen mukaisella toiminnalla ei hakemuksessa arvioida olevan nykyisestä toiminnasta poikkeavia, haitallisia vaikutuksia yleiseen viihtyvyyteen, ihmisten terveyteen tai luontoon. Toiminnan muutosten ei arvioida lisäävän päästöjä, melua tai tärinää alueella tai sen läheisyydessä.

Hakemuksen mukaan toiminnasta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia pohjavesiin ja maaperään. Toiminnan muutosten ei arvioida aiheuttavan muutoksia hulevesien määrään tai laatuun. Käytettävät polttoaineet varastoidaan kaksikerrosrakenteisissa säiliöissä HDPE-kalvotetulla alueella, ja voiteluaineet säilytetään lukitussa varastokontissa. Tankkausalueelta hulevedet johdetaan laskeutusaltaaseen. Tankkausalueella säilytettävillä öljynimeytysmateriaaleilla voidaan estää mahdollisesti tapahtuvien vuotojen pääsy maaperään ja vesistöön, joskin vuotamista pidetään epätodennäköisenä. Lainvoimaisessa ympäristöluvassa on määrätty, että jätteet ja polttoaineet on varastoitava siten, että päästöt maaperään, pohjaveteen tai 500 metrin päässä sijaitsevaan Päijännetunneliin voidaan estää.

Toiminnan pääasialliset melulähteet ovat lupahakemuksen mukaan murskaus, seulonta, rikotus, työkoneet ja liikenne. Melulähteiden ei arvioida vaikuttavan merkittävästi ympäristön

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö
X
PL 8801, 01030 Vantaan kaupunki
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
Puhelin 09 83911
www.vantaa.fi

melutilanteeseen huomioiden alueen sijoittuminen teollisuusalueelle sekä lentokentän ja vilkasliikenteisten teiden läheisyyteen. Hakemuksen mukaisella toiminnalla ei arvioida olevan vaikutuksia melutasojen kohoamiseen, mutta päivät, jolloin melua aiheuttavaa murskausta harjoitetaan, lisääntyvät. Toiminta-aikoihin ei kuitenkaan haeta muutoksia. Melua lisäävä vaikutus todetaan olevan raskaan liikenteen lisääntymisessä, jossa Kreaten arvioitu osuus Tikkurilantien raskaan liikenteen kokonaisvuorokausimäärästä kasvaa alle prosentista noin 1,5 prosenttiin.

Ilmanlaadun osalta hakemuksessa todetaan leviämismallinnukseen viitaten, että toiminnan aiheuttavat hengitettävien hiukkasten pitoisuudet alittavat selvästi ilmanlaadun raja-arvot. Jätteidenkäsittelyssä ja liikennöintialueilla käytetään pölynsidontaa. Toiminnan muutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia nykytilanteen ilmapäästöihin, joskin käsiteltävien materiaalien määrän lisääntyessä myös murskaus- ja seulontapäivien vuosittainen määrä lisääntyy jonkin verran.

Lupahakemuksen mukaan nykyisen toiminnan liikennemäärät eivät vaikuta merkittävästi Tikkurilantien kokonaisliikennemääriin. Hakemuksen mukaan liikennöinti kiertotalousalueelle tapahtuu Tikkurilantieltä. Nykyisen ympäristöluvan mukaisesta toiminnasta aiheutuva liikenne on keskimäärin noin 90 raskasta ajoneuvoa päivässä. Kun hakemuksen mukainen enimmäisvastaanottokapasiteetti on käytössä, arvioidaan toiminnasta aiheutuvan liikenteen olevan keskimäärin noin 170 raskasta ajoneuvoa päivässä. Hakemuksessa on käytetty liikennemäärän vertailupohjana Veromiehen alueelle laadittua liikenneselvitystä (Lyytikäinen, 2012), jossa Tikkurilantien Lentoasemantien ja Tuusulanväylän välisen osuuden vuorokausiliikennemääräksi on esitetty n. 11 200 ajoneuvoa/vrk. Vantaan kaupungin liikennemäärämittaustietojen mukaan Tikkurilantien vuorokausiliikennemäärä oli Tikkurilantie 163:n kohdalla n. 11 000 ajoneuvoa/vrk vuonna 2018, ja Nuolitien risteyksestä itään n. 14 500 ajoneuvoa/vrk vuonna 2019. Raskaiden ajoneuvojen osuuksia ei ole erikseen mitattu. Kreaten toiminnasta johtuvan liikenteen arvioitu osuus on kokonaisvuorokausiliikennemäärästä noin 1,5 prosenttia olettaen, että liikennemäärä on samaa suuruusluokkaa kuin vertailupohjan vuorokausiliikennemäärä.

Ympäristövaikutuksia koskevat huomiot

Vantaan kaupunki katsoo lupahakemuksessa esitetystä poiketen, että alueella vastaanotettavan ja käsiteltävän massamäärän olennainen kasvattaminen sekä aikaisempaan lupaharkintaa kuulumattomien jätejakeiden vastaanottaminen alueelle lisäävät nykyisestä toiminnasta aiheutuvia melu-, ilma- ja pintavesipäästöjä. Lupahakemuksen käsittelyn kannalta ne ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ja riskit, joita haettu muutos voi aiheuttaa, jäävät lupahakemuksessa epäselviksi, ja lupahakemusta tulisi niiltä osin täydentää.

Jätelain 120 §:n mukaan ympäristöluvanvaraisen jätteen käsittelytoiminnan harjoittajan on esitettävä lupaviranomaiselle suunnitelma jätteen käsittelyn seurannan ja tarkkailun järjestämisestä. Suunnitelmaan on sisällytettävä tarpeelliset tiedot jätehuollon seurannan ja tarkkailun järjestämiseksi. Jos käsiteltävän jätteen laatu tai määrä taikka käsittelyn järjestelyt

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö

X
PL 8801, 01030 Vantaan kaupunki
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Puhelin 09 83911
www.vantaa.fi

muuttuvat, toiminnanharjoittajan on arvioitava ja tarvittaessa tarkistettava suunnitelmaa ja ilmoitettava tästä valvontaviranomaiselle. Vireillä olevassa muutoshakemuksessa on esitetty jätelain 120 §:n mukainen jätteen käsittelytoiminnan seuranta- ja tarkkailusuunnitelma 19.12.2025. Suunnitelmassa esitetyt toimenpiteet koskevat lainvoimaisen ympäristölupapäätöksen mukaista toimintaa, eikä siinä siten ole otettu huomioon nyt haettavia muutoksia. Hulevesien tarkkailussa tulee ottaa huomioon kiertotalousalueelle vastaanotettavan jätteen kasvavat määrät ja uudet jätelajit (esim. tuhkat), joiden päästö- ja vaikutustarkkailua ei ole harkittu nykyisen toiminnan tarkkailumääräyksissä.

Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen mukaan kiertotalousalueen nykyisen toiminnan hulevesipäästötarkkailussa on ollut ongelmana edustavan hulevesinäytteen saaminen laskeutusaltaan vähäisen vesimäärän vuoksi. Laskeutusaltaan vähäiseen vesimäärään vaikuttaa kiertotalousalueen hulevesien pääasiallinen kulkeutuminen imeytyksen kautta maaperään sen sijaan, että ne ohjautuisivat laskeutusaltaaseen. Jätteiden käsittelyalueet kiertotalousalueella ovat pinnoittamattomia. Ei jätteeksi luokiteltavista maamassoista jalostettavaa Ruokaviraston valvontarekisteriin kuuluvaa multaa käsitellään asfaltoidulla alueella.

Lupahakemuksen mukaan alueella säilytettävien polttonesteiden määrä tulee kasvamaan muutetun toiminnan myötä siten, että alueella kerralla varastoitavien polttoaineiden varastointimäärä tulee olemaan enintään 23 m^3. Hakemuksessa esitetyssä polttonesteiden varastoinnissa tulee ottaa huomioon nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista annetun valtioneuvoston asetuksen 314/2020 vaatimukset. Ympäristönsuojelulain 116 §:n mukaan lain liitteessä 2 säädetystä ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavasta toiminnasta on tehtävä rekisteröinti-ilmoitus kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle ympäristönsuojelun tietojärjestelmään rekisteröintiä varten. Liitteen 2 mukaan rekisteröitäviä toimintoja on nestemäisen polttoaineen jakeluasema, jonka polttoainesäiliöiden kokonaistilavuus on vähintään 10 m^3.

Lupahakemuksen mukaan alueella harjoitetusta murskaustoiminnasta, varastoinnista ja liikennöinnistä aiheutuu pölyä yksin ja yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa. Vantaan kaupungin ympäristökeskus on todennut Viinikan työpaikka-alueen valvonnassa pölyhaittailmoituksia, ja haittailmoitusten perusteella pölyhaittaa kokevat myös Tuupakan teollisuusalueella työskentelevät ihmiset. Kreate Oy:n lainvoimaisessa ympäristöluvassa on rajoitettu kaikkien pölyävämpien jätteiden (lentotuhka) vastaanottamista alueelle. Rajoitusta on perusteltu päätöksessä toiminnan sijainnilla Helsinki-Vantaan lentoaseman välittömään läheisyyteen ja Finavia Oyj:n lupahakemuksesta antamaan lausuntoon. Vantaan kaupunki katsoo, että pölyä aiheuttavien toimintojen lisääntyessä alueella tulee toiminnalle antaa pölyntorjuntaa koskevat lupamääräykset. Lupahakemuksessa esitetty pölyämistä aiheuttavien massojen peittäminen, mikäli näiden massojen varastointiaika alueella ylittää neljä viikkoa, ei toteuta ympäristönsuojelulain tarkoittamaa parhaan käyttökelpoisen tekniikan tai ympäristön kannalta parhaan käytännön periaatetta. Toiminnasta aiheutuvaan pölyhaittaan on reagoitava viipymättä.

Lupamääräyksissä tulee ottaa huomioon myös työmaaliikenteen aiheuttama pölyhaitta ja maa-aineksen kulkeutuminen ajoneuvojen renkaissa kiertotalousalueelta yleisen tieverkon alueelle.

Ympäristölupapäätöksessä tulisi harkita myös määräystä ilmalaadun tarkkailusta. Kivenlouhimojen, muun kivenlouhinnan ja kivenmurskaamojen ympäristönsuojelusta annetun valtioneuvoston asetuksen (Muraus-asetus, 800/2010) 13 §:n mukaan jos toiminnan etäisyys melulle ja pölylle alttiisiin kohteisiin on yli 500 metriä, maasto-olosuhteet ovat erityisen suojaavat ja toiminnanharjoittaja voi luotettavalla, ympäristölupaviranomaisen hyväksymällä tavalla osoittaa, että 5 ja 7 §:ssä tarkoitetut arvot ilmanlaadulle ja melutasolle eivät ylity, ei ympäristöluvassa tarvitse asettaa määräyksiä melun ja hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien tarkkailusta. Lupaharkinnassa tulee ratkaista, onko toiminnanharjoittaja esittänyt lupahakemuksessaan luotettavalla ja lupaviranomaisen hyväksymällä tavalla, että Muraus-asetuksessa asetetut arvot pölylle eivät ylity, ja että alueen maasto-olosuhteet ovat siten erityisen suojaavat, että ne tehokkaasti vähentävät pölyvaikutusten haitallisuutta. Ylitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon lupahakemuksessa esitetyn toiminnan vaikutukset yksin ja yhdessä muiden alueen toimintojen kanssa. Ilman epäpuhtauksien altistumisessa tulee huomioida Muraus-asetuksen 5 §:n soveltamisalan puitteissa myös työpaikka-alueella oleskelevat ihmiset.

Luparatkaisussa tulee ottaa huomioon myös uusi Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2024/2881 ilmanlaadusta ja sen parantamisesta. Direktiivi on tullut voimaan 10.12.2024. Kansalliseen lainsäädäntöön vieminen tapahtuu noin kahdessa vuodessa ja uudet raja-arvot tulee saavuttaa 1.1.2030 mennessä. Raja-arvot kiristyvät merkittävästi, mikä tukee ilmansaasteiden terveyshaittojen vähentämistä entisestään tulevina vuosina

Yhteenveto

Vantaan kaupunkistrategian mukaan kaupungin tavoitteena on varmistaa ekologinen kestävyys teoilla, jotka tukevat ilmastoa, kiertotaloutta ja ympäristöystävällistä arkea. Kaupunki suhtautuu myönteisesti kiertotalouden edistämiseen edellyttäen, että kiertotaloustoiminnan aiheuttamat ympäristövaikutukset otetaan huomioon ja arvioidaan kokonaisvaltaisesti.

Vantaan kaupunki toteaa, että vireillä olevan ympäristöluvan myöntäminen toiminnan muutokselle ei vaikeuta alueen lainvoimaisten kaavojen toteuttamista. Kaupunki katsoo, että vireillä olevan ympäristölupahakemuksen mukainen toiminta lisää nykyisestä toiminnasta aiheutuvia melu, ilma- ja pintavesipäästöjä, sillä alueella käsiteltävän materiaalin määrä lisääntyy merkittävästi. Kaupunki pyytää hakijaa täydentämään ja selventämään arviota toiminnan muutosten aiheuttamista ympäristövaikutuksista ja -riskeistä.

Lupahakemuksesta on lausunut erikseen myös Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026.

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö

X
PL 8801, 01030 Vantaan kaupunki
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Puhelin 09 83911
www.vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö

X
PL 8801, 01030 Vantaan kaupunki
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Puhelin 09 83911
www.vantaa.fi

13 **Lausunnon antaminen luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta / TeA**

VD/2200/03.00.00/2026

TeA/ER/JB

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta. Esitetään annettavaksi ympäristöministeriölle liitteen mukainen Vantaan kaupungin lausunto.

Hallituksen esityksen luonnoksessa ehdotetaan, että asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttaminen mahdollistettaisiin vakavan vajaakäytön tai asumisoikeusyhteisön konkurssin yhteydessä. Lisäksi uusiin asumisoikeussopimuksiin lisättäisiin asumisoikeustalon vajaakäyttöön ja taloudellisiin edellytyksiin liittyvä irtisanomisehto, ja asumisoikeuden haltijoille tarjottaisiin näissä tilanteissa mahdollisuus asuntonsa omaksilunastukseen. Esitysluonnoksessa ehdotetaan myös, että järjestysnumeroista asukasvalinnassa luovuttaisiin ja asumisoikeuden haltijat valittaisiin hakemusten saapumisjärjestyksessä. Lain ehdotetaan tulemaan voimaan 1.1.2027. Järjestysnumeroista luopumiseen esitetään kahden vuoden siirtymäaikaa, jolloin järjestysnumerot säilyisivät asukasvalinnan perusteena 31.12.2028 saakka. Vantaan kaupungin lausuntoa on pyydetty 8.5.2026 mennessä.

Uudistuksen tavoitteena on varmistaa asumisoikeusjärjestelmän kestävyys muuttuvissa markkinaolosuhteissa ja uudistuotannon rahoituksen päättyessä. Esitysluonnoksen kolme merkittävintä uudistettavaa asiaa olisivat asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttaminen, uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto ja järjestysnumeroista sekä järjestysnumerorekisteristä luopuminen. Asumisoikeustalon rajoituksista vapauttaminen mahdollistettaisiin poikkeustilanteissa, kuten vakavan vajaakäytön tai asumisoikeusyhteisön konkurssin yhteydessä. Lisäksi uusiin asumisoikeussopimuksiin lisättäisiin asumisoikeustalon vajaakäyttöön ja taloudellisiin edellytyksiin liittyvä irtisanomisehto. Järjestysnumeroista asukasvalinnassa luovuttaisiin ja asukasvalinta perustuisi hakemusten saapumisjärjestykseen.

Lausuntopyyntö liitteineen löytyy kokonaisuudessaan Lausuntopalvelusta: https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalid=5faa86a5-b3f3-4d42-adf4-f3f16ce9ddac.

Vantaan kaupunki korostaa asuntopoliittisten ratkaisujen pitkäjänteisyyden merkitystä ja muuttuvan toimintaympäristön huomioon ottamista. Asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö on viime vuosina muuttunut, ja nykyisen hallituksen hallitusohjelman kirjaus olla myöntämättä rahoitusta uusille asumisoikeuskohteille vaikuttaa järjestelmän toimintaedellytyksiin. Kaupungin kannalta on olennaista, että asumisoikeusasuminen säilyy jatkossakin houkuttelevana ja vakaana asumismuotona vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuen osana monipuolista asuntojen hallintamuotorakennetta. Uudistuksen tavoite vahvistaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellista kestävyyttä muuttuneessa toimintaympäristössä on sinällään perusteltu, mutta kehittämisen tulee tapahtua tasapainoisesti siten, että asukkaiden asumisturva, asukasvalinnan yhdenvertaisuus sekä järjestelmän luotettava ja pitkäjänteinen luonne säilyvät. Tästä näkökulmasta kaupunki suhtautuu kriittisesti esitysluonnokseen sisältyvään uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehtoon, joka poikkeaa asumisoikeusasumisen perustavanlaatuisesta elementistä eli pysyvästä asumisoikeussopimuksesta ja hallintamuodosta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa ympäristöministeriölle liitteenä oleva lausunto hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta.

Liitteet:
- Lausuntopyyntö asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta
- Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: asumisen erityisasiantuntija vs. Jasmin Bayar, puh. 040 627 6765
asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Ympäristöministeriö

Lausuntopyyntö

23.03.2026 VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Johdanto

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta.

Esityksessä ehdotetaan, että asumisoikeustalon rajoituksista vapauttaminen mahdollistettaisiin talon vajaakäyttötilanteessa ja asumisoikeusyhteisön konkurssissa. Lisäksi uusiin asumisoikeussopimuksiin olisi mahdollista lisätä asumisoikeustalon vajaakäyttöön tai taloudellisiin edellytyksiin liittyvä irtisanomisehto. Asumisoikeuden haltijoille tarjottaisiin näissä tilanteissa mahdollisuus asuntonsa omaksilunastukseen.

Lisäksi ehdotetaan, että järjestysnumeroista asukasvalinnassa luovuttaisiin ja asumisoikeuden haltijat valittaisiin hakemusten saapumisjärjestyksessä.

Tausta

Asumisoikeusjärjestelmä on pitkään tarjonnut vakaan ja kohtuuhintaisen asumisvaihtoehdon. Järjestelmä on kuitenkin osoittautunut joustamattomaksi asuntomarkkinoiden muutoksiin vastaamisessa. Järjestelmän toimivuuden turvaaminen ja valtion riskienhallinta edellyttävät lainsäädännöllisiä ratkaisuja, jotka tuovat joustoa poikkeustilanteisiin säilyttäen kuitenkin asumisoikeuden perusperiaatteet.

Ympäristöministeriö tilasi ratkaisuvaihtoehtojen valmistelun tueksi selvityksen, jossa arvioitiin asumisoikeuskannan taloudellista tilannetta ja keinoja riskien vähentämiseksi. Selvityksessä havaittiin, että suurimmat riskit liittyvät tyhjiin asumisoikeusasuntoihin, joita ei käyttörajoitusten vuoksi voida muuttaa vuokra- tai omistusasunnoiksi. Jos asunnoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina eikä niitä voida väliaikaisesti vuokrata, käyttövastikkeiden nousupaineet kasvavat ja talojen taloudellinen tilanne heikkenee. Selvityksen mukaan potentiaalisin ratkaisu olisi mahdollistaa asumisoikeustalojen rajoituksista vapautuminen poikkeustilanteissa, kuten realisointitilanteessa tai vakavan vajaakäytön yhteydessä.

Hanke liittyy pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmaan, jossa linjataan, ettei uusille asumisoikeuskohteille myönnetä tukia. Tämä korostaa tarvetta kehittää nykyistä asumisoikeusjärjestelmää ja hallita siihen liittyviä riskejä ilman uusia tukimuotoja.

Tavoitteet

Rajoituksista vapauttamista koskevien ehdotusten tavoitteena on parantaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellista kestävyyttä tilanteessa, jossa asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö on muuttunut merkittävästi haastavammaksi. Uudistuksen tavoitteena on lisätä sääntelyn joustavuutta siten, että asumisoikeuskantaa voidaan hallitusti sopeuttaa muuttuvaan kysyntään. Asumisoikeuden haltijoiden asumisturva varmistettaisiin asunnon omaksilunastamismahdollisuudella sekä vuokra- tai asumisoikeussopimuksen tarjoamisella.

Järjestysnumeroista luopumisella pyritään yksinkertaistamaan hakuprosessia ja madaltamaan kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa. Tämä lisäisi asuntojen kysyntää ja parantaisi niiden käyttöastetta.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027. Järjestysnumerot säilyisivät kuitenkin asukasvalinnan perusteena kahden vuoden ajan eli 31.12.2028 saakka.

Vastausohjeet vastaanottajille

Kuka tahansa voi antaa lausunnon.

Lausunto pyydetään ensisijaisesti antamaan vastaamalla lausuntopyyntöön lausuntopalvelun kautta. Ohjeet palveluun rekisteröitymiseksi ja palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelun sivulta Ohjeet > Käyttöohjeet (käyttäjätuki: lausuntopalvelu.om(at)gov.fi). Ministeriöiden tulee lisäksi tallentaa lausuntopalvelussa antamansa lausunto VAHVA-asianhallintajärjestelmään asialle VN/33796/2025.

Jos lausuntoa ei ole mahdollista antaa lausuntopalvelussa, lausunto voidaan vaihtoehtoisesti toimittaa ministeriön kirjaamoon sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo.ym@gov.fi tai postitse osoitteeseen PL 35, 00023 VALTIONEUVOSTO. Kirjaamoon toimitetussa lausunnossa pyydetään mainitsemaan asianumero VN/33796/2025. Lisäksi kirjaamoon toimitettu lausunto pyydetään lähettämään esimerkiksi sähköpostin liitetiedostona Word- tai PDF-muodossa, jotta lausuntoasiakirja ei sisällä tarpeettomia henkilötietoja, kuten yksityishenkilön sähköpostiosoitetta.

Kaikki annetut lausunnot ovat lähtökohtaisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) mukaisesti. Lausunnot julkaistaan hankkeen julkisilla hankesivuilla (valtioneuvosto.fi/hankkeet, tunnus YM042:00/2025). Yksityishenkilön lausunto julkaistaan kuitenkin hankesivuilla tietosuojasyistä ainoastaan, jos henkilö tätä kirjallisesti pyytää esimerkiksi lausuntonsa yhteydessä tai sen saateviestissä.

Lisäksi kaikki lausuntopalvelussa annetut lausunnot, mukaan lukien yksityishenkilöiden lausunnot, ovat automaattisesti kaikkien nähtävissä lausuntopalvelussa. Ministeriö ei julkaise kirjaamoon toimitettuja lausuntoja lausuntopalvelussa.

Lausunnossa ei tule ilmoittaa tarpeettomia henkilötietoja. Vaikka yksityishenkilön kirjaamoon toimittamaa lausuntoa ei julkaistaisi verkossa, lausunto on ministeriöltä kaikkien saatavissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti

Aikataulu

Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 8.5.2026.

Lausunnonantajaa pyydetään ottamaan huomioon, että ruotsinkieliset käännökset pääasiallisesta sisällöstä ja säädöspykälistä lisätään lausuntopyyntöön heti käännösten valmistuttua, arviolta huhtikuun alussa.

Valmistelijat

Lisätietoja antaa:
Hallitussihteeri Hanne Vikström, +358 29 525 0066, hanne.vikstrom(at)gov.fi

Linkit

https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM042:00/2025 - Hankesivu

Liitteet:

HE-luonnos-laki-asumisoikeusasunnoista-annetun-lain-muuttamisesta.pdf

Jakelu:

Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy
Asukasliitto ry.
Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti
Avain Asumisoikeus Oy
Avo-Asumisoikeus Oy
ES-Laatuasumisoikeus Oy
Espoon kaupunki
Finanssiala ry
Helsingin Asumisoikeus Oy - HASO
Helsingin kaupunki
Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistys
Jyväskylän seudun asumisoikeusyhdistys
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys
KAS Asumisoikeus Oy
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry
Konkurssiasiamiehen toimisto
Kuntarahoitus Oyj
Mangrove Asumisoikeus Oy
Mikkelin Asumisoikeus Oy
oikeusministeriö
Oulun kaupunki
Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab

Rakennusteollisuus RT ry
Siilinjärven Asumisoikeus Oy
Suomen Asumisoikeus Oy
Suomen asumisoikeusasukkaat ry
Suomen Kuntaliitto ry
TA-Asumisoikeus Oy
Tampereen kaupunki
Tietosuojavaltuutetun toimisto
Turun kaupunki
Valtiokonttori
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
valtioneuvoston oikeuskansleri
valtiovarainministeriö
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
Varttuneiden Asumisoikeusyhdistys Jaso
Vuokralaiset VKL ry.
YH-Asumisoikeus Länsi Oy

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommenttinne esitysluonnoksesta

Kommenttinne ehdotetuista muutoksista

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisterisistä luopuminen

Laanti Tommi
Ympäristöministeriö

Vikström Hanne
Ympäristöministeriö

Ympäristöministeriö
Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/33796/2025

Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausuntopyyntö ja sen tausta

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta. Hallituksen esityksen luonnoksessa ehdotetaan, että asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttaminen mahdollistettaisiin vakavan vajaakäytön tai asumisoikeusyhteisön konkurssin yhteydessä. Lisäksi uusiin asumisoikeussopimuksiin lisättäisiin asumisoikeustalon vajaakäyttöön ja taloudellisiin edellytyksiin liittyvä irtisanomisehto, ja asumisoikeuden haltijoille tarjottaisiin näissä tilanteissa mahdollisuus asuntonsa omaksilunastukseen. Esitysluonnoksessa ehdotetaan myös, että järjestysnumeroista asukasvalinnassa luovuttaisiin ja asumisoikeuden haltijat valittaisiin hakemusten saapumisjärjestyksessä.

Uudistuksen tavoitteena on varmistaa asumisoikeusjärjestelmän kestävyys muuttuvissa markkinaolosuhteissa ja uudistuotannon tuen loppuessa. Lain ehdotetaan tulemaan voimaan 1.1.2027. Järjestysnumeroista luopumiseen esitetään kahden vuoden siirtymäaikaa, jolloin järjestysnumerot säilyisivät asukasvalinnan perusteena 31.12.2028 saakka.

Vantaan kaupungin lausuntoa on pyydetty 8.5.2026 mennessä. Vantaan kaupunki on aiemmin antanut aiheeseen liittyen lausunnot vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta 21.9.2015 (VD/7370/03.00.00/2015), asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta 10.4.2017 (VD/2028/03.00.00/2017) ja asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta 15.6.2020 (VD/4744/03.00.00/2020).

Vantaan kaupungin lausunto

Yleistä

Vantaalla on noin 5 800 asumisoikeusasuntoa (2025), mikä vastaa noin neljää prosenttia kaupungin asuntokannasta. Asumisoikeusasuminen on tarjonnut 1990-luvulta lähtien vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle. Järjestelmä on ollut viime vuosina esillä erityisesti uudistuotannon rahoituksen lakkauttamista koskevien linjausten ja käyttövastikkeiden korotusten takia. Nykyinen hallitus päätti lopettaa syksyllä 2023 uusien asumisoikeusasuntojen rahoittamisen, mutta rakennusalan heikon suhdannetilanteen vuoksi rahoitusta jatkettiin vuoden 2025 loppuun asti.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) loppusyksystä 2025 julkaistun asumisoikeusasuntojen asuntomarkkinakatsauksen (VN/31797/2025, 2/2025) mukaan asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on koko maan tasolla säilynyt pääosin vakaana, vaikka uusia asuntoja on valmistunut ja valmistuu lähivuosina keskimääräistä enemmän. Tyhjien asumisoikeusasuntojen osuus on valtakunnallisesti hieman vähentynyt, mutta vuokrattujen

asumisoikeusasuntojen osuus kasvanut vuoteen 2024 verrattuna. Katsauksen mukaan suurin osa eli 94 prosenttia asumisoikeusasunnoista sijaitsee kunnissa, joissa markkinatilanne on kunnille lasketun aso-indeksin perusteella tasapainoinen tai melko kireä. Pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa Helsingin melko kireää markkinatilannetta lukuun ottamatta on tilanne indeksin valossa tasapainoinen. Aso-indeksin luvut perustuvat 30.9.2025 vallinneeseen tilanteeseen.

Vantaan kaupunki korostaa asuntopoliittisten ratkaisujen pitkäjänteisyyden merkitystä ja muuttuvan toimintaympäristön huomioon ottamista. Asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristö on viime vuosina muuttunut, ja nykyisen hallituksen hallitusohjelman kirjaus olla myöntämättä rahoitusta uusille asumisoikeuskohteille vaikuttaa järjestelmän toimintaedellytyksiin. Kaupungin kannalta on olennaista, että asumisoikeusasuminen säilyy jatkossakin houkuttelevana ja vakaana asumismuotona vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuen osana monipuolista asuntojen hallintamuotorakennetta. Uudistuotannon tuen päätyttyä on tärkeää varmistaa, että olemassa oleva asumisoikeuskanta säilyy toimivana ja että kohtuuhintaiselle asumiselle on tarjolla vaihtoehtoja myös pitkällä aikavälillä.

Uudistuksen tavoite vahvistaa asumisoikeusjärjestelmän taloudellista kestävyyttä muuttuneessa toimintaympäristössä on sinällään perusteltu. Kaupungin näkemyksen mukaan järjestelmän kehittämisen tulee kuitenkin tapahtua tasapainoisesti siten, että asukkaiden asumisturva, asukasvalinnan yhdenvertaisuus sekä asumisoikeusjärjestelmän luotettava ja pitkäjänteinen luonne säilyvät, eikä taloudellisten tavoitteiden toteuttaminen heikennä tarpeettomasti asukkaiden luottamusta järjestelmään. Tästä näkökulmasta kaupunki suhtautuu kriittisesti esitysluonnokseen sisältyvään uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehtoon, joka poikkeaa asumisoikeusasumisen perustavanlaatuisesta elementistä eli pysyvästä asumisoikeussopimuksesta ja hallintamuodosta.

Rajoituksista vapauttaminen (vajaakäyttötilanteessa 88 a § ja konkurssitilanteessa 88 b §)

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisättäväksi asumisoikeuslakiin säännökset, jotka mahdollistaisivat asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen poikkeustilanteissa. Tällaisiksi tilanteiksi esitetään asumisoikeustalon vakava vajaakäyttö tai asumisoikeusyhteisön konkurssi. Rajoituksista vapauttamista koskevia säännöksiä arvioitiin myös aiemmassa asumisoikeuslainsäädännön uudistuksessa vajaakäyttötilanteiden osalta. Kyseinen rajoituksista vapauttamista koskeva ehdotus kuitenkin poistettiin perustuslakivaliokunnan esityksestä. Perustuslakivaliokunta korosti asumisoikeuden tarjoaman pysyvän asumisturvan merkitystä ja totesi, ettei tuolloin ollut vielä kyse ongelmasta, joka olisi uhannut asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä.

Nyt käsillä olevassa esitysluonnoksessa todetaan, että muuttuneessa asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristössä sääntelyn joustavoittaminen on tarpeen, jotta se vastaisi muuttuneita olosuhteita ja mahdollistaisi hallitun sopeutumisen. Esitysluonnoksessa ehdotetaan asumisoikeustalon rajoituksista vapauttamisen helpottamista vajaakäyttötilanteissa. Rajoituksista vapauttaminen olisi mahdollista, jos talon huoneistoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntointa ja tästä syystä talossa on jäljellä asumisoikeuden haltijoita kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista sekä talosta aiheutuu tappiota.

Esitysluonnoksen mukaan rajoituksista vapauttaminen olisi viimesijainen keino, jota sovellettaisiin tilanteissa, joissa asumisoikeustalon taloudellista tasapainoa ei voida enää palauttaa muilla toimilla. Vajaakäyttötilanteessa asumisoikeuden haltijoiden asumisturva säilytettäisiin rajoituksista vapauttamiseen liittyvien ehtojen ja kompensaatiomekanismien kautta. Asumisoikeuden haltijalle tarjottaisiin ensisijaisesti asuntonsa omaksilunastusoikeutta. Mikäli

asumisoikeuden haltija ei olisi halukas lunastamaan asuntoaan, tarjottaisiin hänelle mahdollisuutta jäädä asuntoon asumaan vuokralaisena, tai toista vastaavaa asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalta. Asumisoikeustalon rajoituksista vapauttaminen edellyttäisi aina asukkaiden kuulemista ja viranomaisharkintaa.

Lisäksi rajoituksista vapauttamisesta konkurssitilanteessa ehdotetaan lisättäväksi oma säännöksensä. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) voisi hakemuksesta vapauttaa asumisoikeustalon rajoituksista, jos asumisoikeusyhteisö on asetettu konkurssiin tuomioistuimen päätöksellä. Esitysluonnoksen mukaan asumisoikeuslain erityissäännösten toimivuudesta konkurssissa ei ole toistaiseksi käytännön kokemusta, sillä valtaosa asumisoikeusyhteisöistä toimii osakeyhtiömuodossa, eikä tiedossa ole yhdenkään osakeyhtiömuotoisen asumisoikeusyhteisön konkurssia.

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan asumisoikeuden haltijan asumisen turvaaminen on ensisijaista. Asumisoikeusasumisen keskeinen periaate on pysyvä asumisoikeussopimus ja järjestelmän luotettavuus perustuu siihen, että asukkaat voivat luottaa asumisoikeuden jatkuvuuteen. Tästä syystä rajoituksista vapauttamista koskevissa poikkeustilanteissa säännösten tulee olla tarkkarajaisia ja viimesijaisia sekä turvata asumisoikeuden haltijan asema myös muutostilanteissa. Esitysluonnoksessa ensisijaiseksi ratkaisuksi esitetään asumisoikeuden haltijalle tarjottavaa mahdollisuutta asunnon omaksilunastukseen ja tunnistetaan vähemmistöosakkuuteen liittyvät riskit. Omaksilunastusten ennakoidaan jäävän vähäisiksi, sillä rajoituksista vapautettavat kohteet ovat taloudellisesti heikossa asemassa. Esitysluonnoksessa omaksilunastus esitetään asumisoikeuden haltijalle ensisijaisena kompensaatiokeinona, mutta sen toteutumisen edellytykset ja käytännön mahdollisuudet jäävät avoimiksi.

Vantaan kaupunki pitää kuitenkin perusteltuna, että tapauskohtaisesti harkittavissa poikkeustapauksissa tulee sallia mahdollisuus asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttamiseen, mikäli edellytykset täyttyvät ja toimenpide on kokonaisuutena arvioiden välttämätön. Tappiota aiheuttavasta talosta luopuminen pienentää asumisoikeuden haltijan, asumisoikeusyhtiön ja valtion riskejä. Rajoituksista vapauttamisen edellytykseen viranomaisharkintaan liittyen Vantaan kaupunki näkee tärkeänä, että asumisoikeustalon sijaintikunnalta pyydetään lausunto valtion tukemien asumisoikeustalojen rajoituksista vapautumisesta, sillä kunnalla on ajantasaisin näkemys asuinalueista ja paikallisesta asuntomarkkinasta. Asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttamisella ja mahdollisilla hallintamuodon muutoksilla on suoria vaikutuksia asuinalueisiin ja rajoituksista vapauttaminen liittyy suoraan kuntien asunto- ja maapolitiikkaan sekä asuinalueiden kehittämiseen.

<u>Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)</u>

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisäksi asumisoikeuslakiin lisättäväksi asumisoikeustalon vajaakäyttöön ja taloudellisiin edellytyksiin liittyvä irtisanomisehto, joka mahdollistaisi uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisen. Irtisanominen olisi mahdollista, jos asumisoikeustalolla ei olisi enää kysyntää asumisoikeuskäytössä ja sen vuoksi asumisoikeuden haltijoita olisi jäljellä puolessa tai alle puolessa talon huoneistoista. Irtisanominen olisi mahdollista myös jos asumisoikeustalon taloudellinen tilanne olisi muuten pitkäaikaisesti heikentynyt. Irtisanomisehto koskisi ainoastaan lain voimaantulon jälkeen tehtäviä uusia asumisoikeussopimuksia, eikä se siten vaikuttaisi voimassa olevien sopimusten pysyvyyteen ja nykyisten asumisoikeuden haltijoiden oikeusvarmuuteen.

Esitysluonnoksen mukaan asumisoikeuteen puuttuminen olisi viimesijainen keino ja mahdollista ainoastaan tilanteissa, joissa asumisoikeustalon tosiasiallinen taloudellinen tilanne voisi hallitsemattomasti pitkittyessään vaarantaa esimerkiksi asumisoikeusmaksujen palauttamisen.

Uusien asumisoikeussopimusten heikompia ehtoja kuitenkin kompensoitaisiin omaksilunastamismahdollisuudella ja asumisoikeus- tai vuokrasopimuksen tarjoamisella sopimuksen irtisanomistilanteessa.

Vantaan kaupunki suhtautuu kriittisesti uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehtoon, joka merkitsee puuttumista asumisoikeuden tarjoamaan pysyvään asumisturvaan ja asumisoikeuden haltijoiden omaisuudensuojaan. Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto kohdistuisi lain voimaantulon jälkeen tehtäviin sopimuksiin, mikä heikentäisi olemassa olevien ja uusien asukkaiden välistä yhdenvertaisuutta. Tämä loisi asumisoikeusjärjestelmään kahden eri tason asumisoikeuden: pysyvän asumisturvan piiriin kuuluvat nykyiset sopimukset ja heikomman, irtisanottavissa olevan asumisoikeuden uudet sopimukset. Tämä heikentää asumisoikeuden haltijoiden välistä yhdenvertaisuutta ja vähentää uusien asumisoikeussopimusten houkuttelevuutta.

Irtisanomisehto merkitsee periaatteellisesti merkittävää poikkeamaa asumisoikeusasumisen keskeisestä lähtökohdasta, jossa pysyvä asumisoikeussopimus ja asumismuoto ovat olennainen osa asumisoikeusjärjestelmän luotettavuutta. Mikäli irtisanomisehtoa edistetään jatkovalmistelussa, tulee sen soveltamisen edellytysten olla erittäin tarkkarajaisia ja koskea vain tosiasiallisesti olennaisesti heikentyneitä tilanteita viimesijaisena keinona.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ja hakujärjestelmään tehtiin muutoksia asumisoikeuslain uudistuksen yhteydessä. Uudistuksessa luovuttiin ikuisista järjestysnumeroista ja siirryttiin määräaikaisiin, kahden vuoden ajan voimassa oleviin järjestysnumeroihin, joita haetaan Varken ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestysnumerorekisteristä. Nykyjärjestelmässä järjestysnumero määrittää hakijoiden keskinäisen etusijan, ja asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista järjestysnumeroiden mukaisessa järjestyksessä siten, että asumisoikeuden haltijaksi valitaan hakija, jolla on pienin järjestysnumero. Asumisoikeusyhteisö vastaa muista asukasvalintaan liittyvistä tehtävistä ja Varke ohjaa sekä valvoo asukasvalintasäännösten noudattamista.

Asumisoikeuslain uudistuksessa harkittiin myös järjestysnumeroista luopumista ja siirtymistä asumisoikeusyhteisöjen kokonaan hoitamaan asukasvalintaan. Uudistuksessa päädyttiin kuitenkin säilyttämään viranomaisvalvontaan perustuva valtakunnallinen järjestysnumerorekisteri. Ratkaisun taustalla oli tarve turvata asumisoikeusasuntojen kohdentuminen yhdenvertaisin ja tasapuolisin perustein sekä säilyttää osa viranomaisohjauksesta järjestelmässä, jossa asukasvalinta oli aikaisemmin kuntien vastuulla.

Hallituksen esityksen luonnoksessa esitetään nyt asukasvalinnassa sovellettavista järjestysnumeroista luopumista ja asukasvalinnan perustamista hakemusten saapumisjärjestykseen, minkä arvioidaan yksinkertaistavan asukasvalintaprosessia ja madaltavan kynnystä hakea asumisoikeusasuntoa. Asukasvalinnan siirtymisen kokonaisuudessaan asumisoikeusyhteisöjen hoidettavaksi katsotaan edistävän niin sanottua yhden luukun -periaatetta sujuvoittaen asiointia ja vahvistaen järjestelmän käyttäjälähtöisyyttä. Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisäksi kahden vuoden siirtymäaikaa, jonka aikana asukasvalinnat tehtäisiin edelleen järjestysnumeroiden perusteella, jolloin järjestysnumerot säilyisivät asukasvalinnan perusteena 31.12.2028 saakka.

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan järjestysnumeroista luopuminen ja siirtyminen kokonaan hakemusten saapumisjärjestykseen perustuvaan asukasvalintaan merkitsee olennaista muutosta nykyiseen hakumenettelyyn, joka uudistettiin vasta hiljattain. Keskitetysti

hallinnoitu valtakunnallinen järjestysnumeronumerorekisteri yhtenäisti asukasvalinnan ja selkeytti hakuprosessia. Nykyjärjestelmässä järjestysnumero on selkeä ja hakijoita tasavertaisesti kohteleva kriteeri ja se tarjoaa hakijalle keinon arvioida omaa asemaansa asukasvalinnassa sekä lisää järjestelmän läpinäkyvyyttä. Hakemusten saapumisjärjestykseen perustuva asukasvalinta edellyttää hakijoilta aktiivista asumisoikeusasuntojen tarjonnan seuraamista ja nopeaa reagointia, mikä voi asettaa hakijoita eriarvoiseen asemaan teknisten valmiuksien, tiedonsaannin ja asiointimahdollisuuksien vaihdellessa.

Vantaan kaupunki painottaa, että asukasvalinnan ja hakumenettelyn tulee olla kaikille hakijoille selkeä, ennakoitava ja yhdenvertainen. Hakijoille tulee tosiasiallisesti varmistaa yhtäläinen mahdollisuus hakutilanteisiin varautumiseen. Siirtymäaika asettaa myös omat haasteensa, ja tiedottamisen sekä neuvonnan tarve tulee kasvamaan. Järjestysnumeroista luopuminen edellyttää selkeitä ohjeita asuntojen omistajille ja hakijoille, yhtenäiset käytännöt asukasvalintaan ja huolellista viestintää, mukaan lukien tieto siirtymäaikana käytössä olevien järjestysnumeroiden lyhyemmästä voimassaolosta.

Varken ylläpitämään valtakunnalliseen järjestysnumerorekisteriin tallennetaan nykyisin tietoja järjestysnumeron hakijoista ja asukkaiksi valituista perhekunnittain. Rekisteriin merkitään myös solmitut asumisoikeussopimukset ja niihin liittyvät asumisoikeusmaksuja koskevat tiedot sekä asumisoikeusyhteisöjen rakennus- ja asuntokohtaiset tiedot. Rekisterin tietoja käytetään asukasvalintaan, asukasvalintojen valvontaan ja asumisoikeusasuntoja koskevaan raportointiin, kuten Varken asuntomarkkinakatsauksiin, ja tietoja voidaan luovuttaa anonymisoituina kunnille asuntopoliittisia tietotarpeita sekä maankäytön suunnittelua varten.

Esitysluonnoksen mukaan järjestysnumerorekisteristä luovuttaisiin, jolloin asumisoikeusyhteisöt vastaisivat jatkossa näiden tietojen tallentamisesta ja säilyttämisestä omissa järjestelmissään sekä tietojen luovuttamisesta Varkelle valvonta- ja tietopalvelutehtäviä varten. Lisäksi asumisoikeusyhteisöjen olisi kunnan pyynnöstä luovutettava tarvittavia tietoja asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten.

Vantaan kaupunki pitää erityisen tärkeänä, että järjestysnumerorekisteristä luopuminen ei saa heikentää kuntien mahdollisuuksia saada ajantasaista ja kattavaa tietoa alueellaan sijaitsevasta asumisoikeusasuntokannasta. Tietoa tarvitaan asuntomarkkinoiden seurantaa, asuinalueiden kehittämistä, asunto- ja maapolitiikan suunnittelua sekä toteuttamista varten. Kaupungin kannalta on välttämätöntä, että nykyistä vastaava tiedon saatavuus ja laatu turvataan riippumatta siitä, missä järjestelmässä tietoja jatkossa ylläpidetään.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

14 Lausunnon antaminen ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi / TeA

VD/1857/03.00.00/2026

TeA/JK/MH/JK/JV/MO

Ympäristöministeriö on 9.3.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä (VN/36213/2025) pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausunto tulee antaa 4.5.2026 mennessä. Esitetään annettavaksi ympäristöministeriölle liitteen mukainen Vantaan kaupungin lausunto.

Tausta
Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) kokonaisuudistus käynnistyi vuonna 2018. Uudistuksessa MRL korvataan neljällä uudella lailla: rakentamislaki, alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki. Lisäksi kunnossapitolaki tuodaan osaksi yhdyskuntarakentamislakia.

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. MRL:n jäljelle jääneen osan nimi muutettiin alueidenkäyttölaiksi. Valmisteilla on uusi alueidenkäyttölaki, joka sisältää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kaavoitusjärjestelmän ja merialuesuunnittelun. Hallituksen esitys uudesta alueidenkäyttölaista on tarkoitus antaa eduskunnalle kevään 2026 aikana.

Muut osat uudistettavasta kokonaisuudesta sisältyvät yhdyskuntakehittämislakiin ja yhdyskuntarakentamislakiin ja niitä on valmisteltu yhtäaikaisesti. Valmistelua varten asetettiin työryhmä, jonka toimikausi oli 1.12.2023-30.9.2025.

Yhdyskuntarakentamislain valmistelun tarkoituksena on uudistaa säännökset, jotka koskevat kuntien katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelua, rakentamista ja kunnossapitoa, teknisten verkkojen sijoittamista kuntien yleisille alueille, katutöiden ohjaamista sekä hulevesiä koko rakennetussa ympäristössä. Säännökset sisältyvät nykyiseen alueidenkäyttölakiin (132/1999, ent. maankäyttö- ja rakennuslaki), lakiin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978; kunnossapitolaki) sekä maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999).

Luonnos hallituksen esitykseksi
Lausuntopyyntö sekä luonnos hallituksen esitykseksi liitteineen ovat julkisesti saatavilla lausuntopalvelu.fi-palvelussa: https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=a48e49f7-d4ec-4887-9a43-d22ab56a3dfa

Lausunnon antamisen ohje ja määräaika
Lausunto on pyydetty antamaan viimeistään 4.5.2026.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa ympäristöministeriölle liitteen mukainen lausunto.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin lausunto ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: kaupungininsinööri Jarno Köykkä, puh. 0400 442 753
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Ympäristöministeriö
VN/36213/2025
kirjaamo.ym@gov.fi

Vantaan kaupungin lausunto ympäristöministeriön lausuntopyyntöön VN/36213/2025

Vantaan kaupunki kiittää ympäristöministeriötä mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntarakentamislaiksi. Vantaan kaupunki lausuu asiassa seuraavaa:

1 luku
Yleiset säännökset
Tavoite yleisesti ottaen oikein hyvä ja täsmentää nykyisiä käytäntöjä ilmastonmuutoksesta, kestävästä kehityksestä ja tasavertaisuuden edistämisestä myös lakiin.

2 luku
Viranomaiset
Esityksen 6 §:n 3 momentin täsmennystä kunnan määräämän viranomaisen (valvontaviranomaisen) velvollisuuksista voidaan pitää hyvänä. Tehtävien delegointimahdollisuus myös muulle kuin monijäseniselle toimielimelle sekä seuraamusmaksujärjestelmän mahdollistaminen lakiesityksen puitteissa helpottaa ja nopeuttaa kunnan reagointimahdollisuuksia äkillisesti muuttuvissa toimintaympäristöissä.

3 luku
Suunnittelu
Asemakaavasta poikkeamista voidaan pitää tervetulleena uudistuksena. Poikkeamista koskevista säännöksistä ei kuitenkaan suoraan selviä, vaatisiko asemakaavasta poikkeaminen erillistä poikkeuslupamenettelyä. Jos asemakaavaa tulkitaan tiukasti ja siinä on esitetty katualuetta koskevia merkintöjä, saattaa tämä lisätä kaupungin byrokratiaa ja poikkeamislupien hakemista sitovien kaavamerkintöjen osalta. Esimerkiksi puistoon sijoittuva jalkakäytävä on voitu aikaisemman lainsäädännön osalta kuitenkin hallinnollisesti käsitellä puistosuunnitelmana.

Suunnittelun näkökulmasta lakiesitykseen on kirjattu monia velvollisuuksia, jotka toteutuvat jo nykyisessä toiminnassa. Terveellisyyteen liittyviä tavoitteita voidaan pitää hyvinä, mutta kadunsuunnittelun osalta moni näihin liittyvä asia ratkeaa jo asemakaavavaiheessa.

10 §:n 3 momentin mukaiset yleiset vaatimukset saadaan kadunsuunnittelussa huomioitua jo nykyisin, eikä kohta tuo merkittäviä muutoksia nykyiseen suunnittelukäytäntöön. Vaatimuksien huomioiminen ja edellytyksien luominen näille tulisi tehdä jo asemakaavan laatimisen yhteydessä. Kulttuuriympäristön nykyistä vahvempi huomioiminen katuympäristössä voi jossain kohteissa nostaa kadunpidon kustannuksia, jos joudutaan säilyttämään kadulla vanhoja rakenteita kuten muureja, portteja ja pylväitä.

Kadunsuunnittelun osalta laki ei juuri tuo tarkennusta katusuunnitelman vähäiseen muuttamiseen eikä tulkintaan siitä, miten paljon rakentamissuunnitelmassa voidaan poiketa katusuunnitelmasta. Esimerkkien osalta muutokset vaikuttavat olevan todella pieniä ja kunnossapidon kaltaisia. Muutoksen tulkinta saattaa johtaa lisääntyvään hallinnollisen katusuunnitelman päivittämien tarpeeseen, mikä lisää kuntien työmäärää sekä kustannuksia. Muutoksen myötä joudutaan rakentamissuunnittelua viemään pidemmälle ennen katusuunnitelman hallinnollista käsittelyä. Tämä voi kasvattaa suunnittelun kustannuksia, jos suunnitelmien joudutaan vielä muuttamaan hallinnollisen käsittelyn yhteydessä. Asemakaavan yhteydessä laadittavan katusuunnitelman kannalta osalta muutoksien tiukka rajaaminen hankaloittaa suunnitteluprosessia sekä tuo lisätyötä ja mahdollista hukkaa suunnittelussa.

Esityksen 14 §:stä jää epäselväksi, mitä tarkasti ottaen tarkoitetaan suunnitelman koneluettavuudella. Jos vaatimus muuttaa tuotettavien suunnitelmien sisältöä, tuotantoon käytettävää ohjelmistoa tai muita merkittäviä ominaisuuksia, saattavat vaikutukset olla kaupungeille suuria ja kustannuksiltaan merkittäviäkin. Jos nykyiset Yleiset inframallivaatimukset (YIV) ja Inframodel-tiedonsiirtoformaatti riittävät, ovat vaikutukset kadunsuunnittelun näkökulmasta todennäköisesti pieniä.

Esityksen 16 § selkeyttää muistutuksien käsittelyä ja tuo mahdollisuuden vastaamiseen myös selostuksessa.

Esityksen 17 § sujuvoittaa suunnitteluprosessia, jos päädytään asemakaavan kanssa yhtäaikaiseen katusuunnitteluun.

4 luku
Rakentaminen
Ei kommentoitavaa.

5 luku
Yleisen alueen käyttöön luovuttaminen ja lakkaaminen
Ei kommentoitavaa.

6 luku

Kunnossapito

Esityksen 30 §:ssä säädettäisiin kunnan yleisen alueen kunnossapitovelvoitteista. Säännöksessä mainitaan, että kunnan on esteettömyyden tai käytettävyyden puutteen havaittuaan selvitettävä, miten esteettömyyttä tai käytettävyyttä voidaan edistää ja ryhdyttävä tarkoituksenmukaisiin toimenpiteisiin. Epäselväksi säännöksestä jää, mitä tarkoituksenmukaisella toimenpiteellä tarkalleen tarkoitettaisiin. Käytännössä mahdollisen puuteen korjaaminen ei useinkaan ole ratkaistavissa pelkästään kunnossapidollisin keinoin, vaan vaatii suunnittelua ja rakentamista. Jatkuvana esteettömyyden asteittaisena kehittämisenä linjausta voidaan pitää hyvänä. Jos reagoinnin on kuitenkin oltava välitöntä, voi säännös asettaa kunnalle kohtuuttomana pidettäviä vaatimuksia.

Taitorakenteiden osalta kaupunki toimii jo nyt pääpiirteissään lakiesityksessä vaaditulla tavalla. Yleisillä alueilla sijaitseva merkittävä taitorakenneomaisuus kuten sillat ja tunnelit ovat jo tallennettuna kaupungin rekisteriin. Viiden vuoden siirtymäajan puitteissa kaupunki siis lähinnä selvittäisi, puuttuuko rekisteristä lakiluonnoksen taitorakennemääritelmän täyttäviä omaisuuslajeja. Näitä olisivat mahdollisesti esimerkiksi korkeat tukimuurit, meluesteet ja muut vastaavat rakenteet. Suunnittelu- ja rakentamisvaatimukset on tekstissä kuvattu niin ympäripyöreästi, että ne eivät aiheuta kaupungille ylimääräisiä toimenpiteitä.

7 luku

Tekniset verkot

Teknisiä verkkoja koskevaa lukua voidaan pitää pääosin onnistuneena.

Esityksen 42 §:n ensimmäisessä momentissa säädettäisiin kunnan velvollisuudesta huolehtia teknisten verkkojen tilavarauksista ja uusien verkkojen yhteensovittamisesta olemassa olevien verkkojen ja toimintojen kanssa. Säännöksessä käytetty ilmaisu tilavarauksista on mielestämme tulkinnanvarainen. Esimerkiksi katusuunnitelmissa pyritään lähtökohtaisesti aina huomioimaan yleisimpien teknisten verkkojen olemassa olevat ja tulevat tarpeet. Alueellisesti tarpeet saattavat olla kuitenkin hyvinkin erilaisia, ja verkkojen elinikä huomattavasti kaupunkisuunnittelun yleisiä tarkastelu-, suunnittelu- ja toteutusjaksoja pidempi. Teknologinen kehitys voi tuottaa ennakoimattomia mutta merkittäviäkin lisätarpeita teknisten verkkojen myöhemmälle laajentamiselle ja uusien verkkojen perustamiselle. Tästä hyvänä esimerkkinä ovat sähköajoneuvojen nopea yleistyminen ja tämän sähkön jakeluverkoille asettamat lisävaatimukset sekä laajat valokuituhankkeet. Näin ollen säännöksen kirjallisessa muotoilussa olisi parempi korostaa ainoastaan kunnan velvollisuutta teknisten verkkojen tilatarpeiden yhteensovittamisessa.

Esityksen 42 §:n toisessa momentissa säädettäisiin teknisen verkon omistajan velvollisuudesta tukea kuntaa ensimmäisen momentin mukaisessa yhteensovittamisessa. Epäselväksi jää, mihin

kaikkeen tämä tarkalleen verkon omistajaa velvoittaa, ja mitä kunta voi verkon omistajalta velvoitteen toteuttamiseksi vaatia. Monet yleiset alueet ovat yhteensovittamisen näkökulmasta mitoitukseltaan jo nykyisin niin ahtaita, että useiden samaa käyttötarkoitusta palvelevien teknisten verkkojen sijoitus niille on hankalaa ja saattaa aiheuttaa ongelmia esimerkiksi verkkojen myöhemmälle kunnossapidolle. Kuntia ei ole kuitenkaan osapuolena huomioitu verkkoinfrastruktuurin yhteisrakentamisesta ja -käytöstä annetussa lainsäädännössä, eikä kunta voi lähtökohtaisesti omalta osaltaan velvoittaa verkonomistajia jakamaan kapasiteettiaan.

Erityisesti tietoliikenneverkkojen kohdalla kilpailu asiakkaista ja vetoaminen erilaisiin yhteensovitusongelmiin on ajanut useita operaattoreita rakentamaan kuntien hallinnoimille yleisille alueille päällekkäisiä verkkoja, olemassa olevien verkon osien paremman hyödyntämisen sijaan. Verkkoja on kilpailusyitten takia rakennettu paikoin kiireellä ja jopa kunnan hyväksymien sijoitussuunnitelmien vastaisesti. Tämä kehitys tulee hyvin todennäköisesti tulevaisuudessa vaikeuttamaan muiden teknisten verkkojen sijoittamista ja kunnossapitoa, ja aiheuttamaan monille kunnille merkittäviäkin lisäkustannuksia esimerkiksi katujen saneerauksien yhteydessä.

Esityksen 44 §:n toista momenttia tulisi edelleen pyrkiä selkeyttämään siirtokustannuksien jakautumisen periaatteiden osalta. Monien teknisten verkkojen elinikä lasketaan kymmenissä tai jopa sadoissa vuosissa, ja kunnan voi olla vaikea täysin tarkasti ennakoida kaikkia tulevia maankäyttötarpeitaan tällaisissa ajanjaksoissa. Kunta on velvollinen luovuttamaan yleiseltä alueelta tilaa teknisten verkkojen sijoittamiseen, vastaten samalla kuitenkin myös näiden alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta. Tämän vuoksi mahdollisista siirtokustannuksista ei saa aiheutua kunnille jälkikäteen tarpeettoman suurta rahallista taakkaa tai riitatilanteita.

Esityksen 44 §:n kolmatta momenttia pidämme hyvänä tarkennuksena. Vantaan kaupunki kuitenkin toivoo, että momenttiin lisätään teknisen verkon omistajalle velvoite uuden verkon osia koskevien tarkempien mittaustietojen tai muiden riittävien selvitysten toimittamiseksi kunnan näitä pyytäessä. Tämä voi olla tarpeen, jos rakennetun verkon todellisesta sijoituspaikasta esiintyy jälkikäteen epäselvyyttä.

Esityksen 45 §:n kolmannessa momentissa mainitaan ympäristöministeriön valtuudesta antaa tarkempia asetuksia teknisiä verkkoja koskevien tietojen toimittamisesta. Vantaan kaupunki toivoo, että viimeistään tällaisella myöhemmin tehtävällä asetuksella velvoitetaan teknisten verkkojen omistajia toimittamaan kunnille uusia teknisiä verkkoja koskevat tiedot viipymättä niiden rakentamisen valmistuttua. Näin kunta voi tehokkaasti toteuttaa 42 §:n mukaista yhteensovittamisvelvollisuuttaan ja kunnan tarjoamat johtotiedot voidaan pitää mahdollisimman ajantasaisina.

Lausuntopyynnön lupamenettelyyn siirtymistä koskevaan kysymykseen toteamme seuraavaa: Vantaan kaupunki esittää toimintatapojen selkeyttämiseksi sijoituslupamenettelyn

valtakunnallista käyttöönottoa, mutta toivoo kuitenkin mahdollisuutta säilyttää mahdollisuuden erilliseen sopimiseen teknisen verkon omistajan kanssa. Uusi sijoituslupamenettely toimisi täten oletusmenettelynä, jota voitaisiin yhteisymmärryksessä kunnan ja teknisen verkon omistajan välillä tarvittaessa erikseen sopimalla keventää. Tällä tavoin toimitaan Vantaalla jo käytännössä tälläkin hetkellä.

8 luku
Työ kadulla tai muulla yleisellä alueella
Ei kommentoitavaa.

9 luku
Hulevedet
Esitetty sisältö on sinänsä hyvä. Esityksen 62 §:n mukaisesti hulevesien hallintasuunnitelman sisältövaatimukset muuttuvat laajemmaksi. Muun muassa riskiperustaiset ja laadulliset arvioinnit on sisällytettävä mukaan suunnitelmiin. Suunnitelman laatiminen ei ole kuitenkaan pakollista; taloustilanteen takia ne jäänevätkin pääosin laatimatta.

10 luku
Maksut
Luonnoksen 10 luvun 64–66 §:ssä säädetään kadulla tai muulla yleisellä alueella työskentelyä koskevista käsittely- ja alueenkäyttömaksuista ja näiden perusteista. Lakiesitys esittää lähtökohtaisesti myös teknisten verkkojen sijoittamisen siirtämistä lupamenettelyn piiriin. Tämän vuoksi lakiin olisi syytä lisätä pykälä kunnan oikeudesta periä kohtuullinen maksu teknisen verkon sijoitussuunnitelmien tarkastamisesta ja yhteensovittamisesta. Tällaisella maksulla voidaan kattaa tarkastamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia, koska erityisesti isoissa runkoverkkohankkeissa työmäärä ja yhteensovittamisen tarve voi suunnitelmien laajuuden vuoksi kasvaa merkittävästikin.

Kunta voi maanomistajana myöntää myös muita yleisten alueiden käyttöön liittyviä lupia ja suostumuksia, joita ei ole nyt käsiteltävässä lainsäädännössä erikseen huomioitu. Tarvittaessa vastaavaa pykälää lupamaksujen perimiseksi voitaisiin harkita kirjattavaksi myös muun yleisten alueiden käyttöä koskevien hakemuksien ja anomuksien käsittelyn osalta.

11 luku
Pakkokeinot ja seuraamukset
Luonnoksen 75 §:ssä viitataan työstä vastaavaan, jonka merkitystä ei ole kuitenkaan lakiesityksen määritelmissä (3 §) avattu. Työstä vastaavalla tarkoitetaan yleensä muussa kontekstissa

hankkeeseen ryhtyvää, kuten teknisen verkon omistajaa. Työmaasta vastaavalla tarkoitetaan puolestaan yleisellä alueella tehtävästä työstä suoraan vastaavaa luonnollista henkilöä, kuten kaivu-urakoitsijan edustajaa. Keskeytyskäskyn osoittaminen työn tilaajalle ei ole kuitenkaan yleensä tarkoituksenmukaista yleisen turvallisuuden suojaamisen näkökulmasta. Tämän vuoksi esitämme pykälää tarkennettavaksi siten, että keskeytyspäätös tehtäisiin kirjallisesti sekä työstä että työmaasta vastaavalle, ja että näiden termien tarkennukset lisättäisiin lakiesityksen määritelmiin.

12 luku
Erinäisiä säännöksiä
Ehdotuksen 84 § mahdollistaa kunnan viranomaisen tai tämän määräämän henkilön oikeudesta kulkea muun muassa yksityiskiinteistöllä lain täytäntöönpanoa varten. Tämä on tärkeä laajennus esimerkiksi hulevesihaittojen käsittelyyn liittyvien tarkastusten toteutuksessa, joissa asiantuntijalla saattaa olla viranhaltijoita parempi kokemus tapausten käsittelyssä.

13 luku
Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset
Ei kommentoitavaa.

Vaikutusten arviointi
Ei kommentoitavaa.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

15 Lausunnon antaminen ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi / TeA

VD/1864/03.00.00/2026

TeA/AK/TH/ÖO/SH/AV-P/TJ/HP/KH

Ympäristöministeriö on 9.3.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä (VN/30449/2023) pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausunto tulee antaa 4.5.2026 mennessä. Esitetään annettavaksi ympäristöministeriölle liitteen mukainen Vantaan kaupungin lausunto.

Tausta
Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) kokonaisuudistus käynnistyi keväällä 2018. Uudistuksessa MRL korvataan neljällä uudella lailla: rakentamislaki, alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki.

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. MRL:n jäljelle jääneen osan nimi muutettiin alueidenkäyttölaiksi. Valmisteilla on uusi alueidenkäyttölaki, joka sisältää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kaavoitusjärjestelmän ja merialuesuunnittelun. Hallituksen esitys uudesta alueidenkäyttölaista on tarkoitus antaa eduskunnalle kevään 2026 aikana.

Muut osat uudistettavasta kokonaisuudesta sisältävät yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki valmistellaan yhtäaikaisesti. Valmistelua varten asetettiin työryhmä, jonka toimikausi oli 1.12.2023-30.9.2025. Hallituksen esitykset laeiksi on tarkoitus antaa eduskunnalle vuonna 2026. Lakien on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2028.

Yhdyskuntakehittämislain valmistelun tarkoituksena on uudistaa säännökset, jotka koskevat kuntien maapolitiikkaa, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista, kehittämisalueita, tonttijakoa sekä alueidenkäyttöön liittyvää maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamiseen liittyviä korvauksia. Säännökset sisältyvät nykyiseen alueidenkäyttölakiin (132/1999), jonka nimenä oli 31.12.2024 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki.

Luonnos hallituksen esitykseksi
Lausuntopyyntö sekä luonnos hallituksen esitykseksi liitteineen ovat julkisesti saatavilla lausuntopalvelu.fi-palvelussa: https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=380f2e38-0e5d-48a4-875c-7542b7ca5a22

Lausunnon antamisen ohje ja määräaika
Lausunto on pyydetty antamaan viimeistään 4.5.2026.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa ympäristöministeriölle liitteen mukainen lausunto.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin lausunto ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@gov.fi
VN/30449/2023

VANTAAN KAUPUNGIN LAUSUNTO YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖÖN VN/30449/2023

Vantaan kaupunki kiittää ympäristöministeriötä mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi yhdyskuntakehittämislaiksi sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Vantaan kaupunki lausuu asiassa seuraavaa:

Luku 1: Yleiset säännökset

Näkemyksenne luonnoksista yleisiksi säännöksiksi.

Vantaan kaupungin näkökulmasta sääntelyn systematisointi ja selkeyttäminen on kannatettava tavoite, mutta jatkovalmistelussa on huolehdittava siitä, etteivät yleiset periaatekirjaukset johda tarpeettoman avoimiin tulkintatilanteisiin tai kunnan maapoliittisen harkintavallan tosiasialliseen kaventumiseen.

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan yleissäännöksissä olisi syytä korostaa vielä selvemmin, että vaikka hyvän hallinnon, avoimuuden ja yhdenvertaisuuden vaatimukset sitovat kuntaa, kunnille tulee jättää riittävä mahdollisuus ottaa huomioon erilaiset paikalliset olosuhteet, yhdyskuntarakenteen erityispiirteet ja kuntien väliset koko- ja resurssierot. Luonnoksen tavoitteena ei tule olla kuntien maapolitiikan yhdenmukaistaminen tavalla, joka heikentää käytännössä toimivien paikallisten ratkaisujen käyttöä.

Luku 2: Kunnan maapolitiikka

A. Onko mielestänne tarkoituksenmukaista edellyttää laissa, että nimenomaan kunnanvaltuusto päättää maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä (7 §:n 1 mom.)?*

Kyllä
Ei
Ei kantaa asiaan

Perustelut antamallenne vastaukselle:

Vantaan kaupunki, Vanda stad
Kirjaamo, Registraturen
PL 1100, PB 1100
01030 Vantaan kaupunki, Vanda stad

Puhelin (vaihde), Telefon 09 83911
kirjaamo[at]vantaa.fi
www.vantaa.fi

Toimiala, Verksamhetsområde
Matkapuhelin, Mobiltelefon
Y-tunnus, FO-nummer 01246109
ID 3359796

Kunnanvaltuusto käyttää kunnassa korkeinta päätösvaltaa, joten on luontevaa, että se päättää myös maapoliittisen ohjelman hyväksymisestä. Toisaalta edelliseen lauseeseen viitaten, voisi harkita sitä, että valtuusto itse päättäisi myös tämän päätösvallan edelleen delegoinnista niin halutessaan.

B. Pidättekö tarkoituksenmukaisena sitä, että kunta voisi päättää olla laatimatta maapoliittista ohjelmaa, jos sen laatiminen olisi kunnassa ilmeisen tarpeetonta (7 §:n 4 mom.)?*

Kyllä
Kyllä, mutta muutettuna
En
Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

Kysymys ei ole voimakkaasti kasvavan kaupungin kannalta ajankohtainen.

C. Muut näkemyksenne kunnan maapolitiikkaa koskevista säännösluonnoksista (luku 2).

-

Luku 3: Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen

A. Luonnoksen 10 §:ssä esitetään, että kiinteistönomistajalla säilyisi edelleen voimassa olevaa lainsäädäntöä perusteiltaan vastaava velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, ja että osallistuminen toteutettaisiin edelleen ensisijaisesti maankäyttösopimukseen perustuvalla korvauksella ja toissijaisesti kunnan määräämällä kehittämiskorvauksella.

Pidättekö tätä oikeana lähtökohtana lainvalmistelussa? *

Kyllä
En
Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

Vantaan kaupunki pitää oikeana lähtökohtana, että kiinteistönomistajan osallistumisvelvollisuus säilyy ja että osallistumisesta sovitaan edelleen ensisijaisesti maankäyttösopimuksella, kun taas kehittämiskorvaus säilyy toissijaisena keinona. Tältä osin luonnos jatkaa nykyisen järjestelmän perusratkaisua eikä merkitse kunnille rakenteellista muutosta. Ratkaisu tukee edelleen sopimusperusteista menettelyä, joka on käytännössä ollut toimiva ja mahdollistanut aluekohtaisesti tarkoituksenmukaiset ratkaisut.

Vantaan kaupunki pitää kuitenkin tärkeänä, että sääntelyä ei jatkovalmistelussa rakenneta tavalla, joka muodollisesti säilyttää sopimusperusteisuuden mutta tosiasiallisesti heikentää sen käytettävyyttä. Erityisesti kustannusten yksilöintiä koskevan 11 §:n 4 momentin soveltamisalan ja vaatimustason tulee olla selkeästi rajattu siten, ettei menettely muodostu kunnille kohtuuttoman raskaaksi eikä lisää tarpeettomasti riitautumista.

B. Luonnoksen 13 §:n mukaan maankäyttösopimuksen nykyisen kaltainen sopimusvapaus säilyisi. Maankäyttösopimuksessa voisi siis kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Pidättekö ratkaisua oikeana, ottaen huomioon luonnoksessa esitetyt kunnan maapolitiikkaa ohjaavat muut säännökset (luku 2)? *

Kyllä
Kyllä, mutta sopimusvapautta pitäisi rajoittaa nykyistä enemmän
En
Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

Vantaan kaupunki pitää oikeana ratkaisua, että maankäyttösopimuksen nykyinen perusidea säilyy, ja että sopimusvapaus säilyisi edelleen laajana. Kaupungille on tärkeää, että maankäyttösopimuksissa voidaan jatkossakin ottaa huomioon hankkeiden, alueiden ja osapuolten erilaiset tilanteet eikä sääntely pakota kaikissa tapauksissa samaan jäykkään malliin. Tämä tukee kaavojen toteuttamista ja mahdollistaa tarkoituksenmukaiset sekä alueellisesti toimivat ratkaisut.

Vantaan kaupunki suhtautuu kuitenkin erittäin kriittisesti siihen, että 11 §:n 4 momentissa kunnan velvollisuudeksi asetetaan yksilöidä kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa sekä maankäyttösopimusta että kehittämiskorvauspäätöstä valmisteltaessa. Perustelujen mukaan kunnan olisi tuotava esiin yksittäisessä tapauksessa kustannusten muodostuminen ja niiden taustalla olevat toimenpiteet. Vaikka lain mukaan kustannusten arvioinnissa voidaan käyttää myös arvioituja kustannuksia ja vastaavien

toimenpiteiden keskimääräisiä kustannuksia kunnassa tai yhtenäisellä osa-alueella, sääntely jättää epäselväksi, kuinka pitkälle menevää yksilöintiä kunnilta tosiasiassa edellytetään.

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan kustannusten osittelu, kohdentaminen ja yksilöinti ovat käytännössä erittäin vaikeita ja monissa hankkeissa miltei mahdottomia. Yhdyskuntarakentamisen kustannukset syntyvät usein useita kaavoja, pitkää toteutusaikaa tai laajempaa osa-aluetta palvelevina kokonaisuuksina. Esimerkiksi katu-, puisto-, esirakentamis-, johtosiirto-, meluntorjunta- ja muiden vastaavien kustannusten jakaminen täsmällisesti yksittäiselle kaavalle tai yksittäiselle sopimukselle on monesti keinotekoista. Tämä korostuu vaiheittain toteutettavilla alueilla sekä tilanteissa, joissa sama infrastruktuuri palvelee useita nykyisiä ja tulevia kaavoja. Lisäksi perusteluissa tunnistetaan päällekkäisveloituksen riski ja todetaan, että kustannusten kahdenkertainen veloittaminen olisi pätevä valitusperuste, mikä osaltaan lisää kuntien riskiä oikeudellisille riidoille.

Vantaan kaupunki katsoo, että jatkovalmistelussa on välttämätöntä selventää nimenomaisesti, ettei 11 §:n 4 momentti edellytä jokaisen euron tositetasoista yksilöintiä eikä täydellistä kaavakohtaista kustannusjakoa. Riittävänä tulee pitää myös arvioihin, vakioituihin laskentaperusteisiin, osa-aluekohtaisiin keskimääräisiin kustannuksiin sekä muihin objektiivisesti perusteltuihin kohdentamismalleihin perustuvaa laskentaa. Muussa tapauksessa sääntely lisäisi merkittävästi valmistelutyötä, pidentäisi neuvotteluja, lisäisi valituksia ja oikeudenkäyntejä sekä heikentäisi maankäyttösopimusjärjestelmän ennakoitavuutta. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan yksilöintivaatimus ei saa tosiasiallisesti kaventaa 13 §:ssä tarkoitettua sopimusvapautta. Mikäli sopimusvapautta ei ole tarkoitus kaventaa, olisi asia hyvä kirjoittaa selkeästi auki perusteluihin. Nykyinen perustelu viittaa sopimusvapauden rajoittamisen osalta esimerkiksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta koskevaan pykälään, jossa on kustannusten yksilöintivaatimus. Mikäli sopimusvapautta ei ole tarkoitus rajoittaa, tulisi tämä kirjoittaa auki selvemmin.

Vantaan kaupunki toteaa myös, että nykyisin käytössä oleva malli maankäyttökorvausten suuruuden määräytymisessä maankäyttösopimuksissa perustuu osallistumisvastuuseen, vaikka maksun suuruus käytännössä lasketaankin maan arvonnousun perusteella. Erityisesti nykymallin etuina ovat ennakoitavuus, laskentamallin yksinkertaisuus ja yhdenvertaisuus.

C. Luonnoksen 17 §:ssä esitetään, että kiinteistönomistajalla olisi jatkossa velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin myös rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan ja 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä luonnokseen kirjatuin edellytyksin?

Kannatatteko esitettyä säännösluonnosta? *

Kyllä

Kyllä, mutta muutettuna
En
Ei kantaa asiaan

Perustelut ja täydennykset:

Vantaan kaupunki pitää lähtökohtaisesti perusteltuna, että osallistumisvastuu voidaan ulottaa myös rakentamislain 57 §:n mukaiseen poikkeamislupaan ja 43 a §:n mukaiseen puhtaan siirtymän sijoittamislupaan silloin, kun hankkeesta aiheutuu kiinteistönomistajalle merkittävää hyötyä ja kunnalle yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Muutos voi lisätä menettelyjen yhdenmukaisuutta ja vähentää sitä, että korvausmahdollisuus ohjaisi menettelyn valintaa alueidenkäytöllisten perusteiden sijasta.

Vantaan kaupunki kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että 17 §:n 3 momentissa kustannuksiin osallistumista koskevan sopimuksen tai kehittämiskorvauspäätöksen tekeminen sidotaan siihen, että menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista on päätetty lainvoimaisessa maapoliittisessa ohjelmassa. Kaupunki katsoo, että tämä kytkentä on ongelmallinen ja ristiriidassa lakimuutoksen tavoitteiden kanssa lisäten kuntien hallinnollista taakkaa. Jos mahdollisuus käyttää erityistapauksia koskevaa menettelyä sidotaan maapoliittisen ohjelman olemassaoloon, sääntely johtaa käytännössä siihen, että myös sellaiset kunnat, joissa ohjelman laatiminen olisi muutoin ilmeisen tarpeetonta, joutuvat laatimaan ohjelman voidakseen käyttää lain mukaisia välineitä. Kaupungin näkemyksen mukaan 17 §:n 3 momenttia tulisi muuttaa siten, että 2 momentin mukaisen menettelyn soveltamisesta ja korvauksen perusteista voitaisiin päättää myös kunnan erillisellä päätöksellä. Tämä parantaisi sääntelyn johdonmukaisuutta ja vastaisi paremmin lain tavoitetta sallia kunnassa myös maapoliittisen ohjelman laatimatta jättäminen silloin, kun siihen ei ole todellista tarvetta.

D. Muita näkemyksiänne kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista koskevista säännösluonnoksista (luku 3).

Vantaan kaupunki pitää myönteisenä, että luonnoksessa täsmennetään yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisältöä ja että rakennuskorttelin rakentamiskelpoiseksi saattamisen erityiset kustannukset otetaan huomioon arvonnousua alentavina tekijöinä. Tämä selkeyttää sääntelyä.

Vantaan kaupunki pitää merkittävänä sitä, että luonnoksen 20 §:ssä kunnalle asetetaan aiempaa selvästi sitovampi velvollisuus toteuttaa kehittämiskorvauksen perusteena huomioon otetut toimenpiteet olennaisilta osiltaan määräajassa. Jos toimenpiteitä ei toteuteta 15 vuoden kuluessa, kunnalla olisi hakemuksesta velvollisuus palauttaa kehittämiskorvaus tai osa siitä korkoineen. Tämä merkitsee kaupungille uutta taloudellista vastuuta ja korkoriskiä. Kaupunki ei kannata aikarajan ottamista sääntelyyn. Vantaan kaupunki katsoo, että tätä vaikutusta ja sen käytännön seurauksia kunnille tulisi arvioida nykyistä tarkemmin.

Vantaan kaupunki, Vanda stad
Kirjaamo, Registraturen
PL 1100, PB 1100
01030 Vantaan kaupunki, Vanda stad

Puhelin (vaihde), Telefon 09 83911
kirjaamo[at]vantaa.fi
www.vantaa.fi

Toimiala, Verksamhetsområde
Matkapuhelin, Mobiltelefon
Y-tunnus, FO-nummer 01246109
ID 3359796

Vantaan kaupunki pitää ongelmallisena, että jo syntyneitä kustannuksia ei lähtökohtaisesti saisi ottaa huomioon, jos ne ovat syntyneet yli 15 vuotta ennen asemakaavan hyväksymistä, ellei siihen ole erityistä syytä. Kaupungin näkökulmasta tällainen aikarajaus soveltuu huonosti pitkäkestoiseen ja vaiheittaiseen kaupunkirakentamiseen, jossa alueen toteuttaminen perustuu usein sekä jo tehtyihin että tulevaisuudessa tarvittaviin investointeihin. Kaupunki-infran rakentaminen, parantaminen ja ylläpito muodostavat käytännössä jatkuvan kokonaisuuden, eikä maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteudu ongelmattomasti, jos osa alueen toteuttamisen kannalta olennaisista investoinneista rajataan mekaanisesti tarkastelun ulkopuolelle yksin niiden iän perusteella. Vantaan kaupunki katsoo, että 15 vuoden aikarajaa tulisi vähintään täsmentää olennaisesti tai siitä tulisi luopua, jotta kustannusten tarkastelu voisi perustua alueen toteuttamisen kannalta todelliseen ja kokonaisvaltaiseen kustannuskuvaan.

Mikäli edellä mainittuihin kaupungin velvollisuuksiin tai toisaalta syntyneisiin kustannuksiin halutaan esittää täsmällinen aikamääre, tulisi sen olla vähintään 25 vuotta.

Vantaan kaupunki katsoo lisäksi, että 23 §:ää olisi syytä täsmentää puolueettoman arvioijan käyttämisen osalta siten, että sääntely on menettelyn käytännön toteuttamisen ja markkinoiden toimivuuden kannalta selkeä. Kaupungin näkökulmasta on tärkeää, että lausunto kehittämiskorvausta koskevasta päätösehdotuksesta voidaan hankkia tarkoituksenmukaisesti joko Maanmittauslaitokselta tai muulta aidosti puolueettomalta arvioijalta ilman, että sääntely tarpeettomasti kaventaa käytettävissä olevia vaihtoehtoja tai synnyttää epäselvyyttä arvioijien asemasta.

Kaupunki pitää todennäköisenä, että nyt esitetty sääntely lisää kuntien hallinnollista taakkaa, valmistelun kestoa ja riitautumista enemmän kuin vaikutusten arvioinnissa tällä hetkellä tunnistetaan.

Luku 4: Kehittämisalue

Näkemyksenne kehittämisaluetta koskevista säännösluonnoksista (luku 4).

Vantaan kaupunki pitää lähtökohtaisesti perusteltuna, että kehittämisaluesäännöksiä uudistetaan ja selkeytetään menettelyn käyttöönoton helpottamiseksi. Vantaan kaupungilla kehittämisaluemenettely ei ole ollut käytössä eikä menettelystä ole nähty syntyvän lisäarvoa verrattuna muihin käytettävissä oleviin menettelyihin. Vantaan kaupunki ei pidä kuitenkaan perusteltuna, että asetettaisiin 8 kk määräaika sellaisissa aloitteissa, joissa on mukana enemmistö alueen kiinteistönomistajista. Kaupunki katsoo, että kaikkien aloitteiden osalta noudatetaan kuntalain ja hallintolain vaatimuksia ja aloitteet käsitellään ilman aiheetonta viivytystä.

Luku 5: Tonttijako

Vantaan kaupunki pitää 45 §:ssä esitettyä poikkeamista tonttijaon oikeusvaikutuksista osittain ongelmallisena. Rakentamislupaa ei tulisi voida myöntää ennen kuin 2D-tonttijako on laadittu, jotta asemakaavan osoittamat rakennusoikeudet voidaan määrittää muodostettaville tonteille vaarantamatta rajanaapureiden oikeusturvaa. Sen sijaan korkeussuunnan poikkeamat ovat usein perusteltuja, koska 3D-tonttijako tarkentuu hankkeen edetessä. Kokonaisrakennusoikeuden ja selkeiden rajojen ollessa tiedossa tämä on hyväksyttävää. Määritelmää "vähäinen poikkeama" tulisi lakitekstissä tarkentaa, ja poikkeamisten tulisi rajoittua siten, etteivät rakennushankkeen ulkopuolisten maanomistajien oikeudet vaarannu.

Pykälän 41 sanamuoto jättää tulkinnanvaraa erityisesti kuulemismenettelyn vaiheistuksen osalta. Säännöksessä yhdistyy kaksi erillistä kokonaisuutta: Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä varsinaisen tonttijakoehdotuksen kuuleminen. Käytännössä nämä tulisi erottaa toisistaan selkeämmin. Ensivaiheessa tonttijakoalueen omistajille ja haltijoille tulee tarjota mahdollisuus perehtyä hankkeen lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä tuoda esiin omia näkemyksiään. Vasta myöhemmässä vaiheessa, kun varsinainen ehdotus on laadittu ja asetetaan nähtäville, kohdistuu kuuleminen sekä tonttijakoalueen että siihen samassa korttelissa rajoittuvien kiinteistöjen omistajiin ja haltijoihin, jolloin heille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä ehdotuksesta.

Lisäksi pykäläluonnoksen mukainen velvoite asettaa tonttijakoehdotus aina julkisesti nähtäville aiheuttaa muutoksen nykyiseen käytäntöön. Vaikka erillistä tiedoksiantoa ei edellytettäisi tilanteessa, jossa kaikki asianosaiset ovat jo kirjallisesti hyväksyneet ehdotuksen, nähtäville asettaminen olisi silti pakollista. Tämä poikkeaa aiemmasta sääntelystä, jossa nähtäville asettamisesta voitiin luopua yksimielisissä tapauksissa. Muutos lisäisi hallinnollista työtä ja pidentäisi tarpeettomasti prosessia erityisesti tilanteissa, joissa osapuolet ovat jo saavuttaneet yhteisymmärryksen. Tämä aiheuttaisi myös hidastumista rakentamishankkeiden sujuvaan etenemiseen ilman osoitettavissa olevaa lisähyötyä.

Luku 6: Maan luovuttaminen, lunastaminen ja kaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

A. Luonnoksen 48 §:stä on esitetty kaksi vaihtoehtoa lainvoimaiseen asemakaavaan sisältyvän katualueen omistusoikeuden ja hallinnan siirtymisessä kunnalle, jos kunta ja kiinteistönomistaja eivät pääse asiasta sopimukseen.

Vaihtoehtojen erot liittyvät siihen, olisiko menettely aina sama riippumatta siitä, onko kyseessä ensimmäinen asemakaava vai asemakaavan muutos (vaihtoehto 1), vai olisiko menettelyn oltava erilainen silloin, kun alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava (vaihtoehto 2).

Voimassa olevassa lainsäädännössä menettely on erilainen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kumpaa 48 §:n vaihtoehtoa pidätte parempana?*

Vaihtoehtoa 1 (aina sama menettely)
Vaihtoehtoa 2 (erilainen menettely 1. asemakaavan yhteydessä)

Perustelut ja täydennykset:

Vantaan kaupunki pitää vaihtoehtoa 2 perustellumpana. Vaihtoehto 2 mahdollistaa kaupungin suorittaman katualueen haltuunoton kaupungin tarpeen edellyttämässä aikataulussa. Tällä varmistetaan se, että katualue on rakennettavissa tarvittaessa nopeastikin, eikä ulkopuolisen tahon (Maanmittauslaitos) aikataulun sitä mahdollistaessa.

Lisäksi Vantaan kaupunki katsoo, että katualueen ja sillä olevan muun mahdollisen omaisuuden ja kasvillisuuden korvaamisesta tulee aina olla mahdollista sopia ilman raskasta ja kallista lunastusmenettelyä. Lunastusmenettelyn hinta voi hyvin helposti muodostua täysin epäsuhtaiseksi korvattavan alueen arvoon nähden.

Vantaan kaupunki toteaa, että korvauksista sopimista on kuitenkin merkittävästi vaikeuttanut lunastuslain 1.8.2025 voimaan tulleet muutokset, joissa säädetään mm. lunastustoimituksessa korvaukselle määrättävästä 25 %:n korotuksesta. Kaupungille ei ole tarkoituksenmukaista itse lähteä nostamaan katualuekorvausten tasoja, ja maanomistajat kuitenkin mainittua korotusta odottavat. Todennäköisesti tästä johtuen suuri tai ainakin aiempaa suurempi osa korvauksista käsitellään joka tapauksessa lunastustoimituksissa.

B. Muita näkemyksiänne maan luovuttamista, lunastamista ja kaavan toteuttamisesta johtuvaa korvausta koskevista säännösluonnoksista (luku 6).

Useissa pykäläluonnoksissa (51, 56 ja 62 §:t) osoitetaan vakiintuneet tonttien osien lunastamista koskevat kiinteistönmuodostamislain nojalla määräytyneet korvausperusteet jatkossa määräytyviksi lunastuslain säädösten perusteella. Käytännössä muutoksella tavoitellaan korvaustason nostamista 25 %:lla sitä kuitenkaan erikseen perustelematta. Vantaan kaupunki katsoo, että tontinosan lunastuskorvauksia koskevat säännökset ovat jatkossakin tarkoituksenmukaista pysyttää ainoastaan kiinteistönmuodostamislaissa, eikä lunastajataholla tai yksittäisen tontin kaavamääräyksellä tulisi olla merkitystä korvauksen suuruuden määrittelevään lainvalintaan.

Maantien tiealueen siirtymisestä kunnalle koskevaan 50 §:ään esitetään sinänsä perusteltua muutosta, jolla tiealueen omistusoikeus asemakaavan perusteella ei siirtyisi kunnalle, jos tiealue on asemakaavassa osoitettu maantien liikennealueeksi. Vantaan kaupunki toteaa, että sillä ei juurikaan ole ollut resursseja suorittaa nk. maantielain (503/2005, laki liikennejärjestelmästä ja

maanteistä) 113 §:n edellyttämiä toimenpiteitä kunnan omistukseen siirtyneen tiealueen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin voimassa olevan tai aiemmankaan lainsäädännön perusteilla. Tällöin on erittäin tärkeää kiinnittää huomiota asiaa koskeviin siirtymäsäännöksiin, jotta tiealueen omistusoikeuteen liittyvät kysymykset ovat kohtuullisella resurssilla saatettavissa asianmukaisiksi.

Lunastuslupaan perustuvaan maan lunastamista koskevaan 52 §:ään on uusina luvan myöntämisen edellytyksinä tuotu lunastettavan alueen rajausta, laajuutta ja ajoitusta koskevia määräyksiä. Kuitenkin perusteluissa erikseen todetaan, että näitä koskevaa vastaavaa harkintaa on jo tähänkin saakka noudatettu lunastuslupapäätösten perusteluissa. Tältä osin sääntelyä ei oltaisi keventämässä tai sujuvoittamassa.

Vantaan kaupunki esittää asianomaisen säädöksen säilyttämistä entisellään. Yhdyskunnan suunnitelmallinen kehittäminen on erittäin pitkäkestoista, myös pysyvää, joten esimerkiksi täsmällisempi lunastuksen ajoituksen määrittäminen tai alueen tarkempi rajaaminen olisivat epätarkoituksenmukaisia huomioiden jo mainittu oikeuskäytäntö.

Luku 7: Muutoksenhaku

Näkemyksenne muutoksenhakua koskevista säännösluonnoksista (luku 7).

Vantaan kaupunki pitää lähtökohtaisesti perusteltuna, että muutoksenhakua koskevat säännökset kootaan selkeämmin yhteen. On johdonmukaista, että lain mukaisiin päätöksiin haetaan pääsääntöisesti muutosta hallintotuomioistuimessa, että kehittämiskorvausta koskevan päätöksen valitusoikeus rajataan asianosaisiin sekä että maapoliittista ohjelmaa ja kehittämisaluetta koskeviin päätöksiin sovelletaan kunnallisvalitusta. Muutoksenhakujärjestelmän jäsentäminen voi lisätä sääntelyn ymmärrettävyyttä.

Vantaan kaupunki suhtautuu kuitenkin kriittisesti maankäyttösopimuksia koskevan riidanratkaisun toimivaltasääntelyyn. Luonnoksen mukaan sopimuksen julkisoikeudellista sisältöä koskeva riita käsiteltäisiin hallintotuomioistuimessa, yksityisoikeudellista sisältöä koskeva riita yleisessä tuomioistuimessa ja sekä julkis- että yksityisoikeudellista sisältöä koskeva riita yleisessä tuomioistuimessa kokonaisuudessaan. Kaupungin näkökulmasta tämä lisää rajankäyntiä oikean tuomioistuimen valinnasta, kasvattaa prosessuaalista epävarmuutta ja voi käytännössä lisätä oikeudenkäyntien määrää sekä kustannuksia. Maankäyttösopimuksissa julkis- ja yksityisoikeudelliset elementit limittyvät usein toisiinsa, minkä vuoksi toimivaltasääntely voi käytännössä synnyttää uusia riitaisuuksia sen sijaan, että se vähentäisi niitä.

Vantaan kaupunki katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi arvioida, voitaisiinko toimivaltasääntelyä selventää tai yksinkertaistaa siten, että oikeussuojajärjestelmä pysyy kunnille ja sopimusosapuolille aidosti ennakoitavana. Erityisesti maankäyttösopimuksiin liittyvien riitojen oikeuspaikan ennakoitavuus on kaupungille tärkeää.

Vantaan kaupunki, Vanda stad
Kirjaamo, Registraturen
PL 1100, PB 1100
01030 Vantaan kaupunki, Vanda stad

Puhelin (vaihde), Telefon 09 83911
kirjaamo[at]vantaa.fi
www.vantaa.fi

Toimiala, Verksamhetsområde
Matkapuhelin, Mobiltelefon
Y-tunnus, FO-nummer 01246109
ID 3359796

Luku 8: Erinäisiä säännöksiä

Näkemyksenne luonnoksista erinäisiksi säännöksiksi (luku 8).

Vantaan kaupunki toteaa, että asemakaavan toteuttamisvastuun siirtämistä maanomistajalle tai -haltijalle koskeva sääntely säilyisi tarkoitukseltaan ja sisällöltään pääosin nykyistä vastaavana. Kaupungin näkökulmasta tämä on sinänsä perusteltua. Samalla on kuitenkin tärkeää huomata, että toteuttamisvastuun siirto ei poista kaupungin tosiasiallisia riskejä, koska alueiden omistuksen ja hallinnan siirrot on käytännössä ratkaistava sopimuksin tai kunnan välityksellä ja kunnalle jää toissijainen toteuttamisvastuu esimerkiksi toteuttajan maksukyvyttömyystilanteissa.

Vantaan kaupunki kiinnittää lisäksi huomiota tietoaineistoja koskeviin velvoitteisiin. Luonnoksen mukaan kunnille asetettaisiin velvoite ylläpitää tietoaineistoa muun muassa kehittämiskorvauksista, rakentamiskehotuksista ja sopimukseen perustuvista korvauksista. Velvoitteet eivät ole kokonaan uusia, mutta sopimukseen perustuvia korvauksia koskeva velvoite laajenisi koskemaan maksamattomien lisäksi myös maksettuja korvauksia, ja kunta toimisi näiden tietoaineistojen rekisterinpitäjänä. Kaupungin näkökulmasta tämä lisää tiedonhallinnan, tietosuojan ja rekisterinpitoon liittyvän työn määrää, vaikka luonnoksessa vaikutusta pidetään vähäisenä.

Vantaan kaupunki pitää tärkeänä, että tietoaineistoja koskevia vaatimuksia täsmennetään jatkovalmistelussa käytännön toteuttamisen näkökulmasta. Erityisesti on syytä varmistaa, että kunnille asetettavat tiedonhallintavelvoitteet ovat oikeasuhtaisia ja että niiden toteuttamiseen on olemassa käytännössä toimivat menettelyt.

Luku 9: Voimaantulo- ja siirtymäsäännöstely

Näkemyksenne luonnoksista voimaantulo- siirtymäsäännöksiksi (luku 9).

Vantaan kaupunki pitää lähtökohtaisesti hyvänä ratkaisua, että lain voimaan tullessa vireillä olevat asiat käsitellään pääsääntöisesti loppuun vanhan sääntelyn mukaan. Myös se on perusteltua, että ennen lain voimaantuloa hyväksyttyihin maankäyttösopimuksiin sovelletaan vanhaa sääntelyä.

Vantaan kaupunki pitää tarkoituksenmukaisena myös sitä, että kunnalle annetaan siirtymäaikaa maapoliittisen ohjelman laatimiseen seuraavan valtuustokauden aikana. Samalla on kuitenkin huomattava, että kyse ei ole kunnille vähäisestä muutoksesta, vaan käytännössä uuden toimintatavan vakiinnuttamisesta erityisesti niissä kunnissa, joissa maapoliittista ohjelmaa ei ole aiemmin laadittu tai ylläpidetty nykyistä vastaavalla tavalla.

Vantaan kaupunki katsoo, että siirtymäsääntelyn toimivuus edellyttää jatkovalmistelussa vielä huolellista arviointia erityisesti niissä tilanteissa, joissa maankäyttösopimuksia valmistellaan lain voimaan tullessa, joissa katualueita ja maanteiden tiealueita koskevat menettelyt ovat

keskeneräisiä tai joissa kunnassa joudutaan lyhyessä ajassa muuttamaan sekä päätöksentekoa että käytännön prosesseja uuden sääntelyn mukaisiksi.

Vaikutusten arviointi

A. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi on arvioitu alustavasti yhdyskuntakehittämislain vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin parantamiseksi on tärkeää saada palautetta siitä, miltä osin arvioinnissa on puutteita tai arviointi ei ole oikeaan osuvaa.

Millaisena pidätte luonnoksessa esitettyä vaikutusten arviointia kokonaisuutena?*

Pääosin onnistuneena
Jossain määrin puutteellisena
Merkittävän puutteellisena
Ei kantaa asiaan

Vantaan kaupunki pitää vaikutusten arviointia osin hyödyllisenä, mutta kuntavaikutusten osalta puutteellisena. Luonnoksessa todetaan, että vaikutusten täsmällinen arviointi on vaikeaa, koska vaikutusketjut ovat monimutkaisia, vaikutukset riippuvat myös muusta sääntelystä ja toimijoiden valinnoista sekä kuntien erilaisista toimintaympäristöistä. Tämä on sinänsä ymmärrettävää. Samalla luonnoksessa kuitenkin todetaan, että kunnille ei tulisi uusia tehtäviä vaan muutoksia menettelytapoihin ja toimintaprosesseihin, vaikka toisaalta todetaan, että olennaisimmat vaikutukset kuntien toimintaan aiheutuvat juuri uusista maapolitiikkaa koskevista velvoitteista, kuten maapoliittisen ohjelman laatimisesta, ajantasaisuuden tarkistamisesta, vuorovaikutteisesta valmistelusta, aineistojen saatavilla pitämisestä ja seurannasta. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan näitä vaikutuksia on arvioitu liian varovaisesti.

Vantaan kaupunki pitää puutteena myös sitä, että vaikutusten arviointi on monilta osin vielä alustavaa ja että luonnoksessa todetaan erikseen täsmällisemmän arvioinnin tapahtuvan lausuntokierroksen jälkeen. Kaupungin kannalta tämä merkitsee sitä, että lausuntoa pyydetään vaiheessa, jossa erityisesti kuntien työmäärää, kustannuksia ja riskejä koskeva arviointi ei ole vielä täysin valmis eikä siten arvioitavissa.

B. Onko jossain vaikutusten arvioinnin osassa erityistä täydentämisen tarvetta?*

Kyllä
Ei
Ei kantaa asiaan

Vantaan kaupunki, Vanda stad
Kirjaamo, Registraturen
PL 1100, PB 1100
01030 Vantaan kaupunki, Vanda stad

Puhelin (vaihde), Telefon 09 83911
kirjaamo[at]vantaa.fi
www.vantaa.fi

Toimiala, Verksamhetsområde
Matkapuhelin, Mobiltelefon
Y-tunnus, FO-nummer 01246109
ID 3359796

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan vaikutusten arvioinnissa on erityinen täydentämisen tarve ainakin kuntavaikutusten, hallinnollisen työmäärän, oikeudellistumisen riskien ja taloudellisten riskien osalta. Erityisesti kustannusten yksilöintivaatimuksen vaikutuksia on arvioitu liian suppeasti. Luonnoksessa todetaan, että velvoite yksilöidä kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja niiden laskentatapa lisäisi kunnille jonkin verran työmäärää. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan vaikutus voi käytännössä olla huomattavasti tätä suurempi, koska kyse ei ole vain lisätyöstä, vaan myös kustannusten osittelun vaikeudesta, kohdentamisen tulkinnanvaraisuudesta ja lisääntyvästä riitautumisriskistä.

Vantaan kaupunki katsoo, että vaikutusten arvioinnissa tulisi täydentää myös 20 §:n palautusmekanismin taloudellisia vaikutuksia kunnille. Kehittämiskorvauksen palautusvelvollisuus korkoineen voi muodostaa kunnille pitkän aikavälin taloudellisen riskin, mutta tämän riskin käytännön merkitystä ei ole arvioitu riittävästi. Samoin muutoksenhaun ja tuomioistuintoimivallan jaon käytännön vaikutuksia riitaisuuksien määrään, prosessien kestoon ja kustannuksiin olisi tarpeen arvioida tarkemmin.

Lisäksi Vantaan kaupunki pitää puutteena sitä, että luonnoksessa todetaan kuntien olevan hyvin erilaisia ja että täsmällisempi arvio pyritään laatimaan lausuntokierroksen jälkeen, mutta vaikutuksia ei vielä eritellä riittävästi erityyppisten kuntien näkökulmasta. Tämä olisi tarpeen etenkin siksi, että uudet velvoitteet kohdistuvat eri tavoin suuriin, keskisuuriin ja pieniin kuntiin.

Vaikutusten arvioinnissa olisi lisäksi tarpeen arvioida nykyistä tarkemmin 11 §:n 15 vuoden aikarajauksen vaikutuksia kuntien kustannuslaskentaan ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun sekä 76 §:n siirtymäsäännösten käytännön ja taloudellisia vaikutuksia kunnille. Näillä säännöksillä voi olla yksittäisille kunnille huomattavasti suurempi käytännön merkitys kuin luonnoksen yleistasoisesta vaikutusarvioinnista käy ilmi.

Muita näkemyksiä koko luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Vantaan kaupunki katsoo, että suurten kaupunkien erityispiirteitä ei ole esitysluonnoksessa huomioitu riittävällä tavalla. Suomen kasvusta suurin osa sijoittuu seitsemälle suurimmalle kaupunkiseudulle, joille on solmittu maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset. Tilastokeskuksen ja Suomen ympäristökeskuksen arvioiden mukaan Suomen väestönkasvusta vuoteen 2040 mennessä 80 % sijoittuu Helsingin, Tampereen ja Turun kaupunkiseuduille.

Suurimmissa kaupungeissa ja MAL-kaupunkiseuduilla yhdyskuntien kehittämisen kannalta tärkeimmät kysymykset liittyvät jo kaavoitettujen alueiden täydennysrakentamisen edellytysten parantamiseen. Täydennysrakentamisen edellytysten parantaminen on huomioitava konkreettisemmin maapolitiikkaa ja yhdyskuntien kehittämistä koskevassa sääntelyssä. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä on erityistä merkitystä kansantalouden kestävyyden

Vantaan kaupunki, Vanda stad
Kirjaamo, Registraturen
PL 1100, PB 1100
01030 Vantaan kaupunki, Vanda stad

Puhelin (vaihde), Telefon 09 83911
kirjaamo[at]vantaa.fi
www.vantaa.fi

Toimiala, Verksamhetsområde
Matkapuhelin, Mobiltelefon
Y-tunnus, FO-nummer 01246109
ID 3359796

kannalta, sillä suurin osa kansallisvarallisuudestamme liittyy rakennuksiin, infrastruktuuriin ja muuhun rakennettuun ympäristöön.

Esitysluonnos ei huomioi riittävässä määrin jo rakennettujen alueiden tiivistämistä eikä esimerkiksi kehittämisaluetta koskevien 4. luvun säännösten uskota edistävän asiaa.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

16 **Asemakaavamuutos 002605 ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 ja 9 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / TeA (kvalt)**

VD/5286/10.02.04.00/2024

SP/JOR/VMÄ/VIK/SE

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

Maininta 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 § 11

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.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään saattaa 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: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. 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

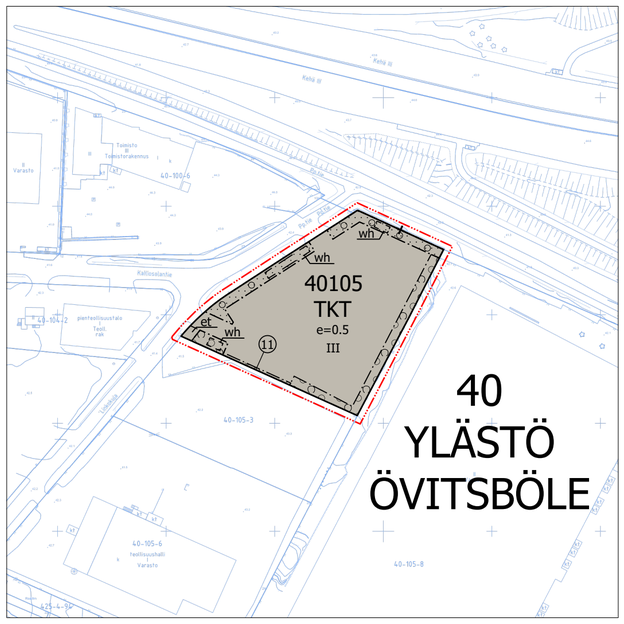
Bergpassvägen 7 och 9

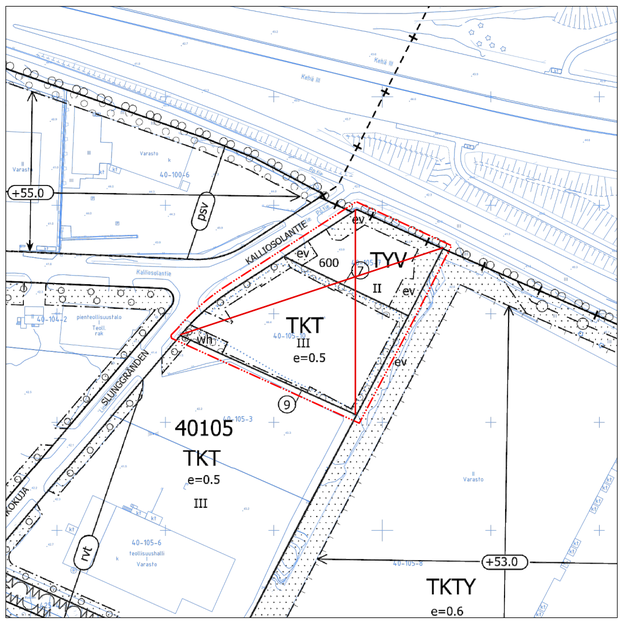
Stadsdel 40, ÖVITSBÖLE

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

Johanna Rajala, Aluearkkitehti, 19.12.2025 14.38

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.

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 14.4.2026 12.27

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

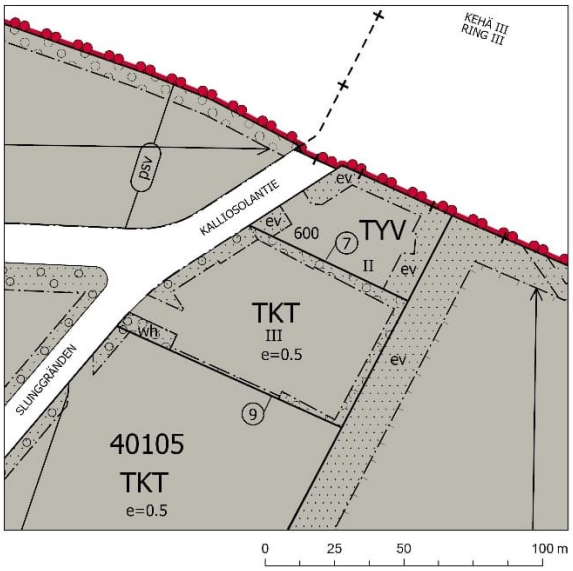
- Vihertehokkuuslaskelmat 3.11.2025 (Vekkeli & Lemmenlehti Oy)
- Mielipiteet ja vastineet 19.1.2026
- Hiilineutraaliusselvitys 24.11.2025 (Ville Mäkelä, Vantaan kaupunki)
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2026

1. TIIVISTELMÄ

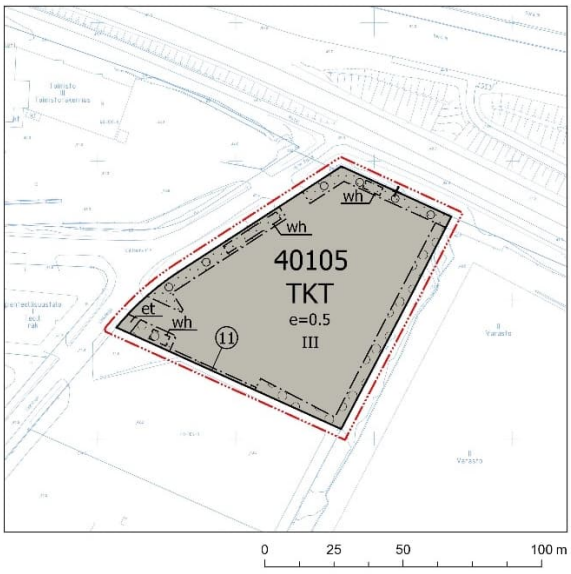
Asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 40105 osan asemakaavaa Ylästön kaupunginosassa. Alueen käyttötarkoitus yhtenäistetään kauttaaltaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jotta aluetta on mahdollista kehittää kokonaisuutena. Kaavamuutoksen yhteydessä tontit 7 ja 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

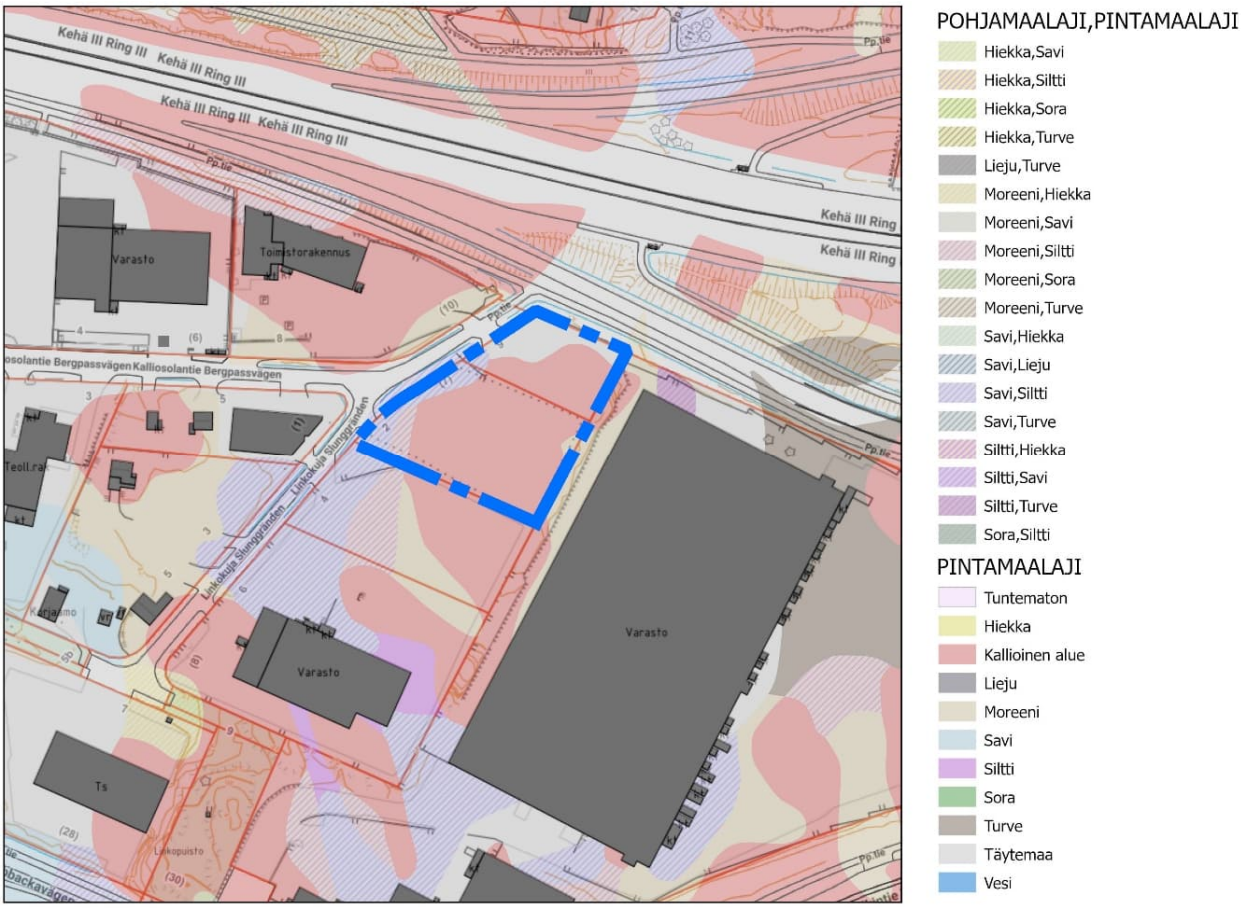
Maisemakuva ja -rakenne

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

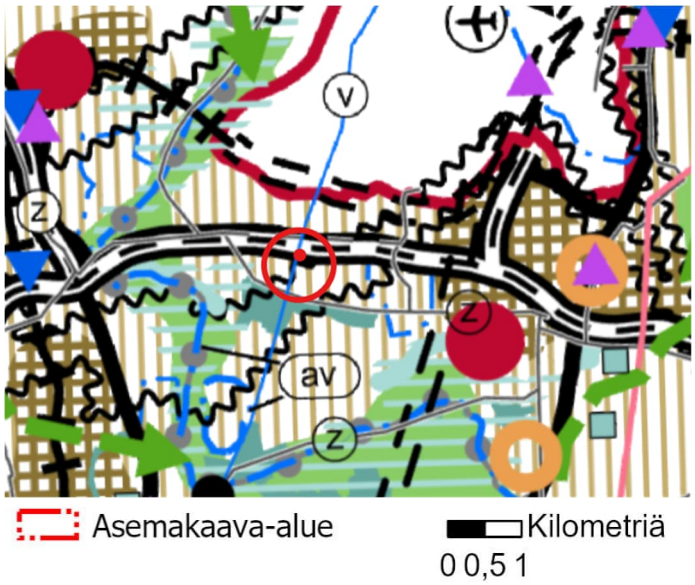
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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)

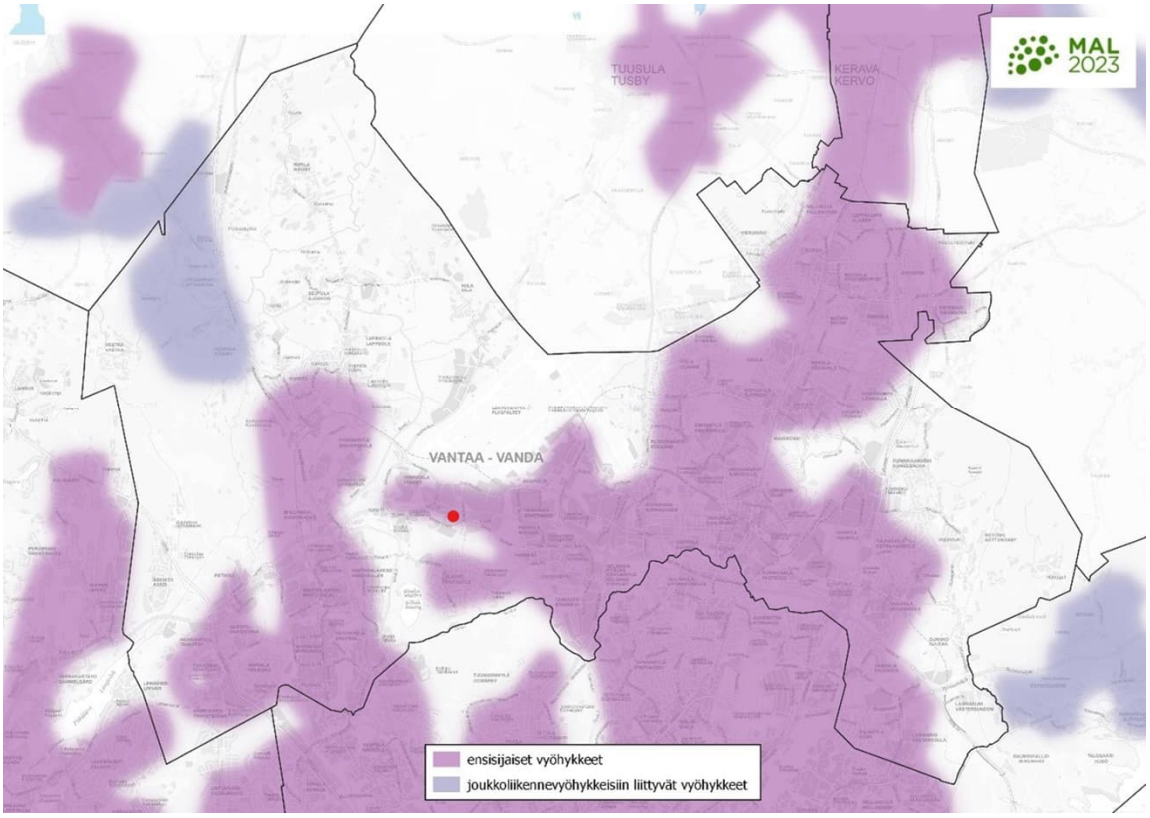
Joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu

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.

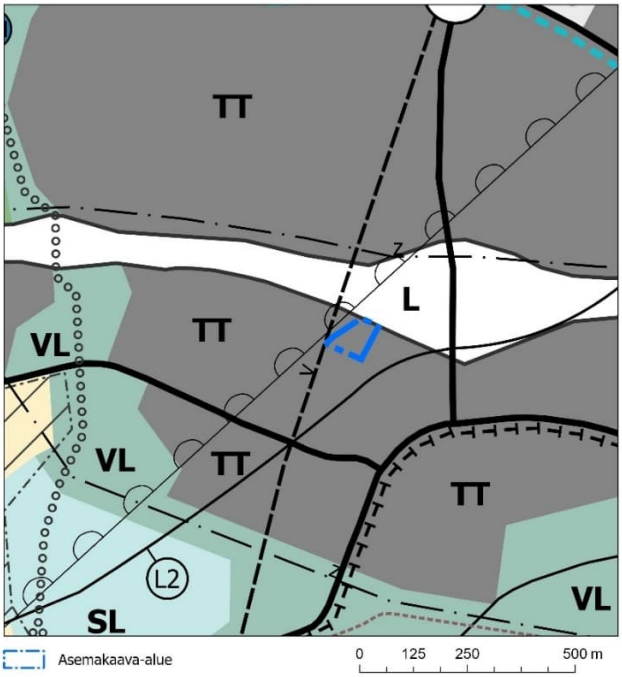


MAL 2023 -suunnitelman mukaiset vyöhykkeet Vantaan alueella. Kaava-alue merkittynä punaisella pisteellä.

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



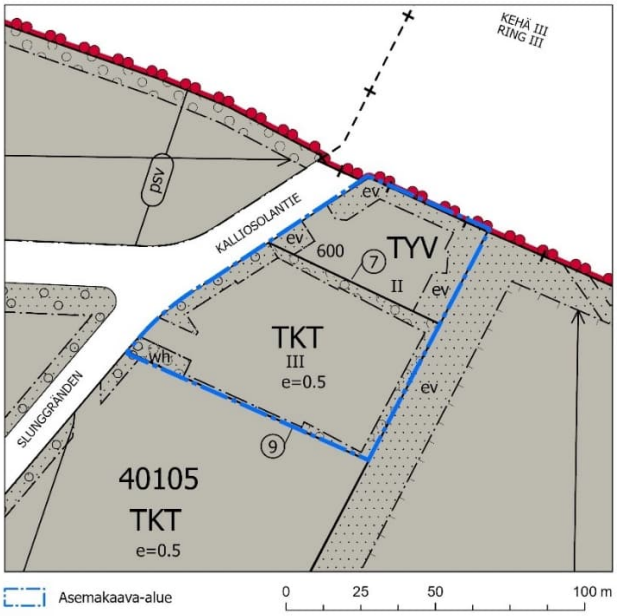
Alue kuuluu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeseen (TT).

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

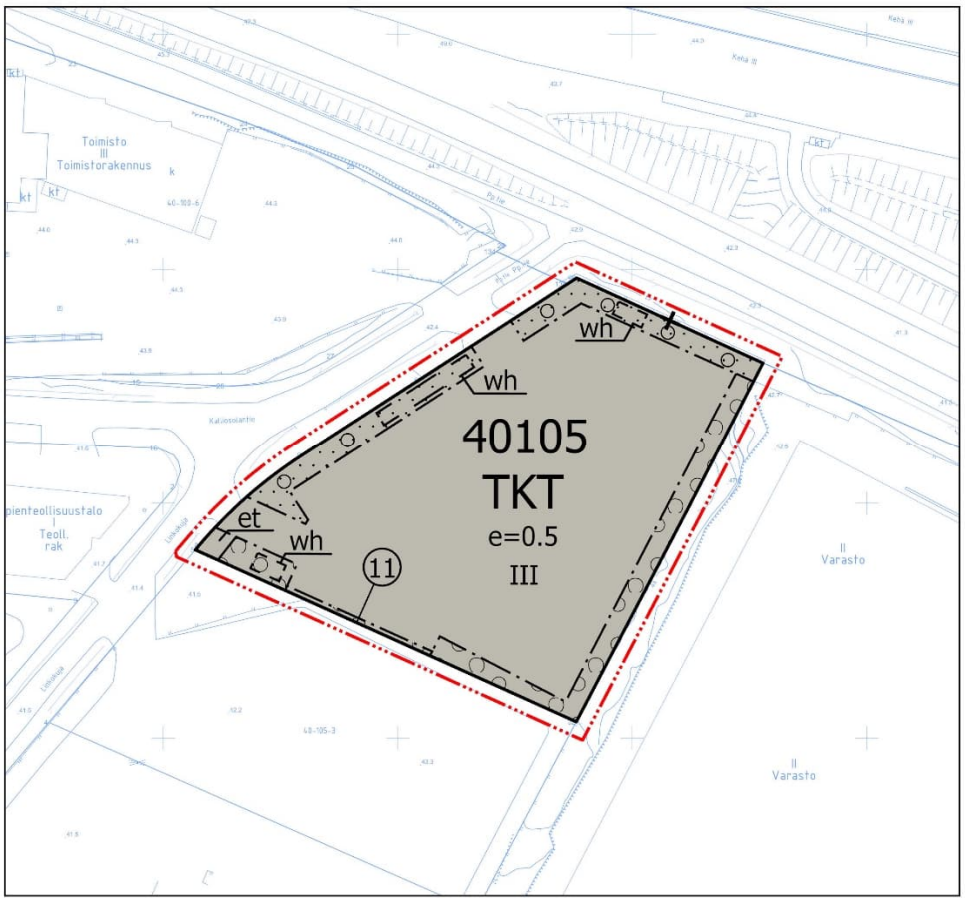
Maanomistaja

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.

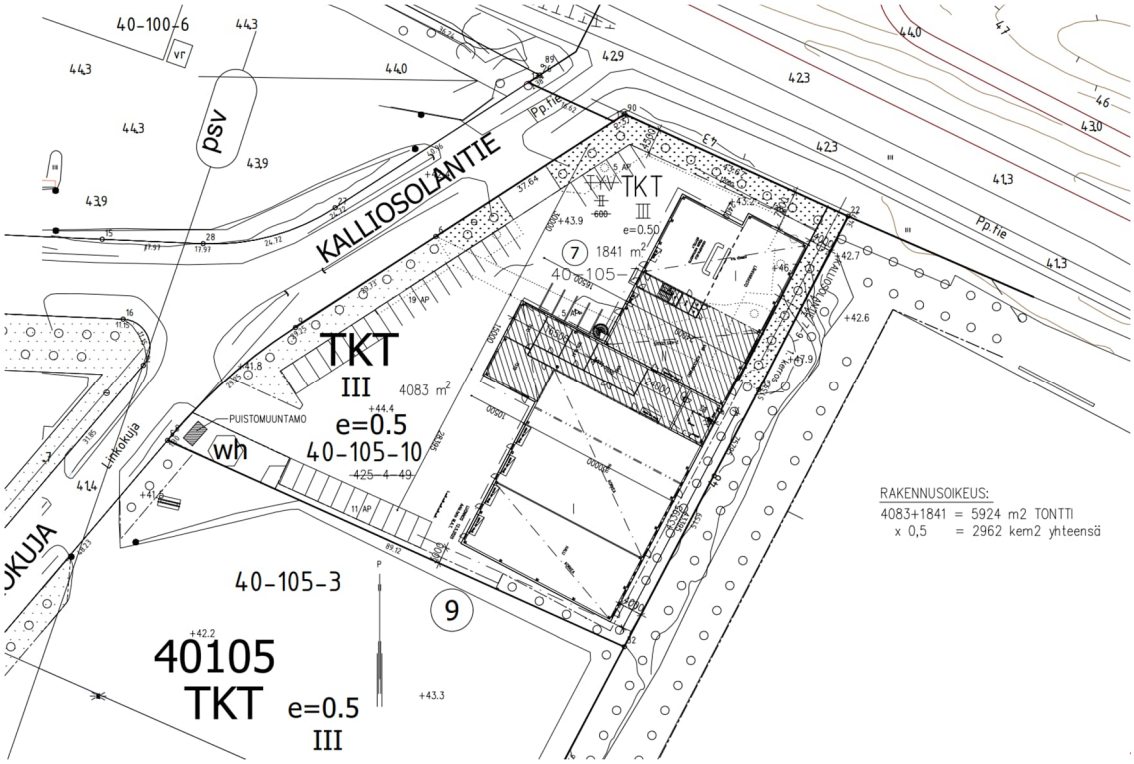
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

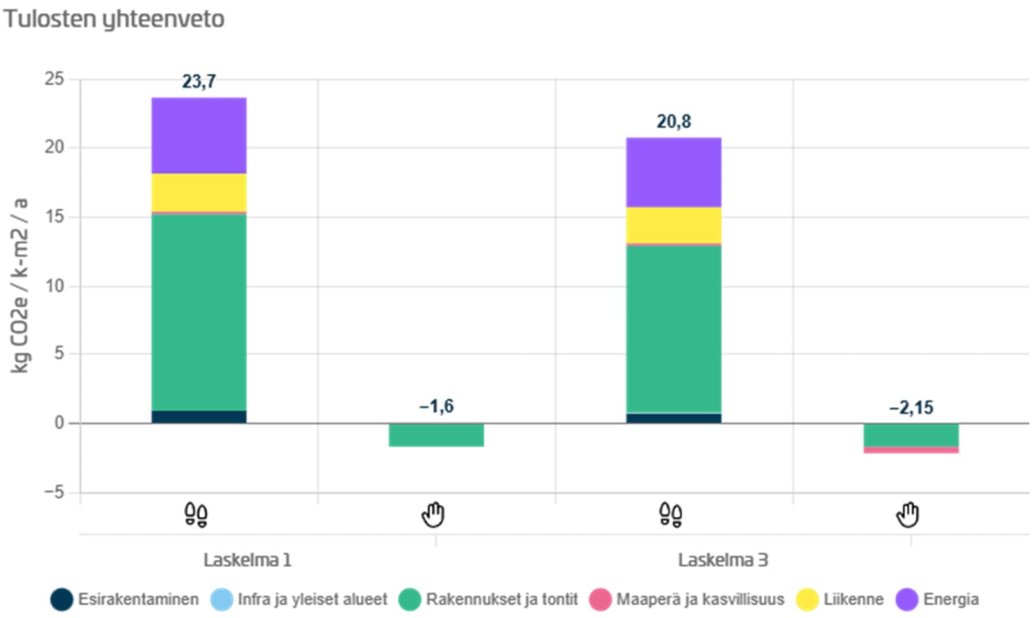
Alueelle on laadittu pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja hulevesisuunnitelma. Kaavamuutoksen myötä alueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Kaava-alueen hulevesien muodostumista 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**

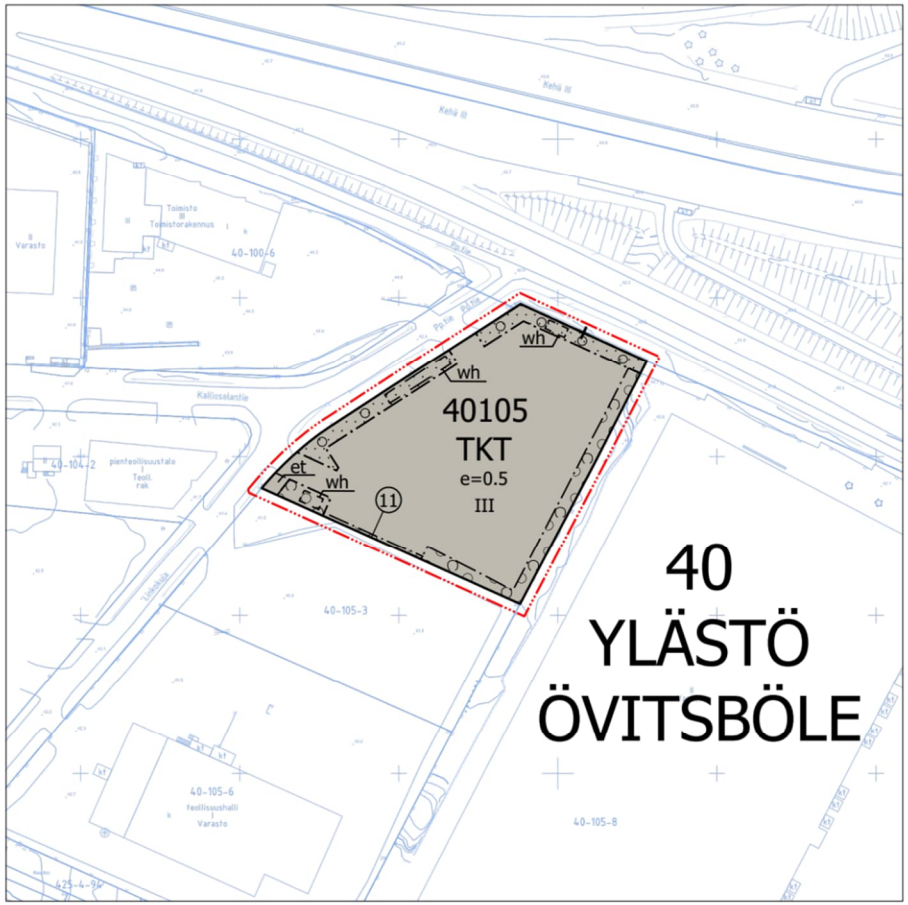
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

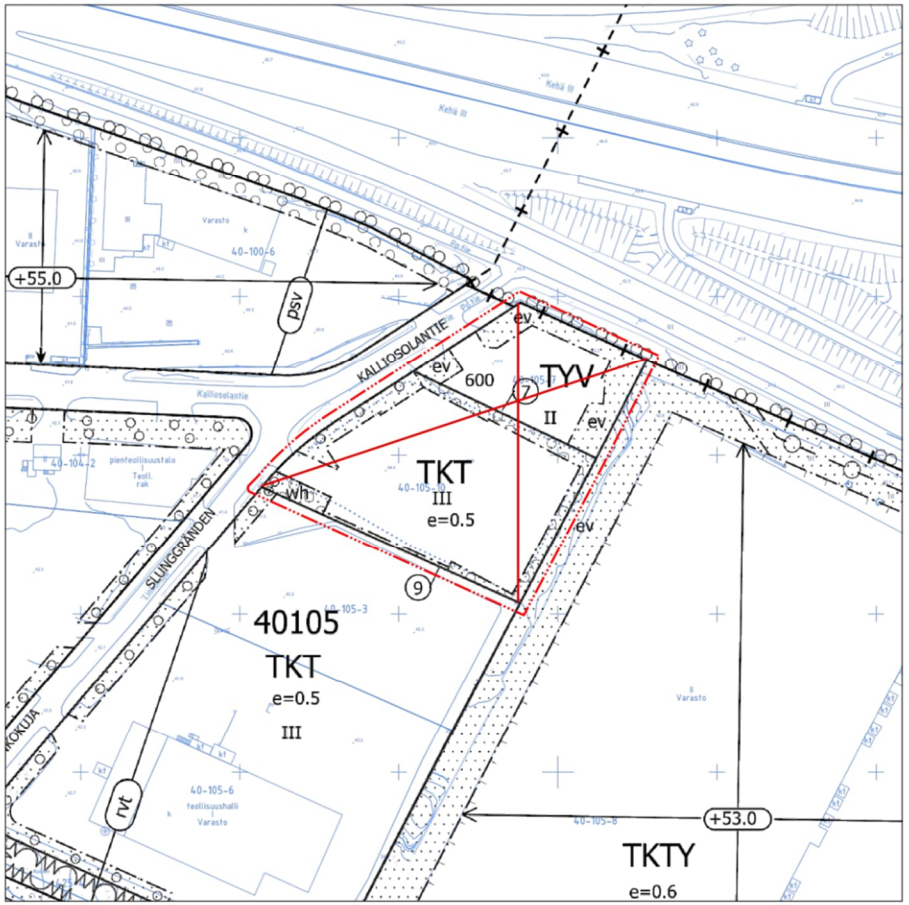
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,5923**	**99,98**	**2962**	**0,50**	**0,0000**	**320**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,5923	100,0	2962	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.

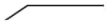
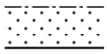
Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 40105.

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

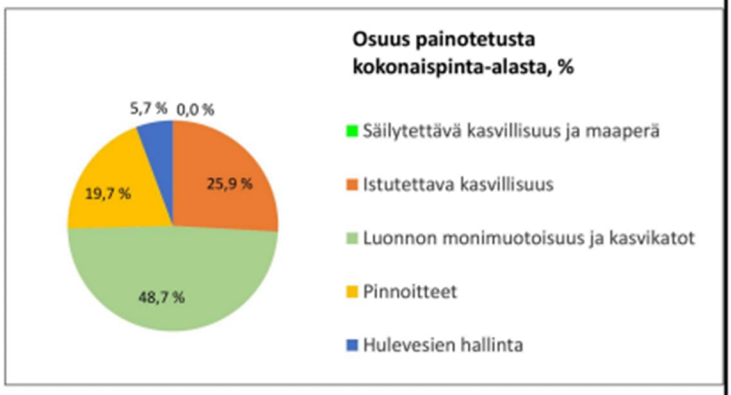
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	0,9
Tavoiteluku	0,7

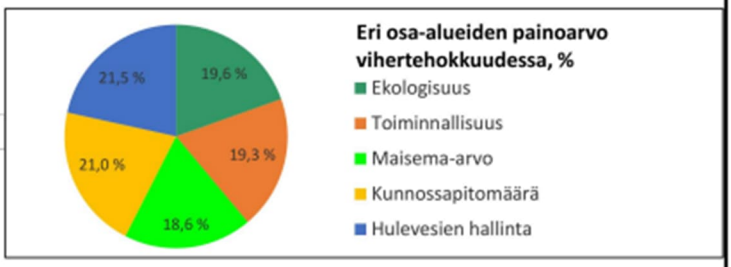
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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**

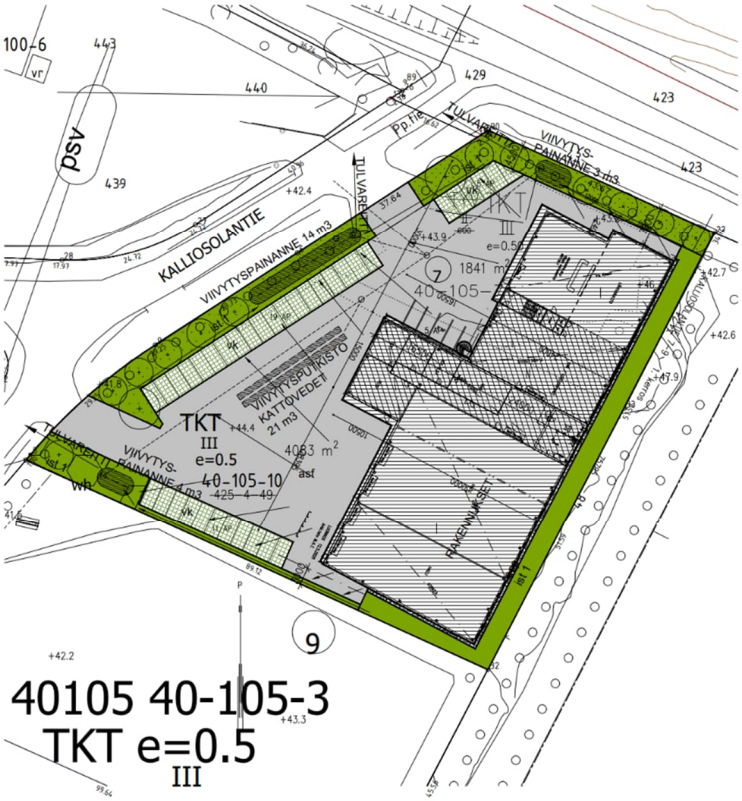
Hulevesimäärä m^3	
32,2	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m^3	
32,2	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	42,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
34 %	



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:
-

17 **Asemakaavamuutos 002617 ja tonttijako, 94 Hakunila / Pitkäsentie 6-8 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / TeA (kvalt)**

VD/6226/10.02.04.00/2024

SP/MYL/MHA/MAI/VIK/SE

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 § 16

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.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään saattaa 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: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. 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

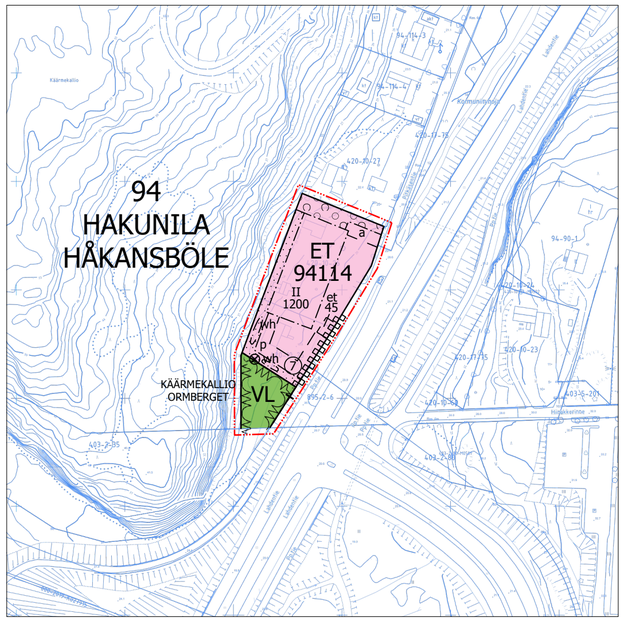
STEKELVÄGEN 6-8

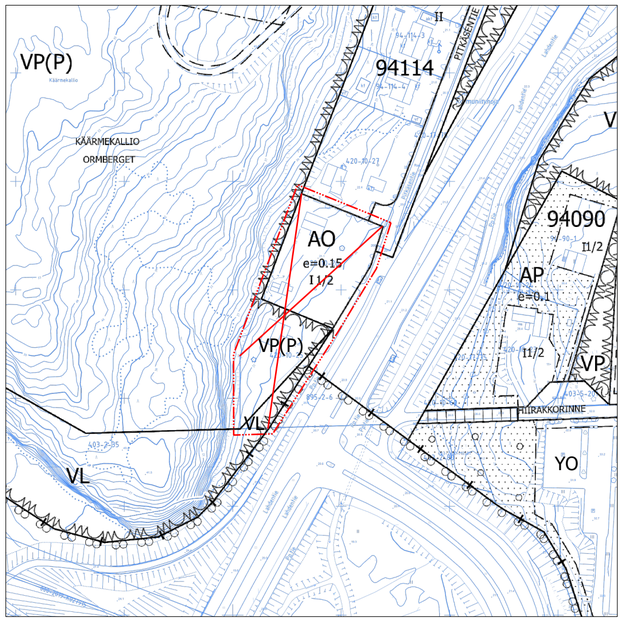
Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE

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

Milja Halmkrona, Aluearkkitehti, 10.3.2026 22.39

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.

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 14.4.2026 13.23

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:

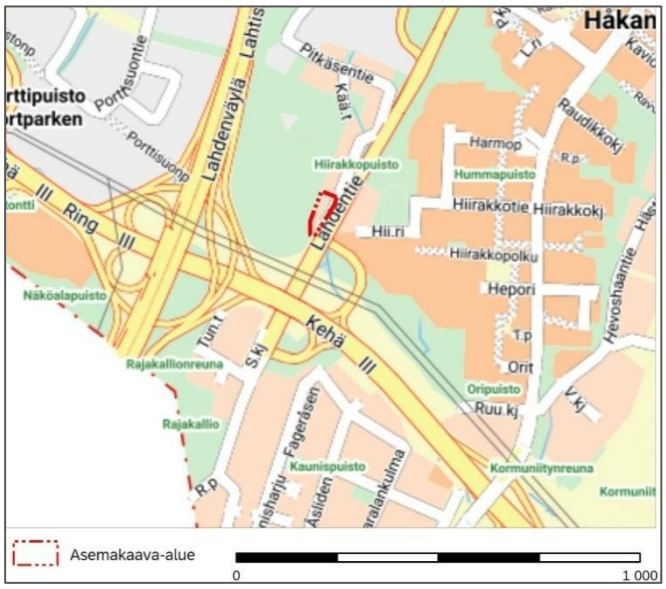
osa korttelista 94114 kaupunginosassa 94, Hakunila.

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.

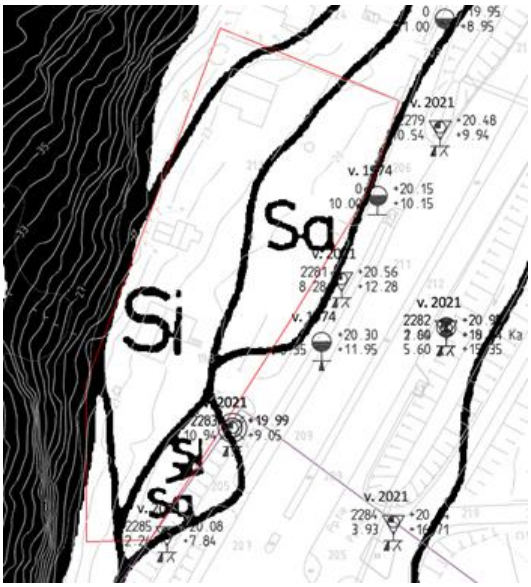
Maisemakuva ja -rakenne

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

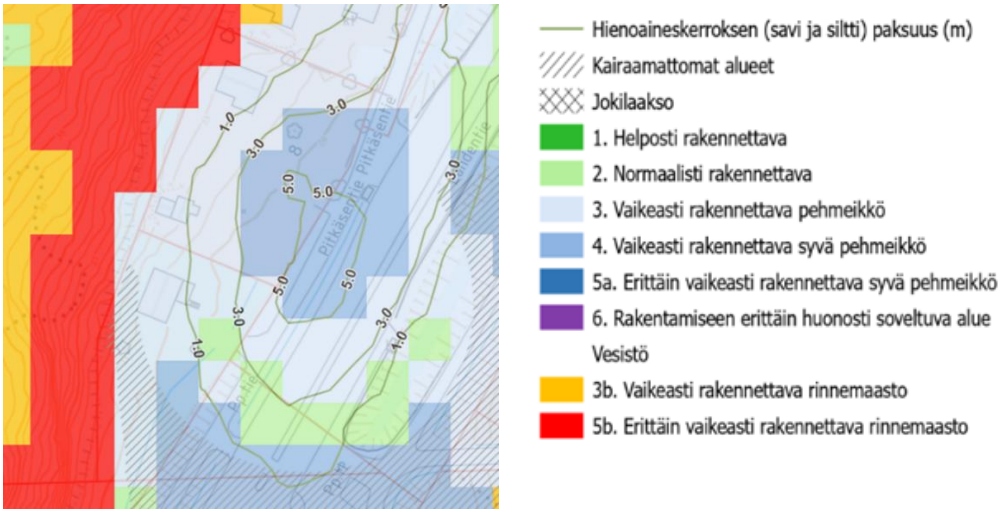


Maalaji- ja pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa)

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

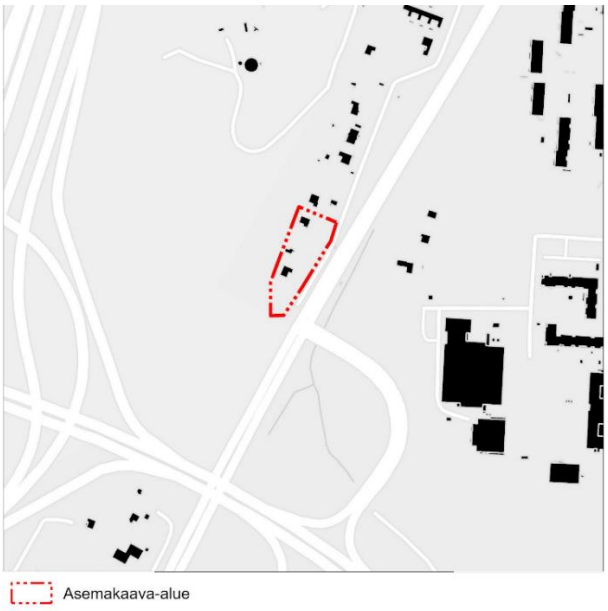
Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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.

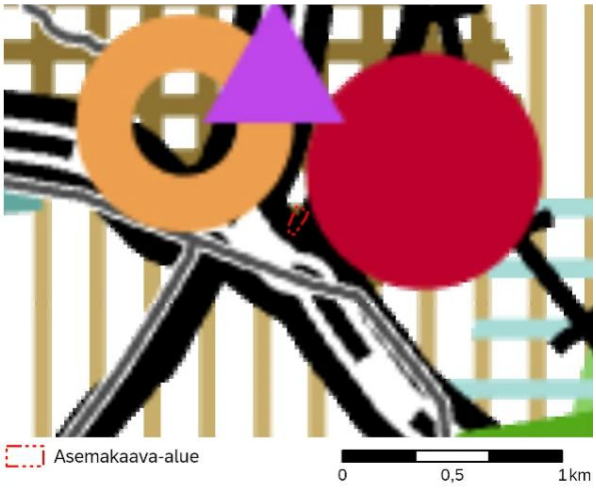
2.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

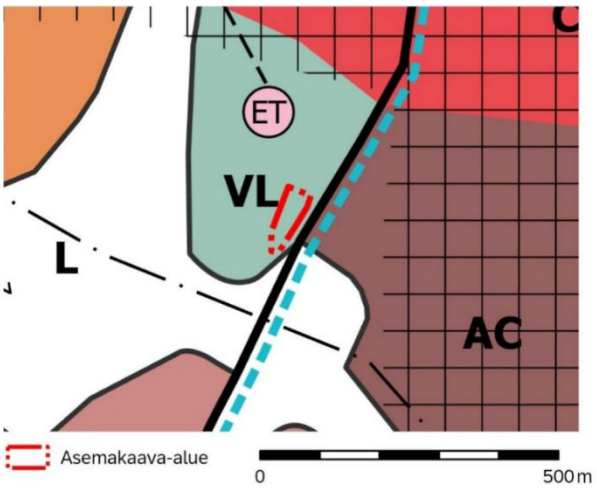


Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä

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



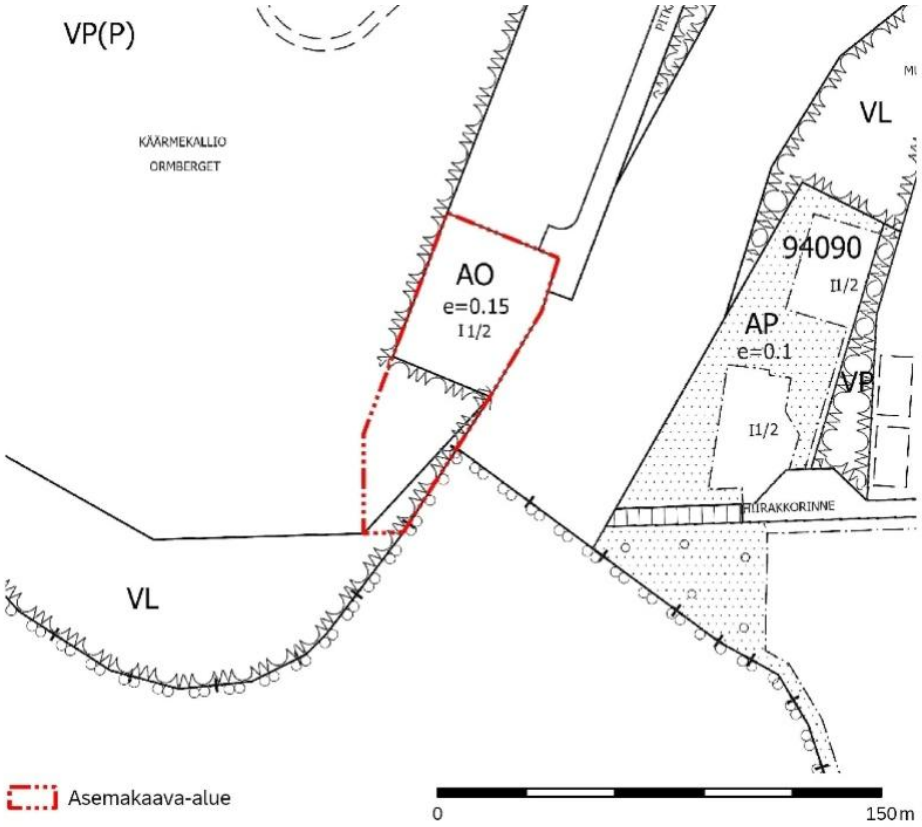
Yleiskaava 2020

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.

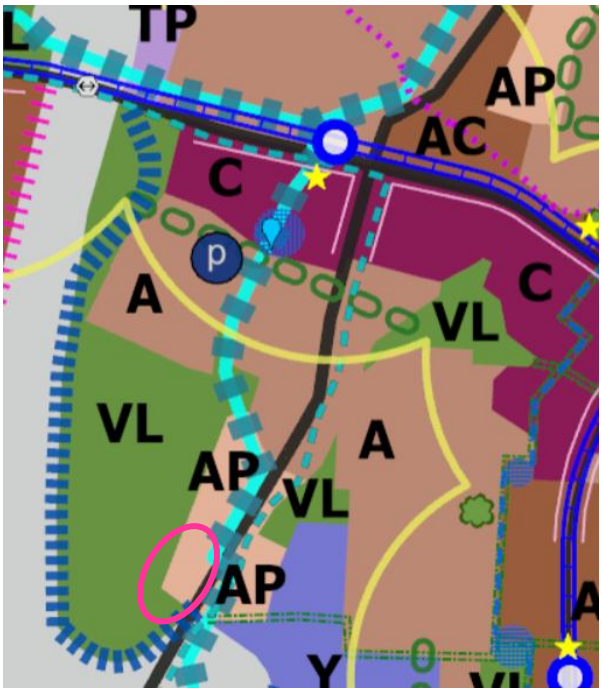
Asemakaava



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

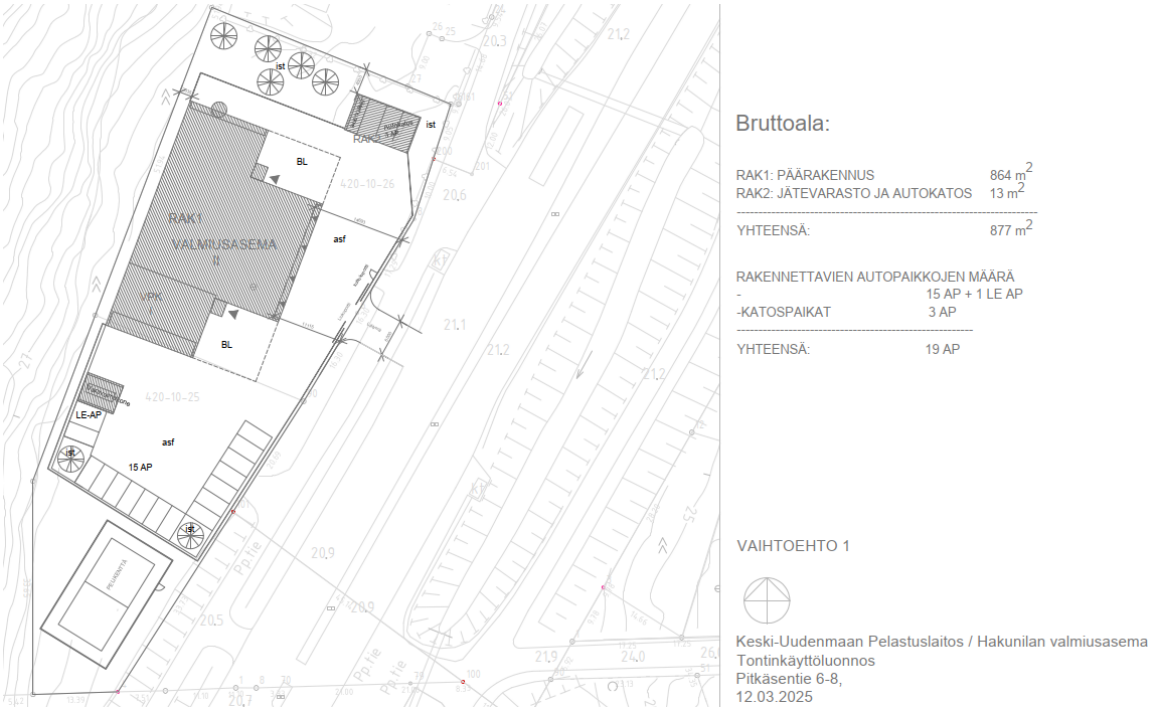
Yksityishenkilöiltä saadun palautteen perusteella kaavan tavoitteisiin lisättiin ympäröivien pientalojen mittakaavan huomioiminen, vehreyden säilyttäminen sekä kulkuyhteyden säilyttäminen Käärmekallion kiipeilykalliolle.

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.

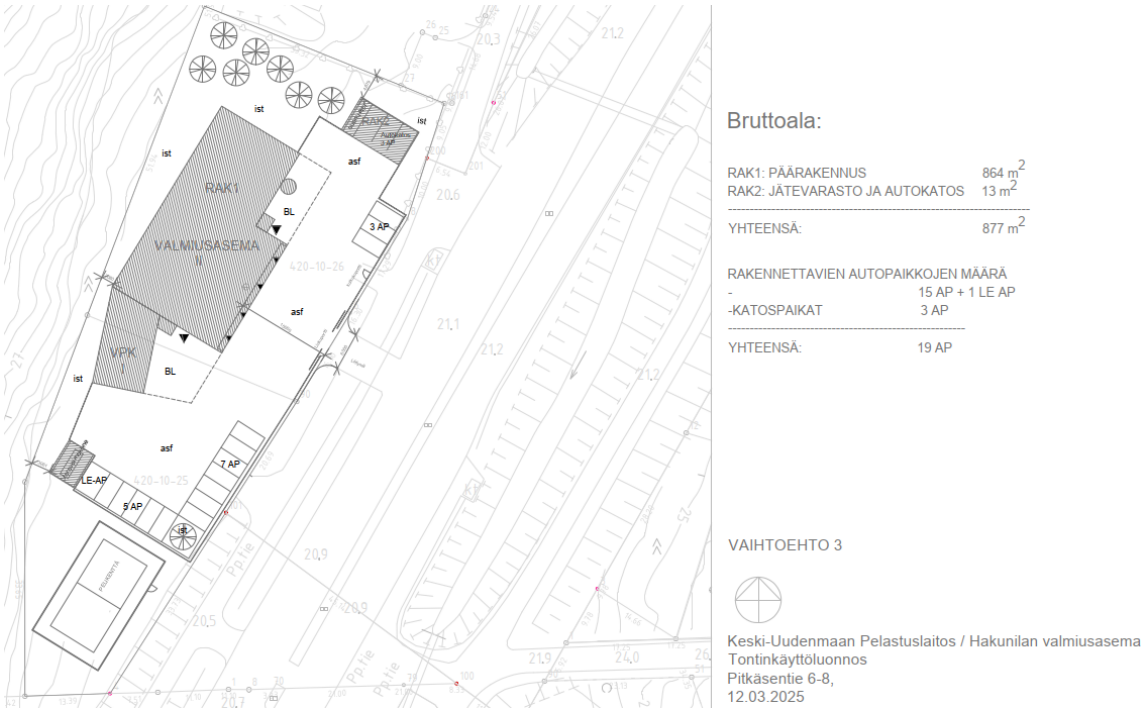
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 1



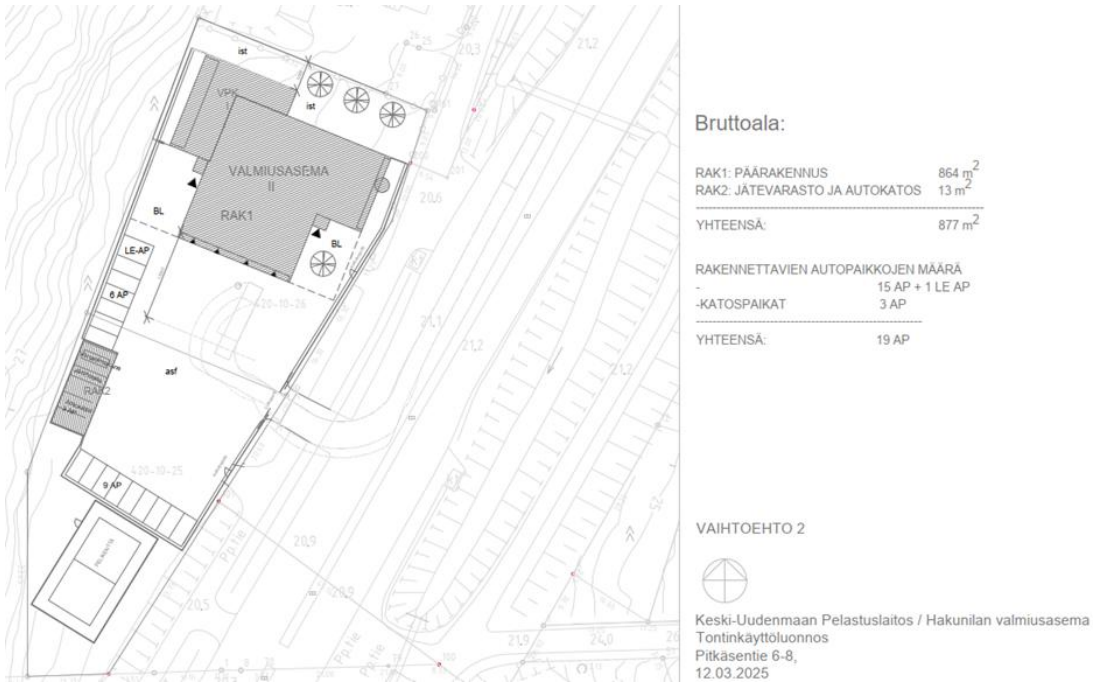
Vaihtoehdossa 1 valmiusasema sijoittuu tontin keskivaiheille, minkä ansiosta pientalotontin viereiselle pohjoisrajalla on voitu sijoittaa kasvillisuutta. Ratkaisu on kaupunkikuvallisesti hyväksyttävä. Pelikenttä sijoittuu arvokkaan lehdon päälle ja rakennus on liian lähellä tontin länsirajaa. Hyvinvointialueen 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.

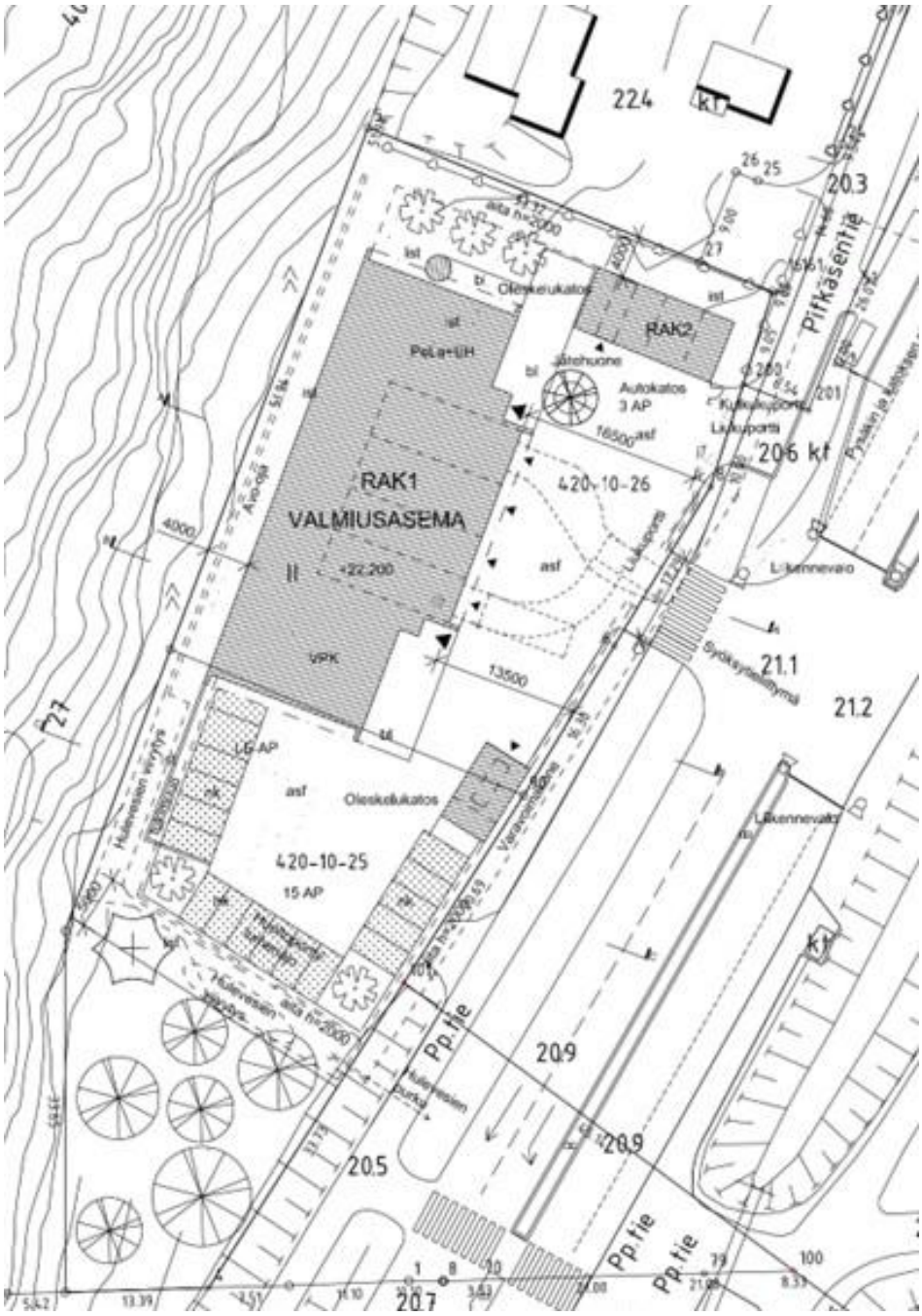
Vaihtoehto 3



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

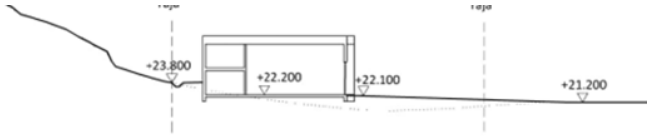


Tontin-käyttösuunnitelma, 10.12.2025 / P&R Arkkitehdit Oy

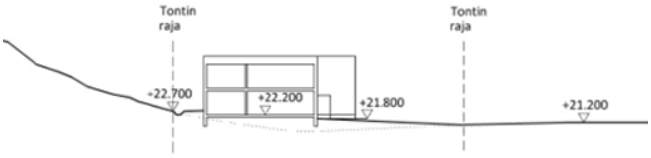
Suunnitelmavaihtoehtoa 3 kehitettiin eteenpäin valmiiksi tontinkäyttösuunnitelmaksi edellisessä kappaleessa kuvattujen kommenttien perusteella. Tontin virkistysalueeseen ja naapuritonttiin rajautuville tontin rajoille varattiin 4 m istutettava vyöhyke. Näin varmistetaan, että tila riittää hulevesien 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.

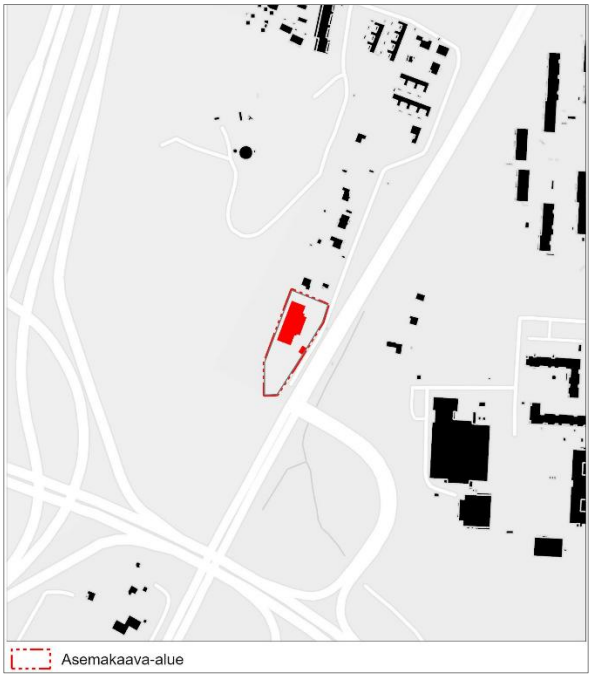
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

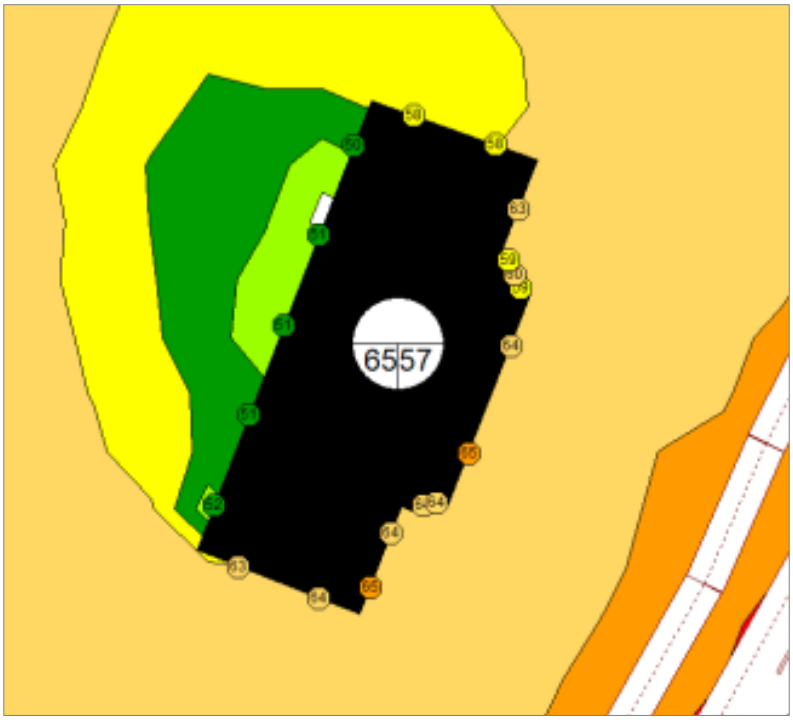
Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan vesihuollon läheisyydessä.

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 kaavamuutosalueelta 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

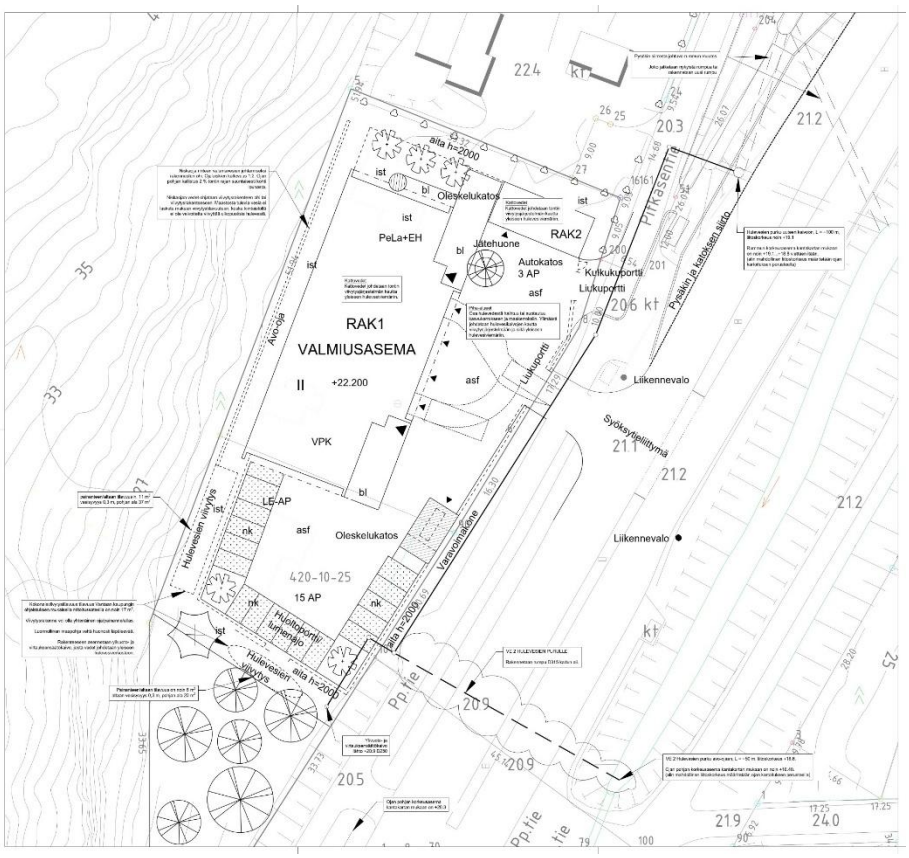
on määrätty, että rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi.

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						

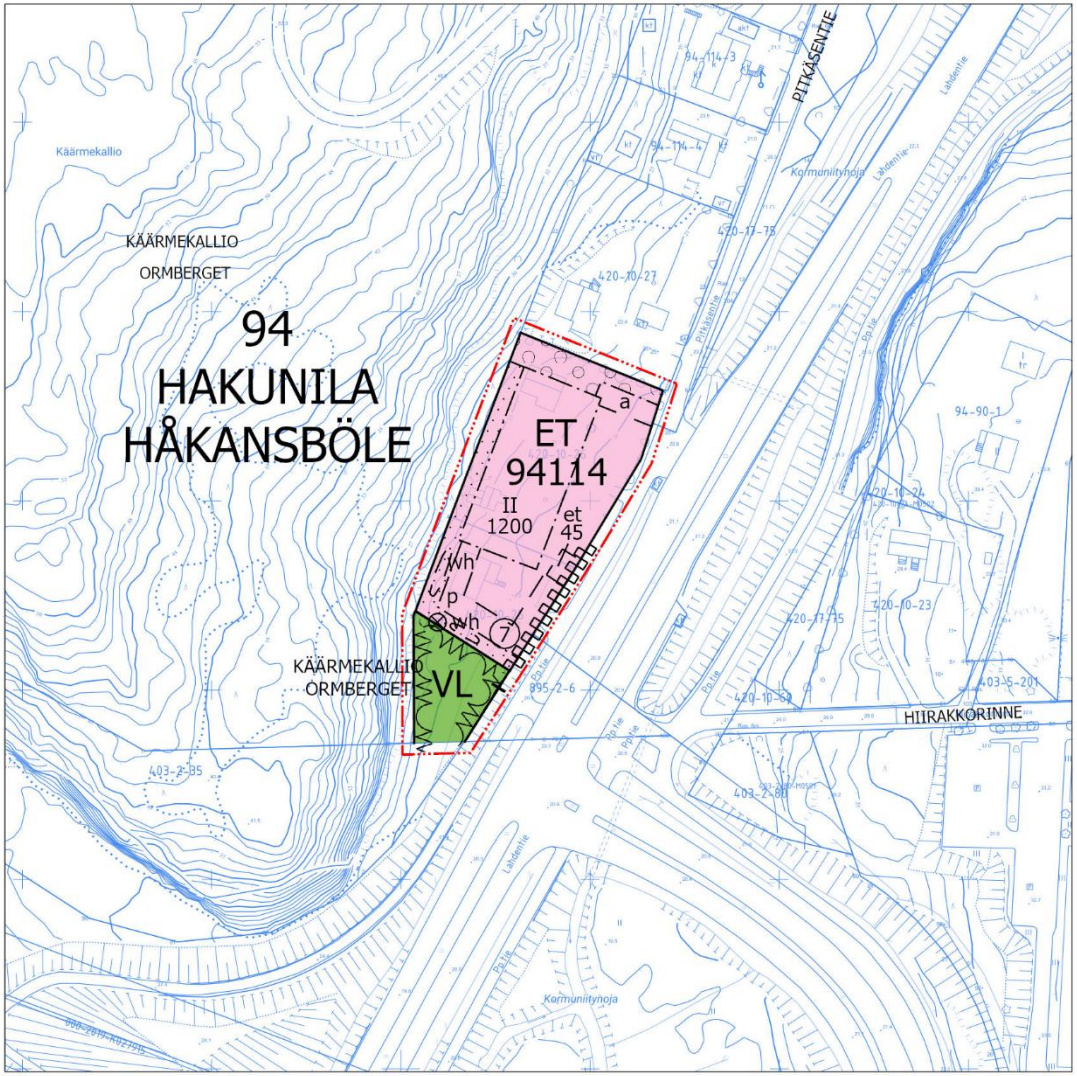
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

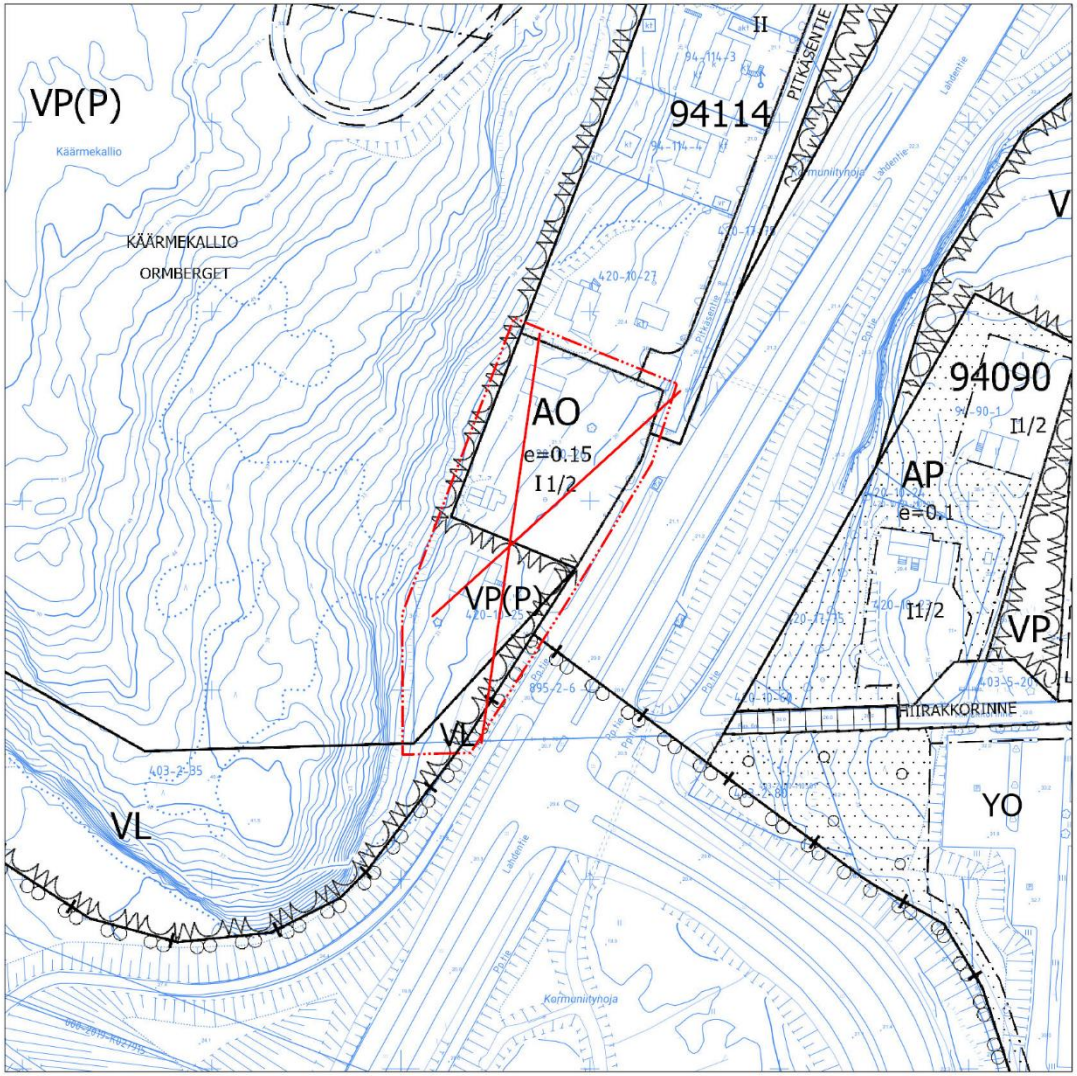
Alamääräykset tai -merkinnät

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

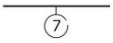
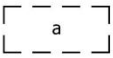
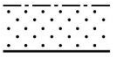
Minimiantalet cykelplatser:
Kontors-, samlings och viloutrymmen
- 1 cp / 70 m²-vy
Cykelplatserna ska ha möjlighet till ramlåsning.

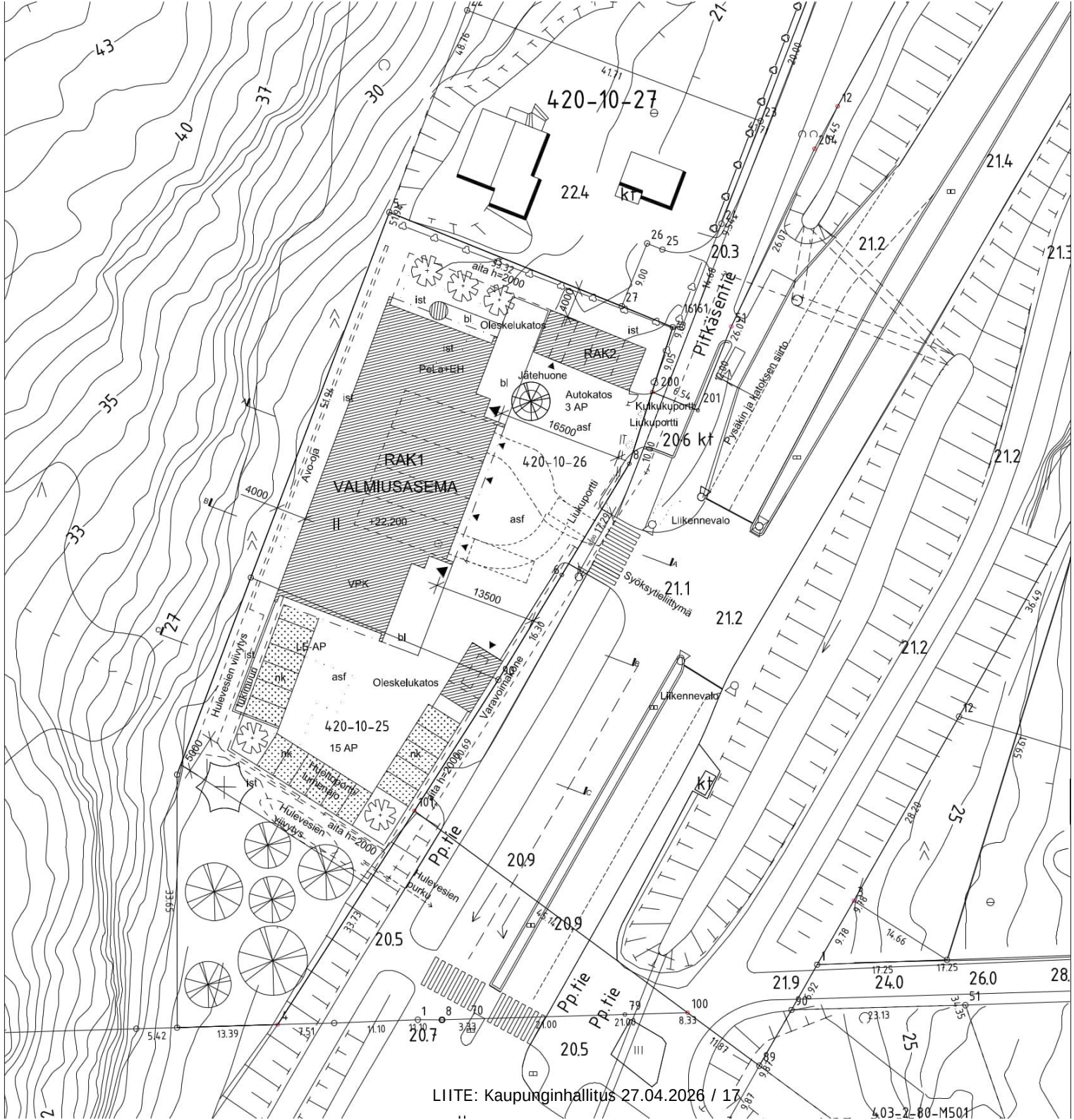
Utomhusområden

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.
	**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.**
	**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.**
	**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.
	**Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
	**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.
	**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:

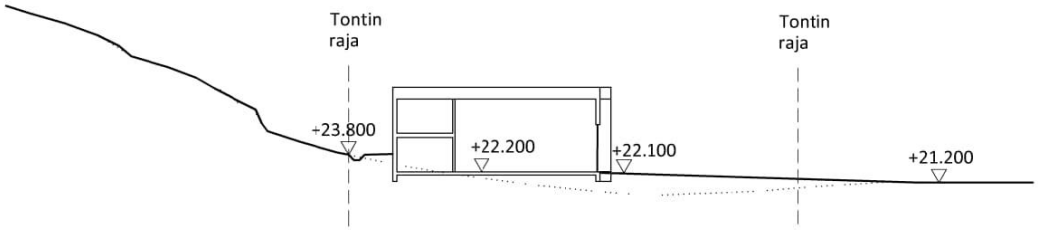
Istutettava puu

Olemassa oleva puu

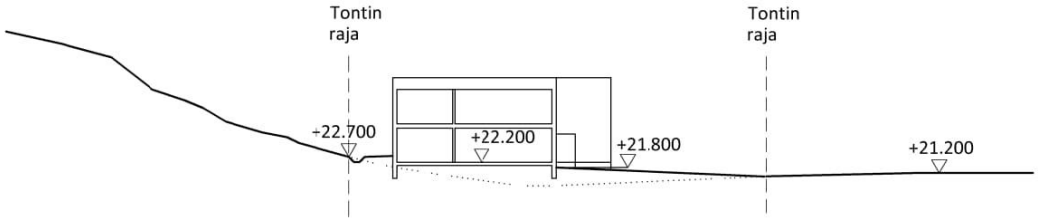
asf = Asfaltti
bl = Betonilaatoitus
nk = Nurmikivi
ist = Istutusalue (niitty)

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue
Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos / Hakunilan valmiusasema
Tontinkäyttöluonnos
Pitkäsentie 6-8
10.12.2025

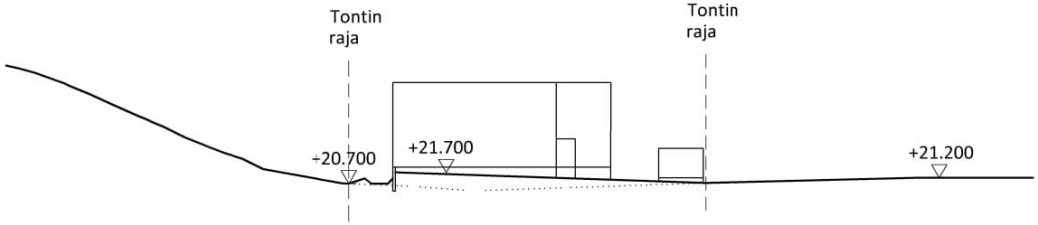
403-2-80-M501



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

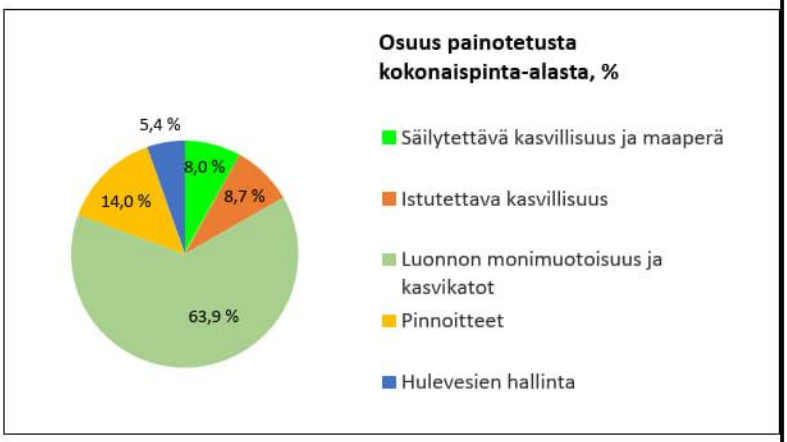
Vihertehokkuuslaskelma

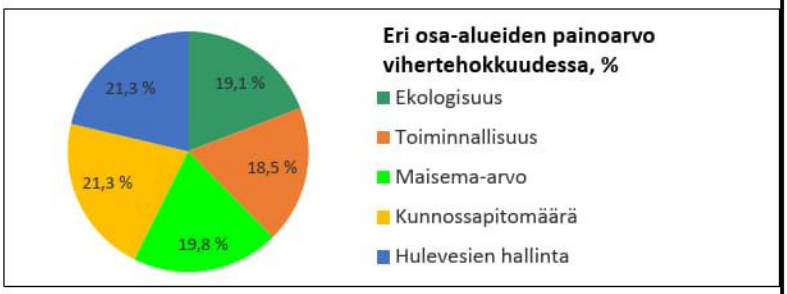
Viher-tehokkuus	1,4
Tavoiteluku	0,9

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**

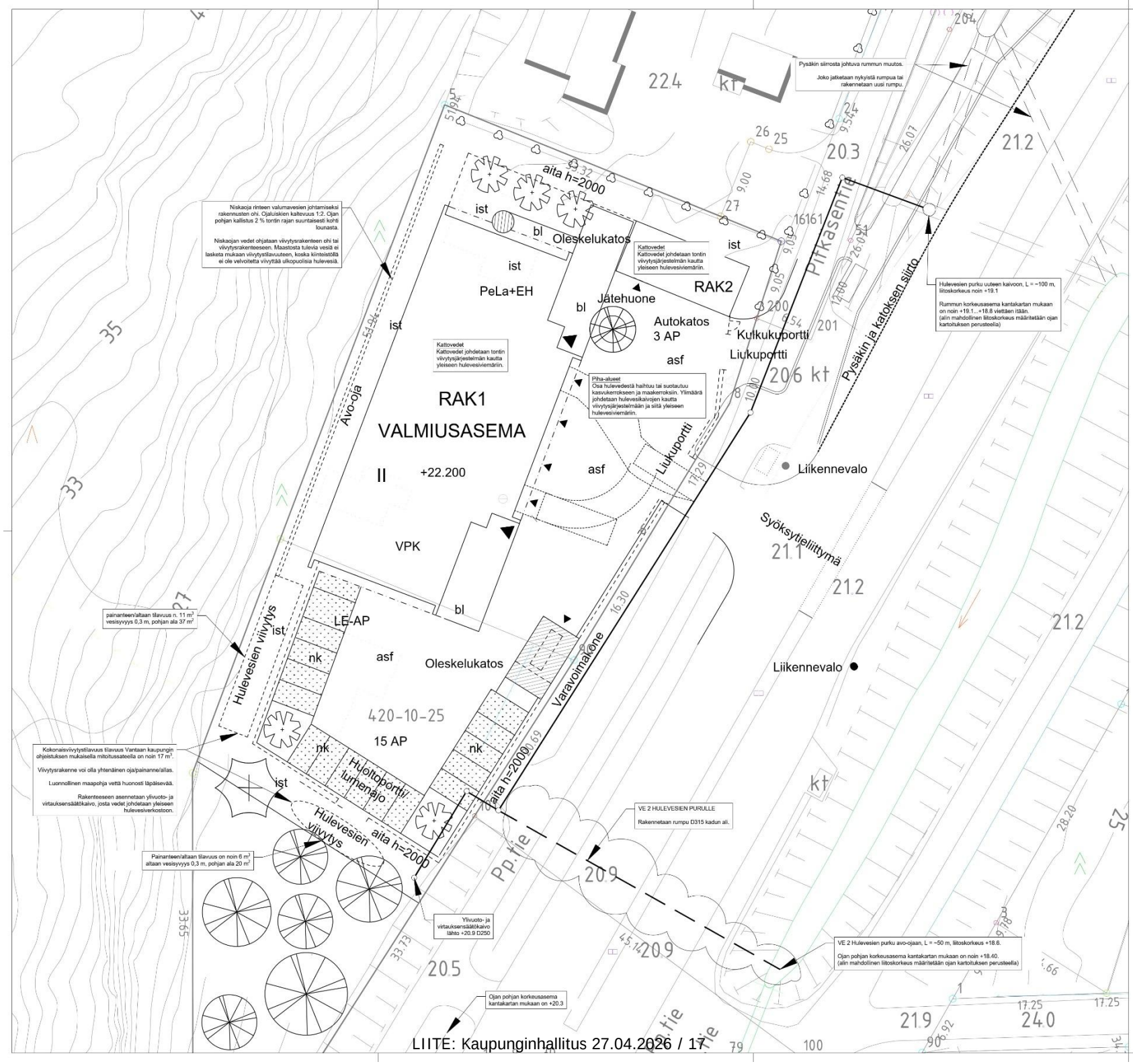
Hulevesimäärä m^3	
13,4	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m^3	
13,4	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	14,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
33 %	





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/savikerroksen paksuus on noin 3,0...8,0 m. Sitti ja savi -kerroksen alla esiintyy kalliopinnan peittävä kitkamaakerrostuma.

Hulevesien viivytysjärjestelmä on sijoitettu tähän piirustuksen periaatteenmukaisesti. Lopullinen rakenne ja osien sijainnit esitetään LVI-suunnitelijan lopullisessa LVI-asemapiirroksessa. Tämä hulevesisuunnitelma toimii sen lähtöaineistona.

IMEYTYSMAHDOLLISUUDEN ARVIOINTI:
Huonosti vettä johtavaa savea ja silttiä sisältävän maapohjan takia suunnittelualueella 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_{mit} 150 l/s/ha [l/s]	Q_{hine} 167 l/s/ha [l/s]	V_{mit} 10 min [m³]	V_{hine} 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

Venttiin ohjelistuksen 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 maapohjan 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 tilvaltilanteessa.

TYÖNAKAINEN HULEVESIEN HALLINTA:
Maarakennusvaiheessa hulevesi suotautuu maa-ainekseen ja täyttöihin. Rakentamisen edetessä käytetään tarvittaessa ammikoitumiseen maanvaraisia painanteita, 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 imppiöiseen säiliöön ja toimitetaan asianmukaiseen jätevedenvastaanottopisteeseen. Epäpuhtauksien kulkeutuminen hulevesien ja maaperään esimerkiksi työkoneista tai tarvikkeista estetään vältkalsin työmaojärjestelyin.

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. Ääritilanteessa vettä alkaa ojautua pintavaluntana tuiverteitä pitkin suunnittelualueen viereisille katualueille. Maanpinnan muotoilu tehdään siten, ettei vesi pääse tulvimaan rakennuksiin.

LIITOS YLEISEEN HULEVESIVERKOSTOON:
Tällä hetkellä tiedossa oleva mahdollinen liitoskohta yleiseen hulevesiverkostoon on liittymiren Kermunlinojaan Vantaan kaupungin hallinnoimalle alueelle.

dd/mm/yy
REV. LUKUMÄRÄ MUUTOS SUUNN. TARK. HYV.

Asemakaavoitusta varten

Kiinteistönro 420	Tontti/Ro 10	Tontti/Ro 25,26	Yhteinmaisen merkintöjä
Kylä/-rakennuspaikka			Korkeus- ja koord. järjestelmä N2000, ETRS-GK25
Rakennustunnus/nro UUDISRAKENNUS			Piirustaja POHJARAKENNUS
Rakennuksen nimi ja osoite HAKUNILAN VALMIUSASEMA Pitkäsentie 6-8 01200 Vantaa			Piirustuksen sisältö Hulevesisuunnitelma
SITOWISE Limonkatu 6 00610 Espoo 200 699 70 www.sitowise.com			Mittakaava 1:200
Piirsi: Ilka Kronqvist	Suunniteltu: Ilka Kronqvist		Suunnit. GEO Työnumero RR54600 Muutos G01
Tarkastaja: Hannu Kemppainen	Vast.suunn/Hyväksyjä: Hannu Kemppainen		Tiedosto 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

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.

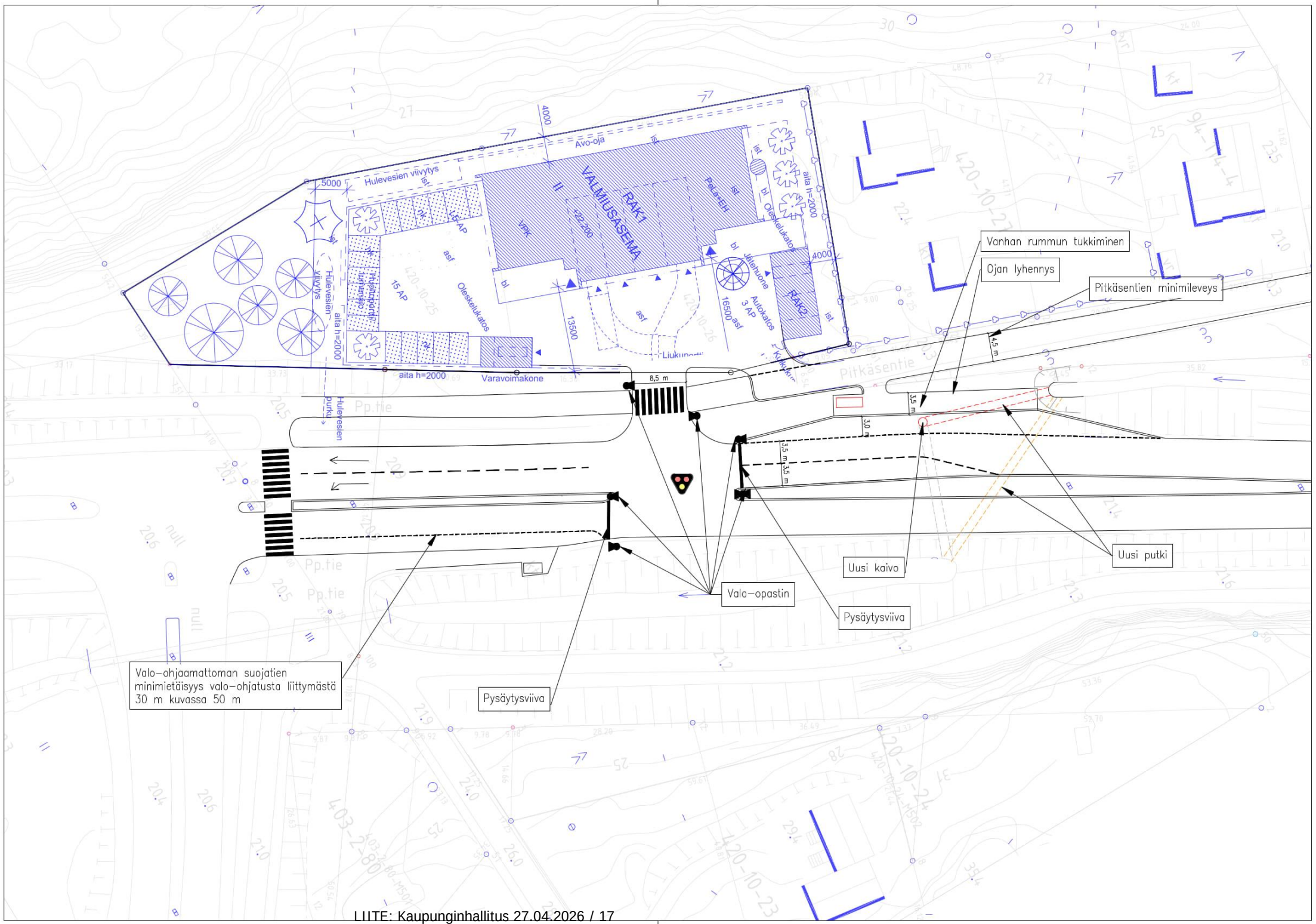
Koska katkos oletettavasti tapahtuu ruuhkatunnin aikana vain yhden kerran, sen vaikutus sekä maantien 140 että Kehä III -ramppien tuntivälityskykyyn jää vähäiseksi ja lyhytkestoiseksi.

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
Avo-oja
Hulevesien viivytys
VALMIUSASEMA
RAK1
RAK2
Oleskelukatos
Varavoimakone
Pitkäsentie
Pp.tie
8,5 m
4,5 m
3,5 m
3,0 m
3,5 m
3,5 m
aita h=2000
aita h=2000
aita h=2000
Hulevesien purku
Hulevesien viivytys
Jätehuone
Autokatos
3 AP
16500
13500
15 AP
VPK
PeLa+EH
Liukuportti
Huoltoportti tunnajo
4000
4000
5000

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:
-

18 **Asemakaavamuutos 002552 ja tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / TeA (kvalt)**

VD/6172/10.02.04.00/2023

SP/KK-I/THU/VIK/SE

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 perusteluteksti 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 § 14

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään saattaa 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: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334
asemakaavasuunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

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:

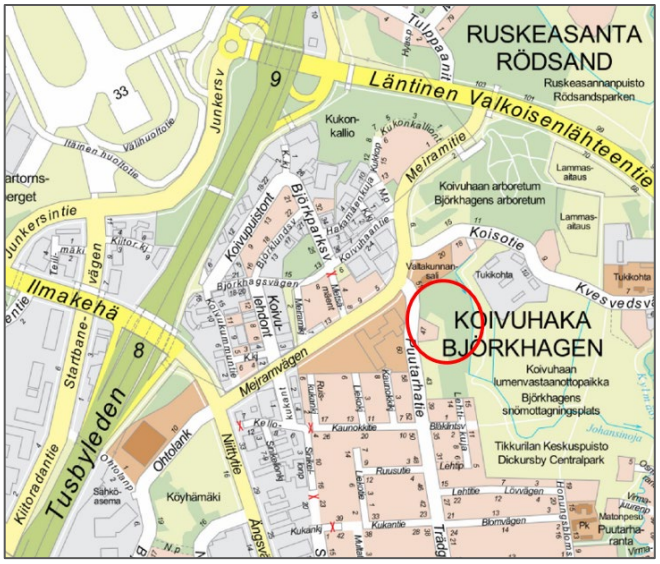
Osa korttelia 68115 kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

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 korttelliin. 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.

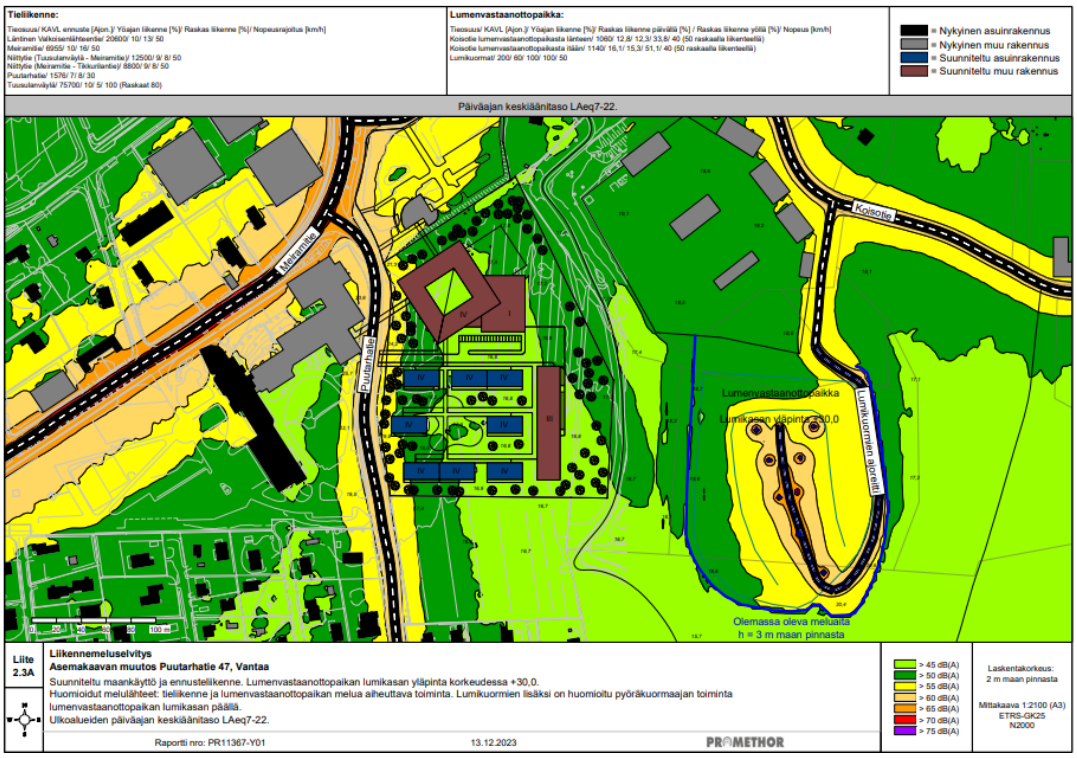
Promethor Oy laati kaavatyön tueksi meluselvityksen (13.12.2023), jossa tutkittiin tieliikennemelun ja Tikkurilan keskuspuistossa sijaitsevan lumenvastaanottopaikan melun vaikutukset kaavaratkaisuun. Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista rakennuksissa ja oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

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.

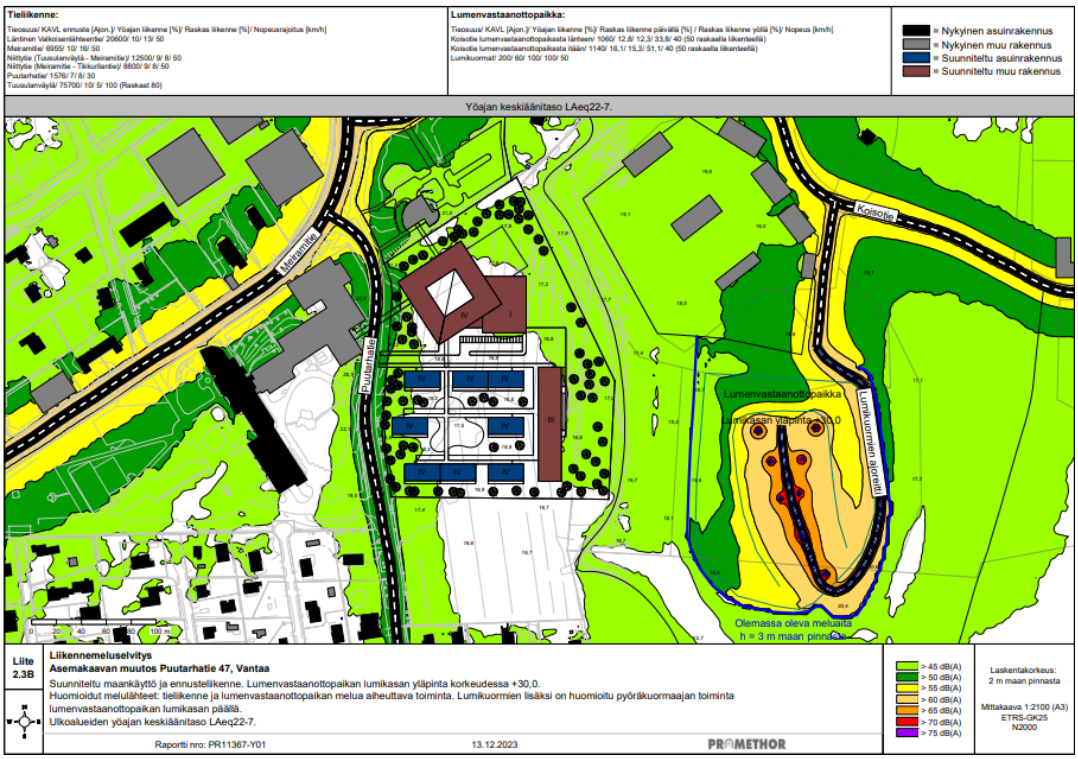
Lumen vastaanottopaikan toiminnan vaikutuksesta yhteismelutilanteessa päiväajan keskiäänitaso on noin yhden desibelin suurempi kuin pelkästään tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso kaava-alueen itäosassa. Päiväajan keskiäänitaso on alle päiväajan ohjearvon tästä huolimatta käytännössä kaikilla 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.

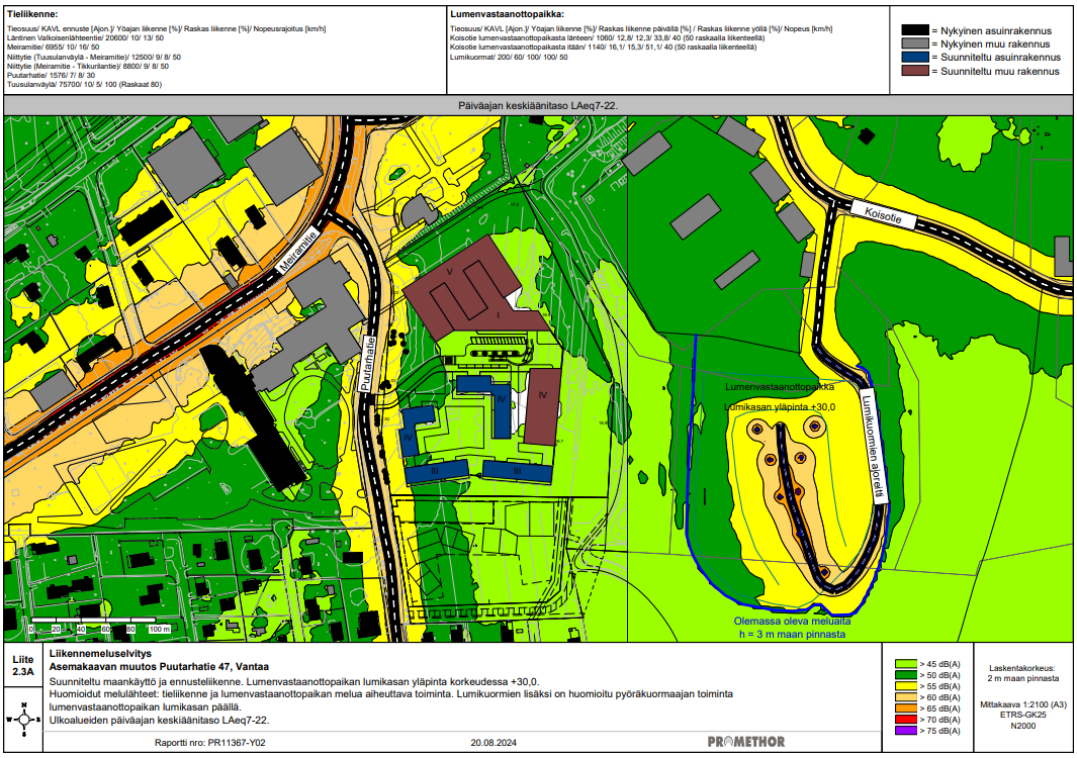


Tieliikenne ja lumenvastaanottopaikan melua aiheuttava toiminta päiväaikaan (13.12.2023)

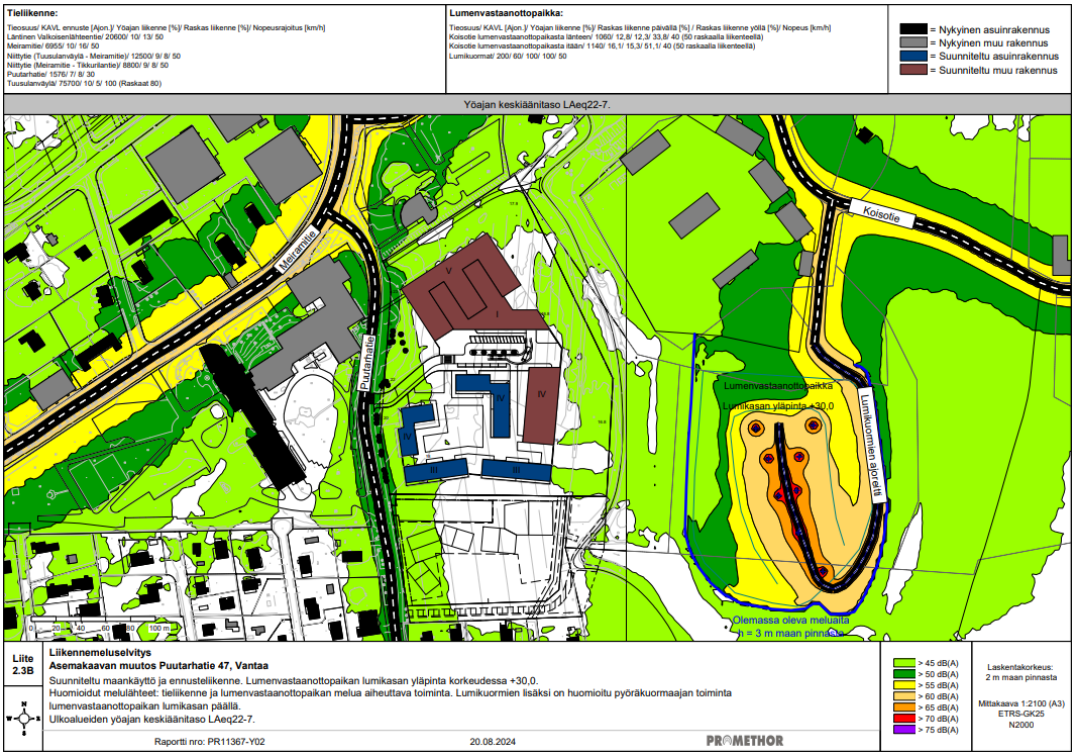


Tieliikenne ja lumenvastaanottopaikan melua aiheuttava toiminta yöaikaan (13.12.2023)

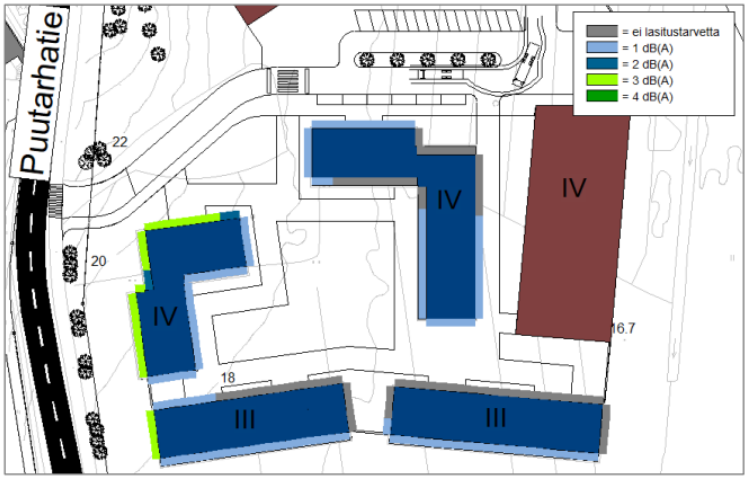
Meluselvityksen laadinnan jälkeen asuinrakennusten sijainti on muuttunut ja korttelipiha on aikaisempaa paremmin suojassa liikenteen melulta. Meluselvityksen päivitetyssä versiossa (22.8.2024) rakennusten sijainti on lähempänä kaavaratkaisua.



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.

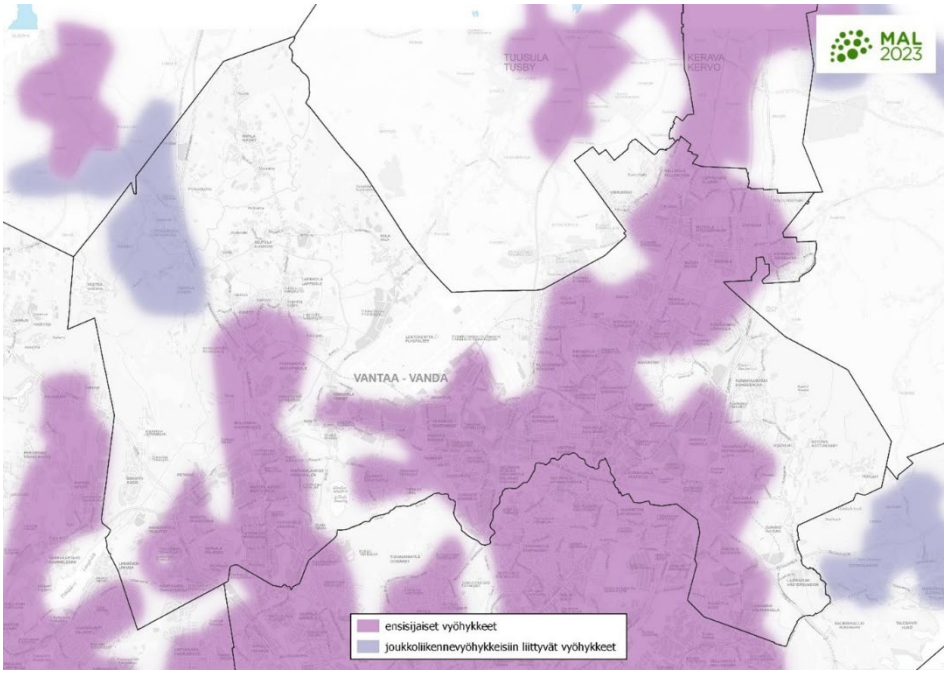
Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyviivoitus).

MAL 2023 -suunnitelma

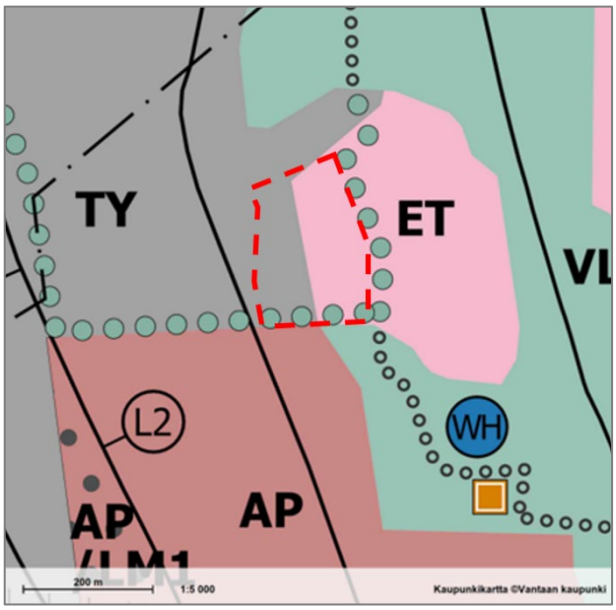
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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

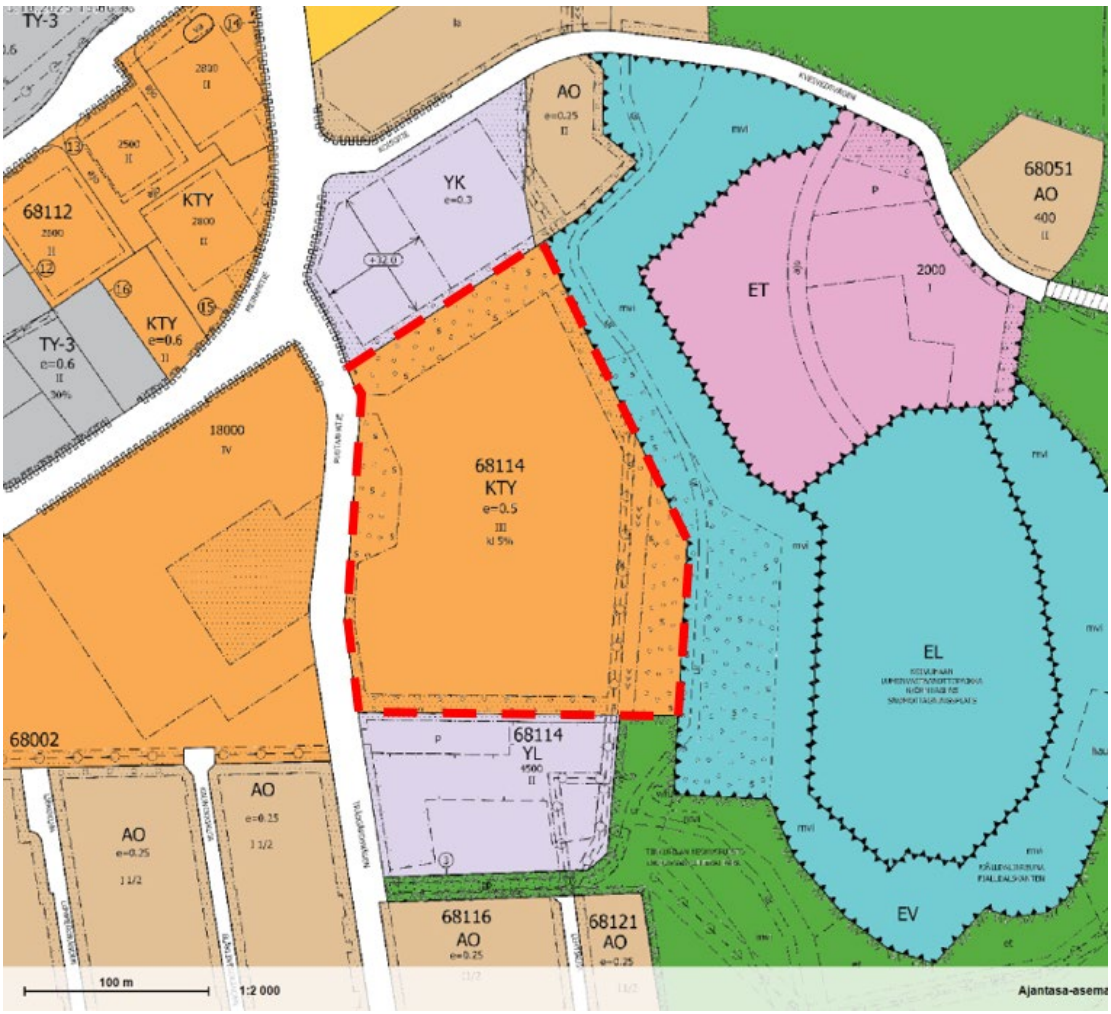


Ote voimassa olevasta yleiskaavojen yhdistelmästä. Tarkastelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

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 pallo-viiva). 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



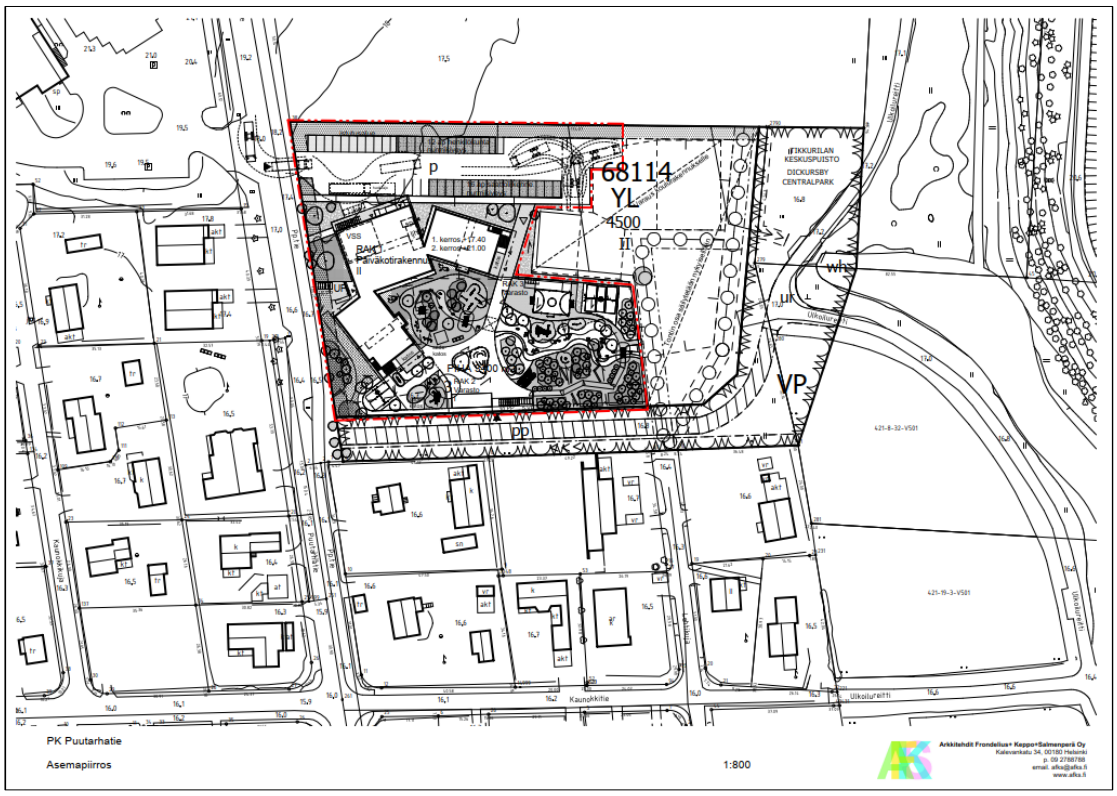
Korttelissa on voimassa asemakaavan muutos 681600 Koivuhaka 3K (Kv 21.3.2003). Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) tehokkuusluku e=0,5 ja suurin sallittu kerrosluku kolme. Sallitusta rakennusoikeudesta 5 % saa käyttää liiketiloja varten. Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän 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

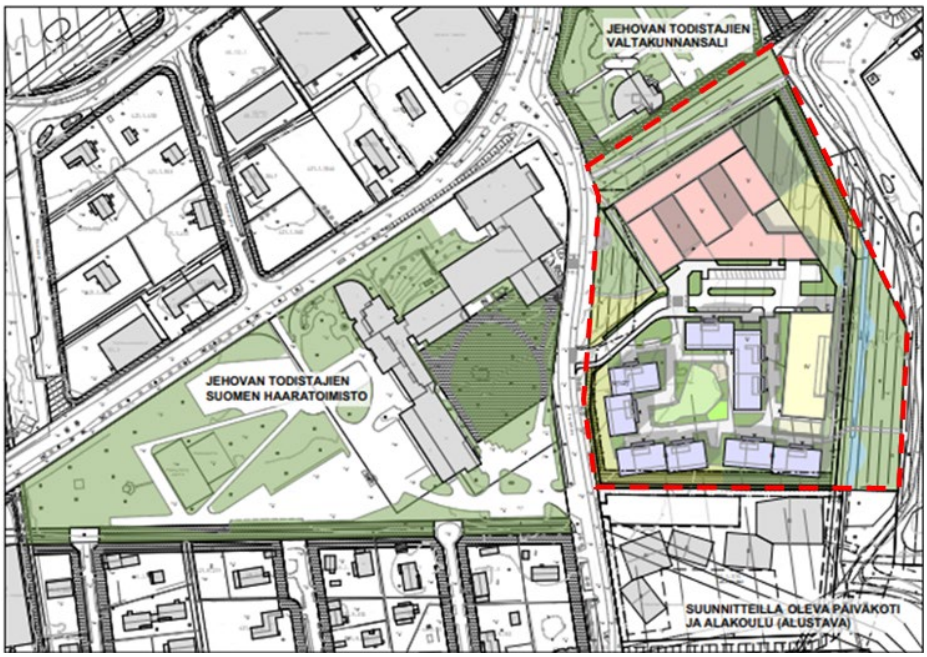
Kaavamuutosalueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta. Maanomistajan tavoitteena on laajentaa Koivuhaassa sijaitsevan Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston toimintaa rakentamalla lisää toimitilaa ja asuntoja yhdyskunnan omaan käyttöön. Tiloja käyttävää yhteisöä kutsutaan Betel-perheeksi. 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						

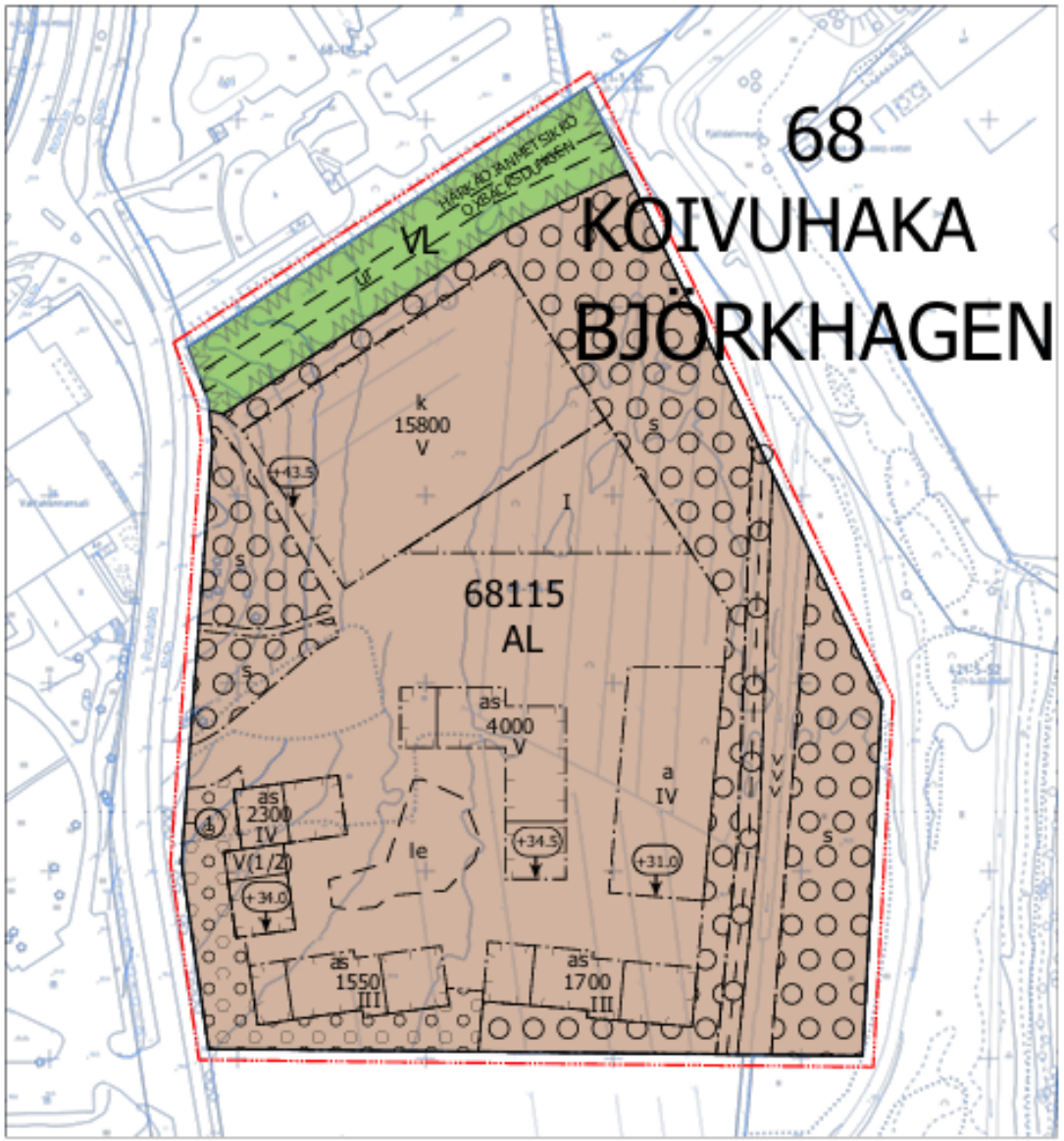
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

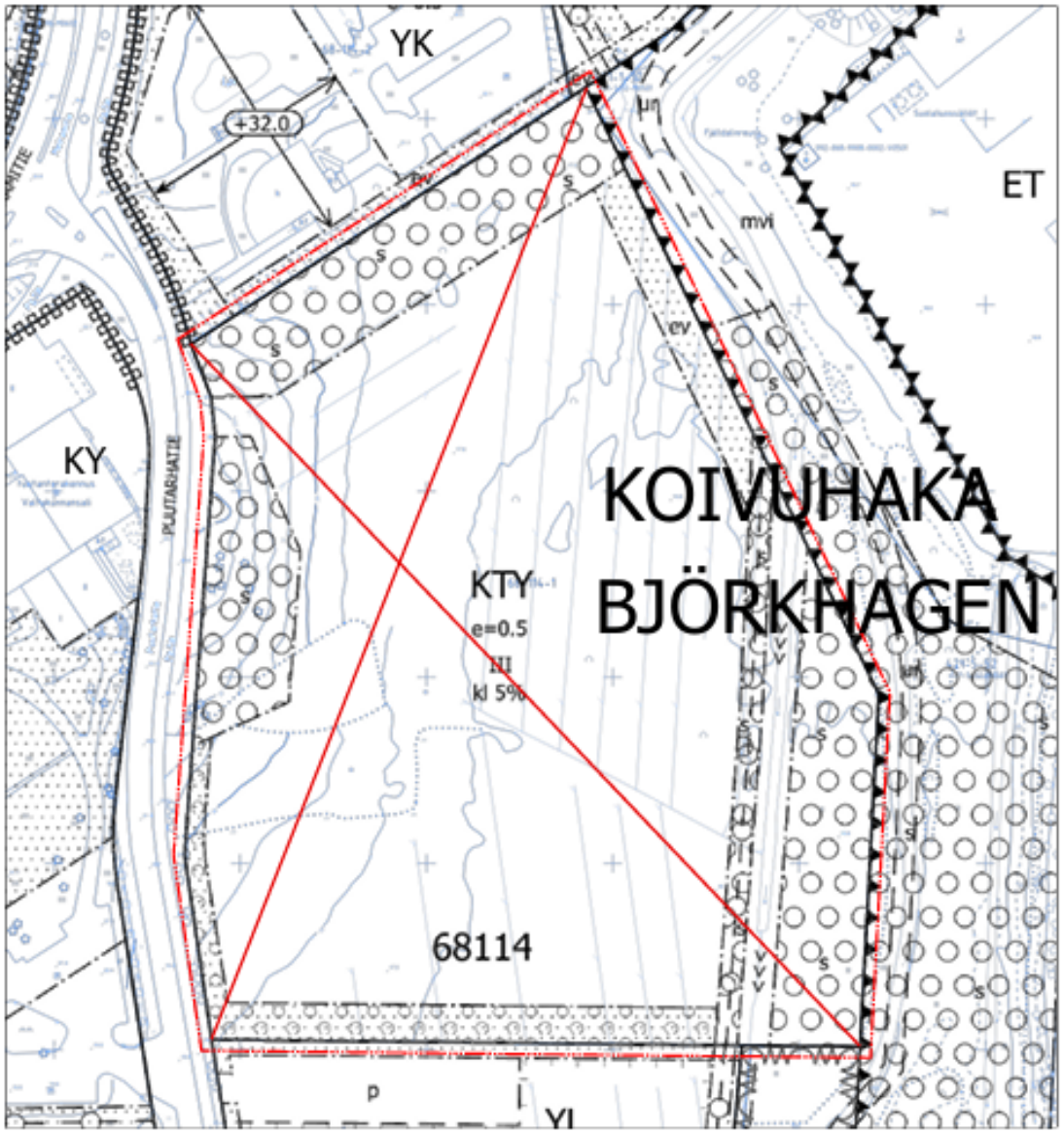
Alamääräykset tai -merkinnät

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:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista.

Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig.

Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett varsamt sätt.

Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Vid byggande i etapper ska kvarteret genomföras så att andelen kontorslokaler utgör minst 51 % av det genomförda byggandet i varje etapp.

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.

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.

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Kaikkien rakennusten vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas. Alla byggnaders koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Toimistorakennus

Kontorsbyggnaden

Rakennuksen tulee luontevasti täydentää korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta.

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, värityksseen 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

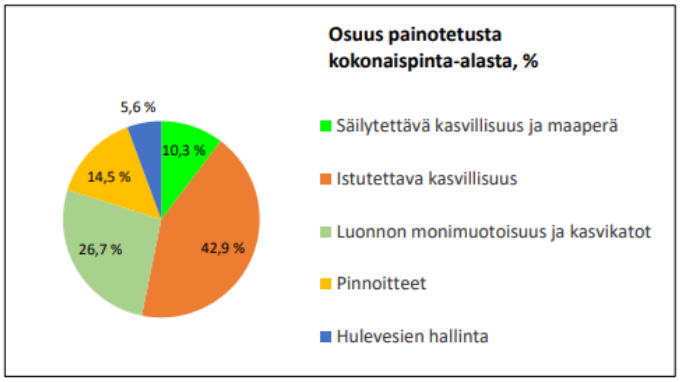
Vihertehokkuuslaskelma

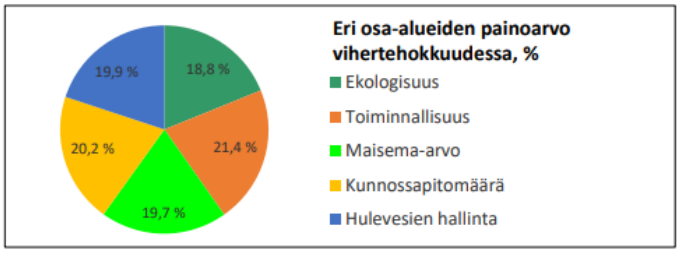
Viher-tehokkuus	1,1
Tavoiteluku	0,9

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.

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.

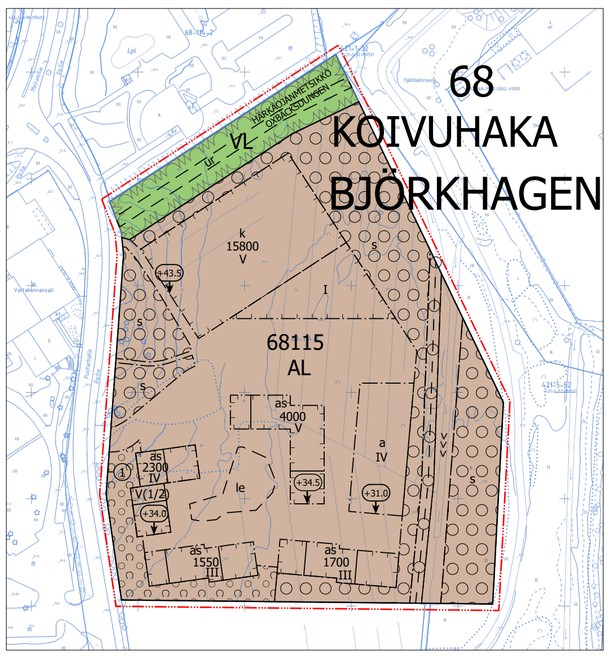
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 68115 och rekreationsområden.

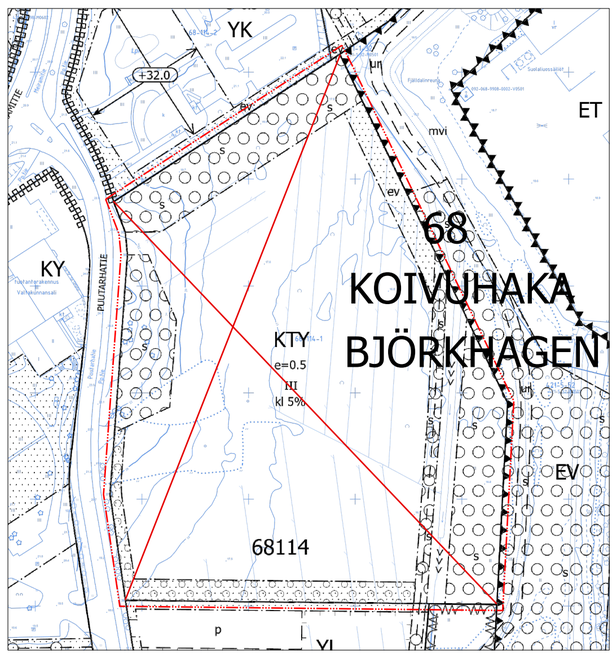
Tonttijaon muutos
Osa korttelia 68115.

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

Kerttu Kurki-Issakainen, Aluearkkitehti, 26.3.2026 14.18

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.

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 14.4.2026 12.18

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

19 **Asemakaavamuutos 002632 ja tonttijako, 65 Simonkylä / Salkolan talo - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / TeA (kvalt)**

VD/6423/10.02.04.00/2024

SP/KK-I/KS/VIK/SE

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 § 12

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.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksenteon jälkeen kaavakarttaan ja selostukseen on tehty tekninen tarkistus: Kaavakartan laatikkotekstin `Kortteli 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueet´ ruotsinnos on tarkennettu (lauseesta puuttui sana gata). Selostuksen liitekartta on päivitetty tehdyn muutoksen osalta.

_____

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002632 sekä tonttijakoehdotus, 65 Simonkylä / Salkolan talo.

Liitteet:

- Asemakaavan muutosehdotus 9.12.2025, tarkistettu 27.4.2026
- Asemakaavan muutoksen selostus 9.12.2025, tarkistettu 14.4.2026 ja 27.4.2026
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2026

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. 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, tarkistettu 27.4.2026

Vantaan kaupunki

SALKOLAN TALO

Kaupunginosa 65, SIMONKYLÄ

Asemakaavan muutos
Kortteli 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueet.

Tonttijako
Kortteli 65004.

1:1000

Vanda stad

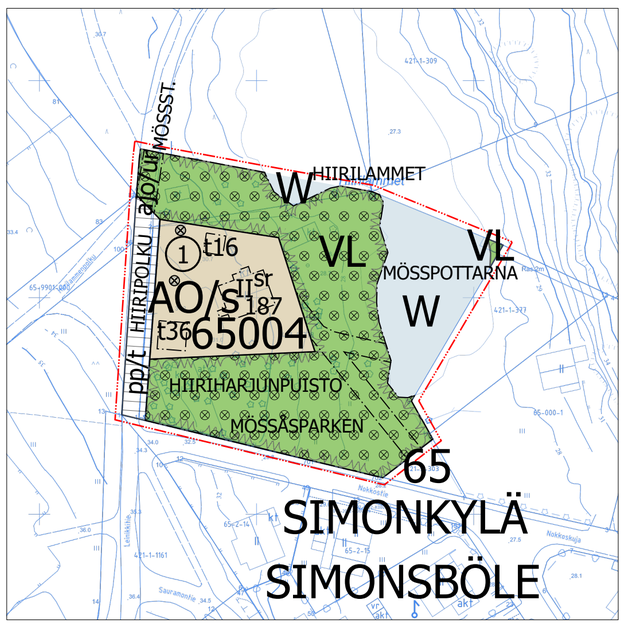
SALKOLAN TALO

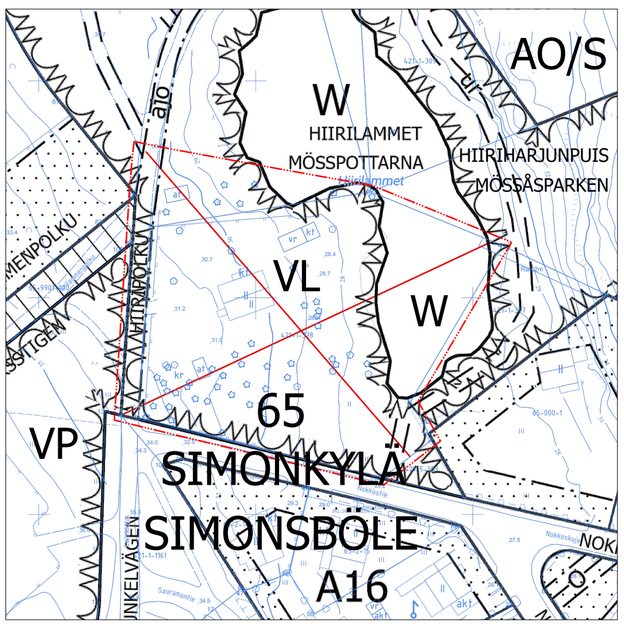
Stadsdel 65, SIMONSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 65004 samt gatu- 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, 15.4.2026 10.58

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 15.4.2026 14.08

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, 27.4.2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002632. Selostusta tarkistettu 14.4.2026 ja 27.4.2026. Kaavoitus tullut vireille 18.6.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

kortteli 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueet kaupunginosassa 65, Simonkylä

Tonttijako:

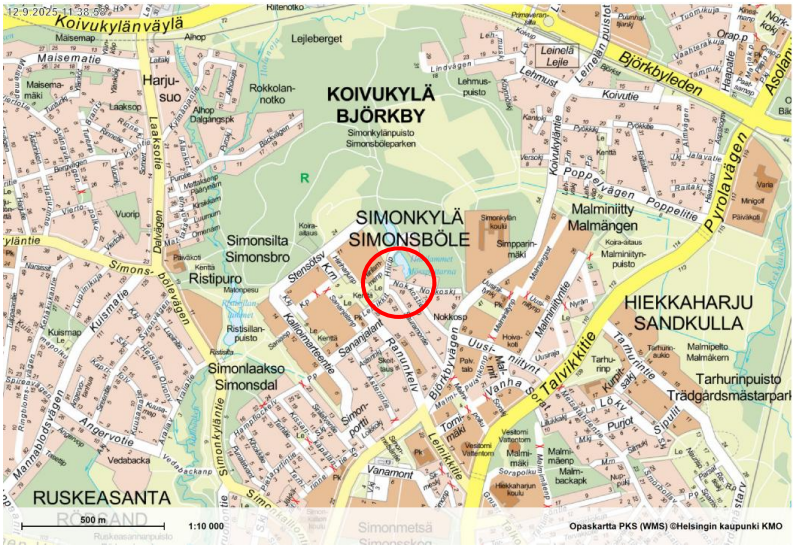
kortteli 65004 kaupunginosassa 65, Simonkylä

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

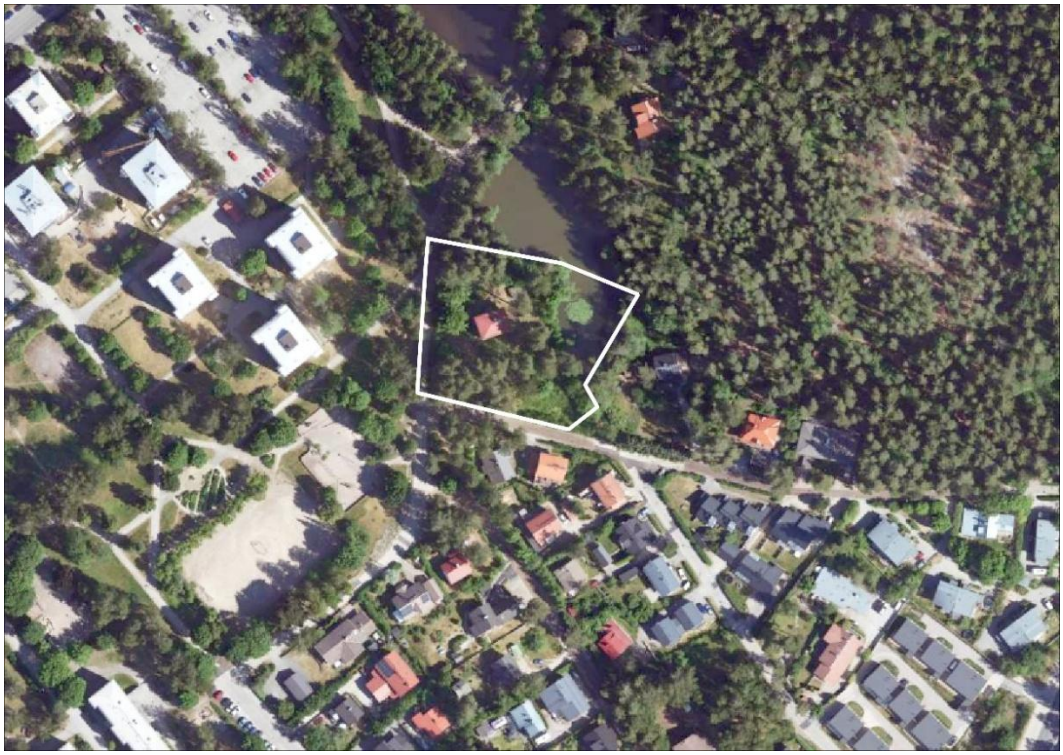
LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 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

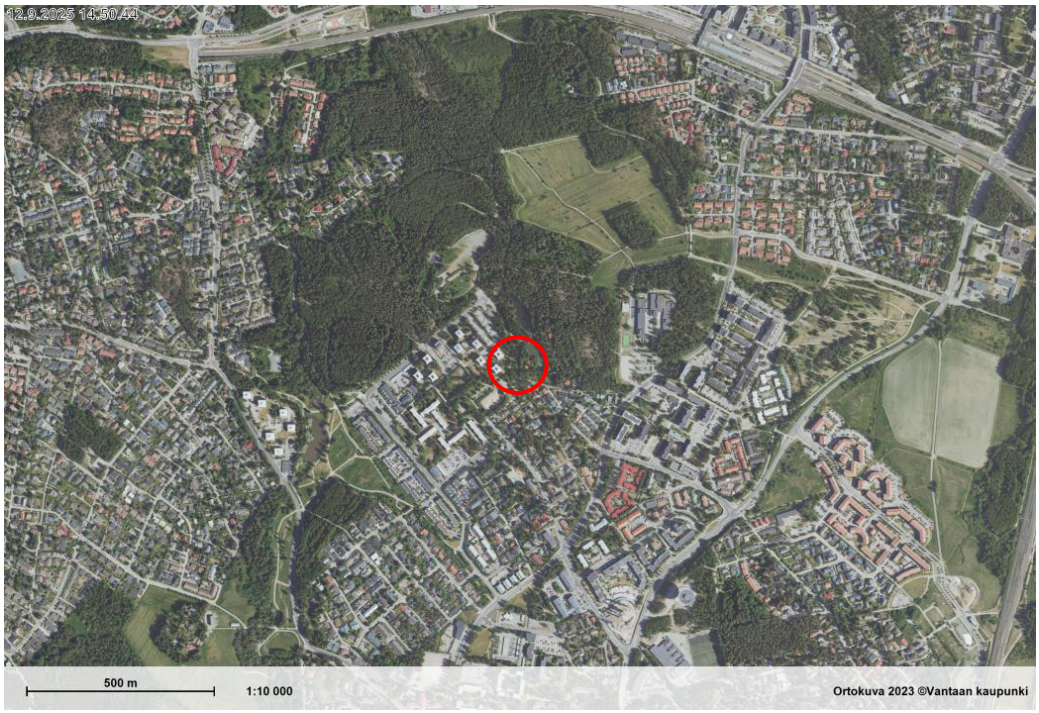
Alueella on monipuolista asumista ja se tarjoaa erilaisia palveluita asukkailleen. Peruspalvelut sijaitsevat kävelymatkan etäisyydellä. Simonkylän koululle on matkaa alle puoli kilometriä, Hiekkaharjun koulu ja päiväkoti sekä Malminiityn päiväkoti sijaitsevat noin kilometrin päässä. Lähimmät kaupalliset 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

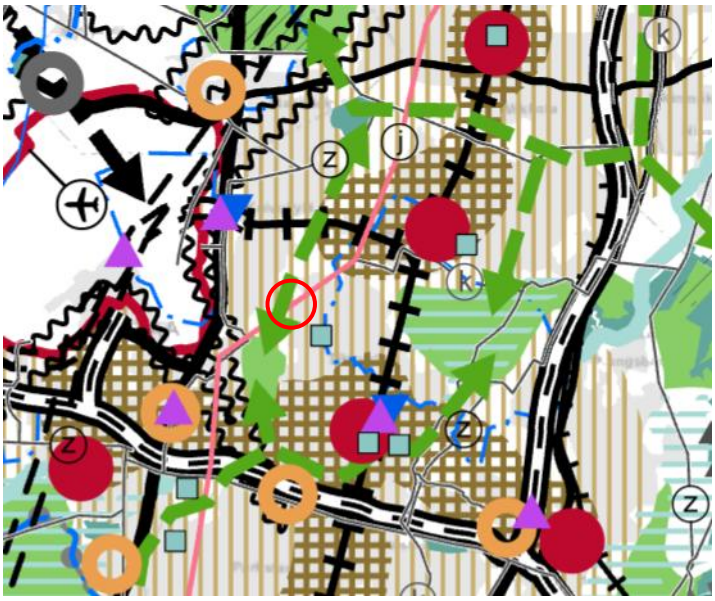
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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



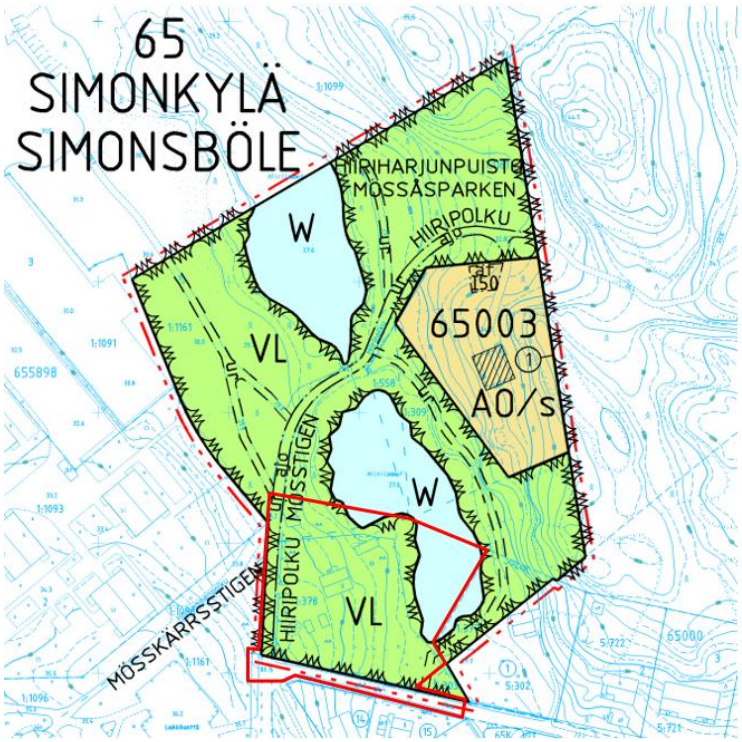
Yleiskaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL. Kaavamuutosaluetta rajaa etelässä ja lännessä asuinalue A.

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

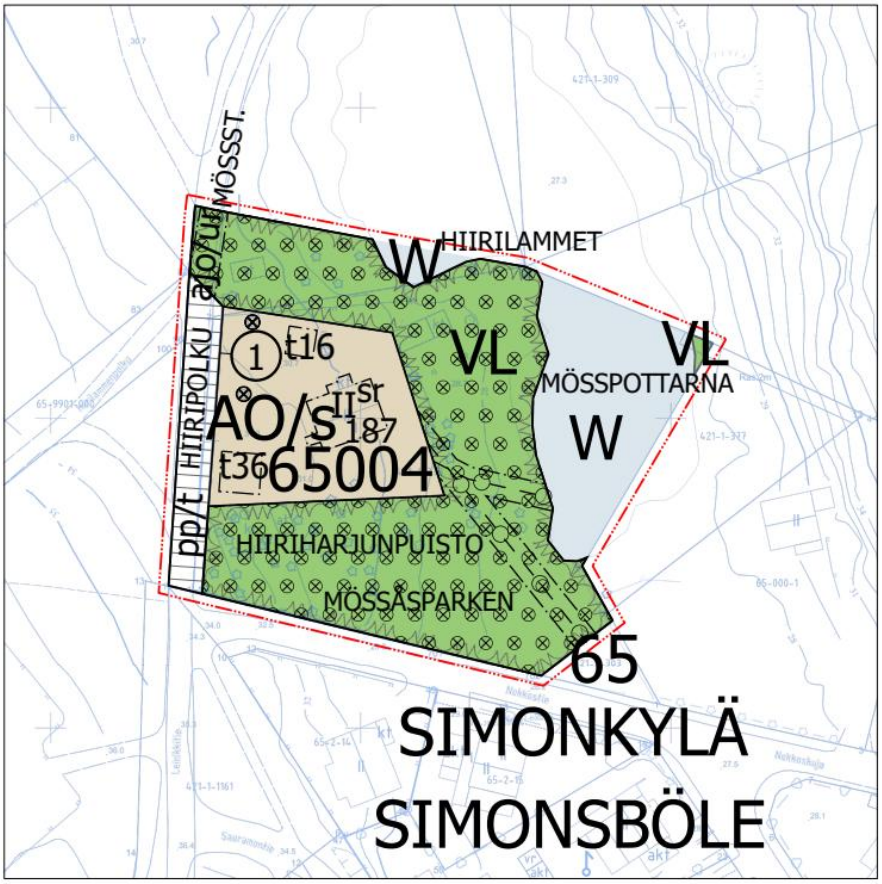
Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä 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.

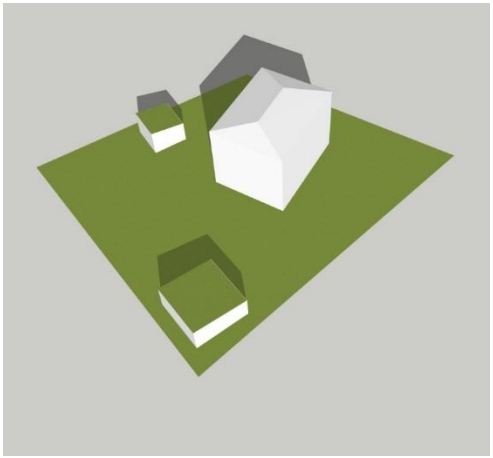
Rakennuksen pihapiirissä on kaksi säilytettävää arvopuuta, jotka ovat pyökkejä. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopusoinnussa alueen luonnon- ja kulttuuriympäristön kanssa. Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä. Korttelin 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.

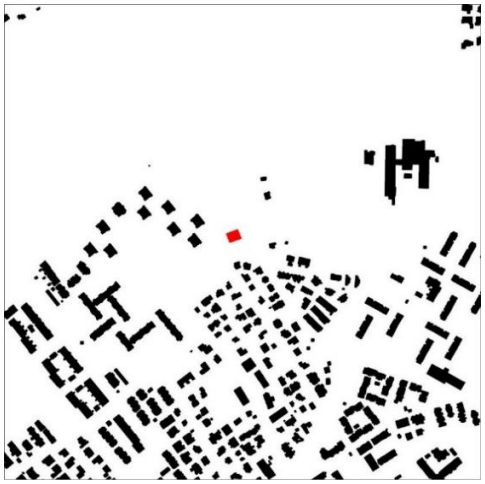
Erillispientalon asuinalue AO/s rajataan siten, että puistoalue säilyy alueen asukkaille avoimena ja helposti saavutettavana. Säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julkinen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti.

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. Tarkistettu 14.4.2026 ja 27.4.2026.

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**

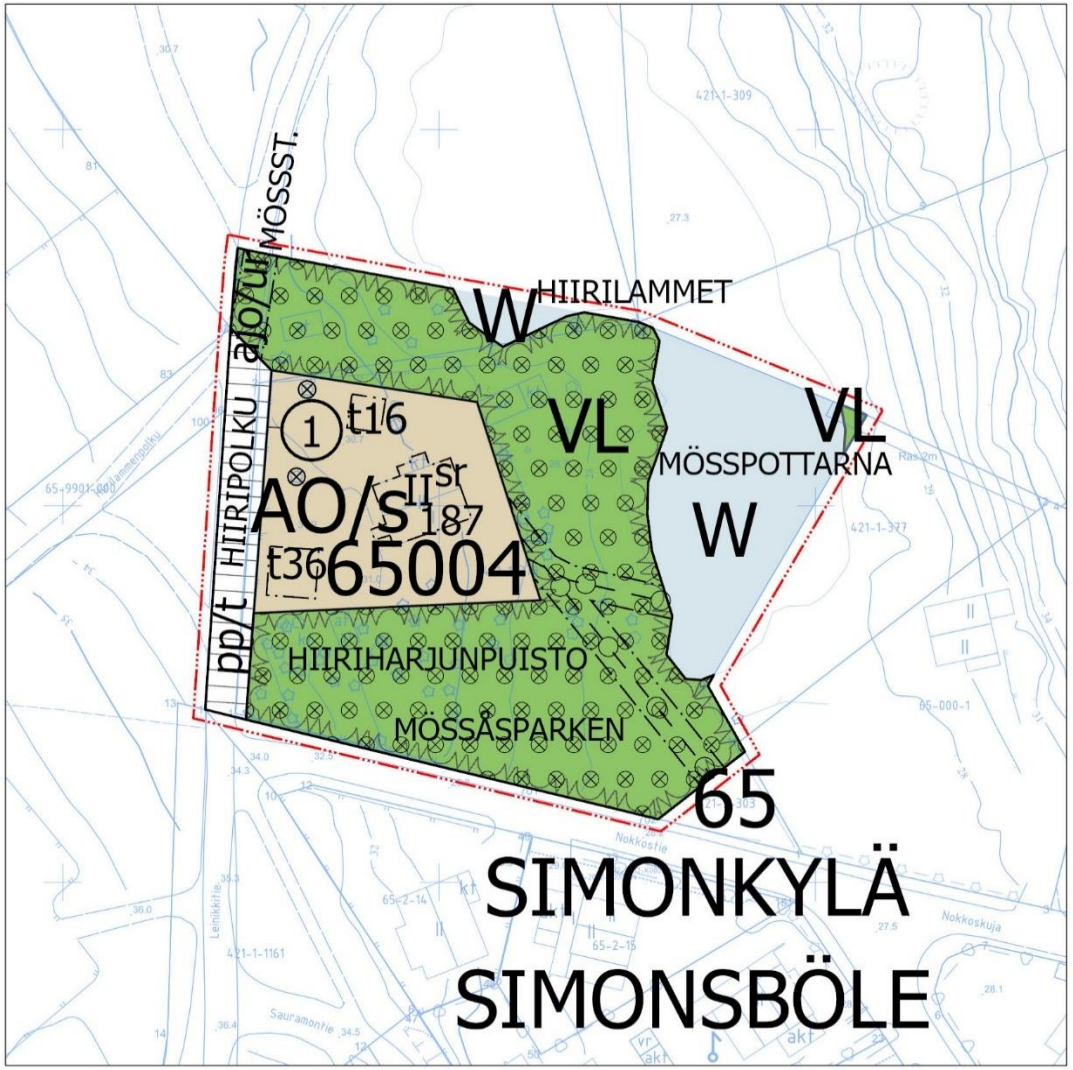
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**1**	**187**	**1**	**187**

Alamääräykset tai -merkinnät

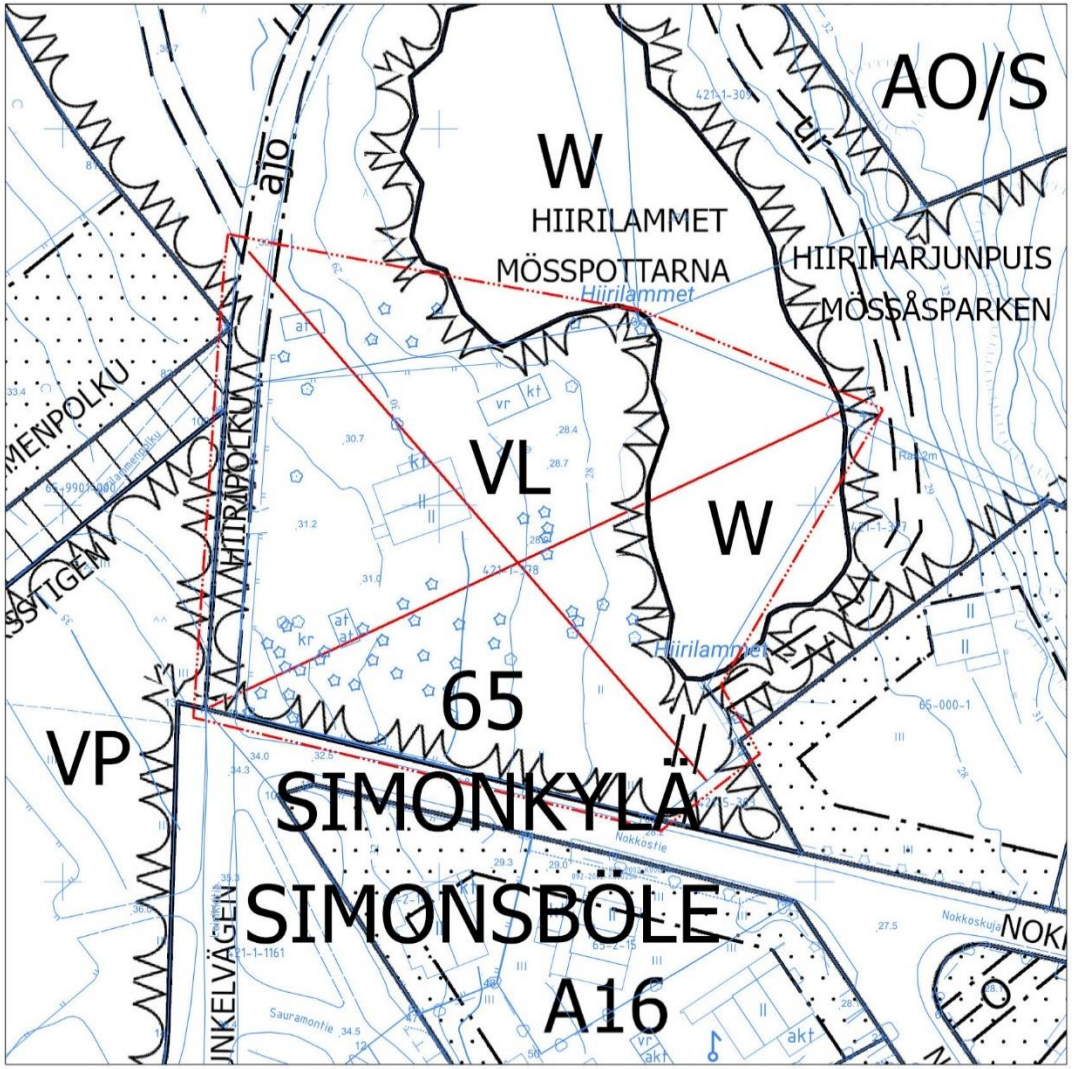
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,4610**	**100,00**	**239**	**0,05**	**0,0000**	**239**
A yhteensä	0,0955	20,7	239	0,25	0,0955	239
AO/S	0,0955	100,0	239	0,25	0,0955	239
P yhteensä						
Y yhteensä						
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, tarkistettu 27.4.2026

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 gatu-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

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

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

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Tuloskortti

Päivämäärä 7.11.2025

Osoite ja kaupunginosa Hiiripolku 1, Simonkylä

Kaavan numero ja kortteli 002632 Salkolantalo

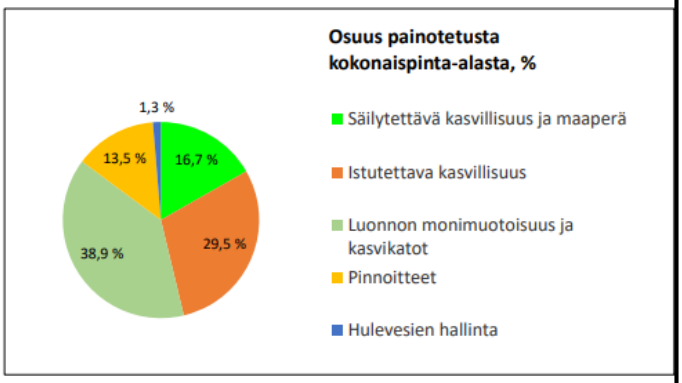
Vihertehokkuuslaskelma

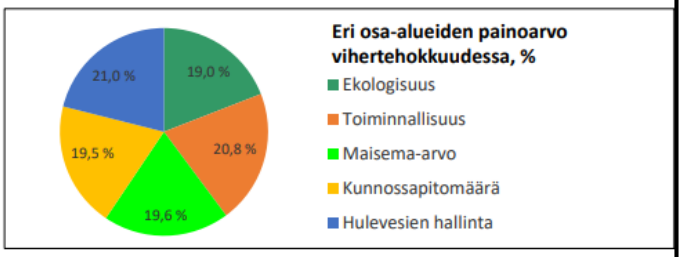
Viher-tehokkuus	2,3
Tavoiteluku	1,2

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.

20 **Asemakaavan muutos 002518 ja maanalainen asemakaava 811300ma sekä tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki / Korsontie 60 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / TeA (kvalt)**

VD/4371/10.02.04.00/2022

SP/MYL/MHA/MAI/VIK/SE

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 § 15

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.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään saattaa 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

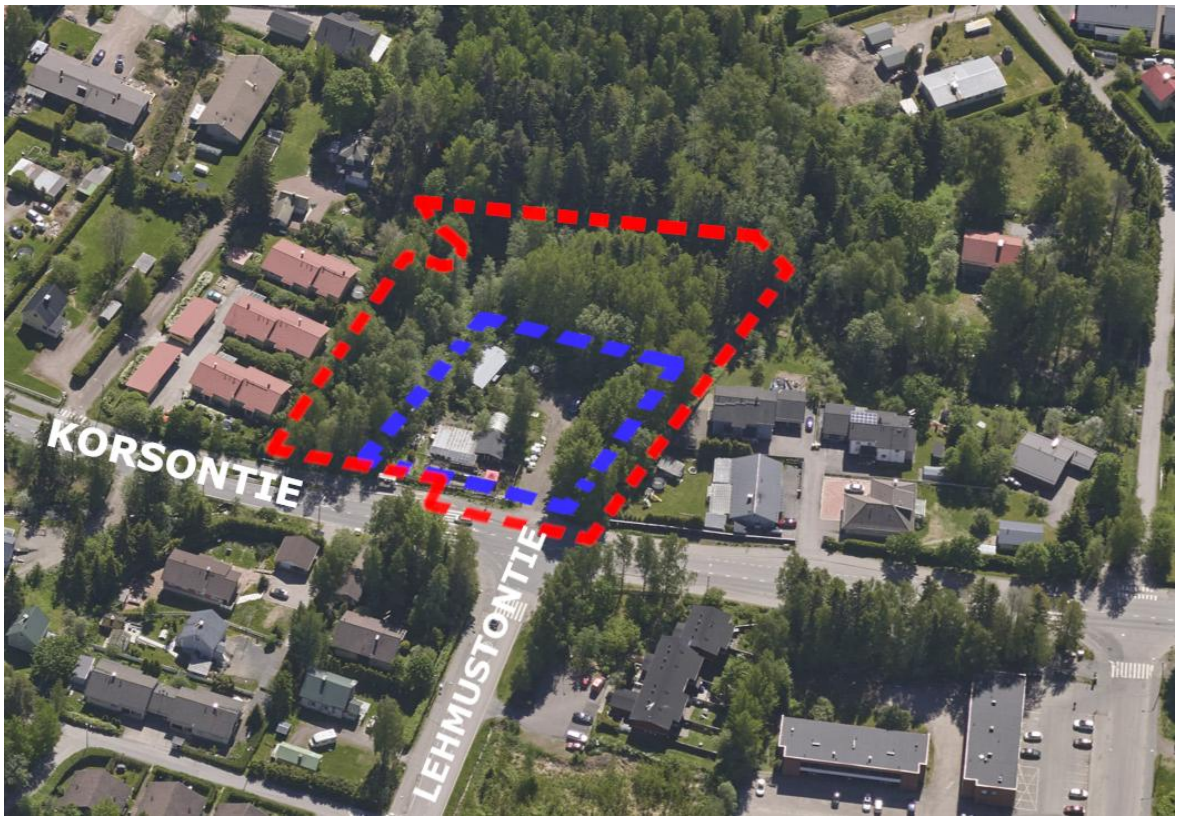
Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. 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)

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

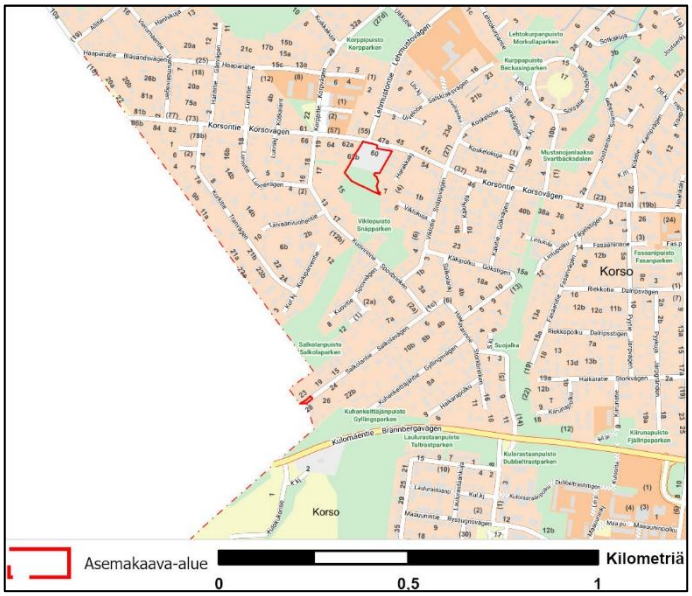
Maanalainen asemakaava:
Maanalainen tunneli.

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.



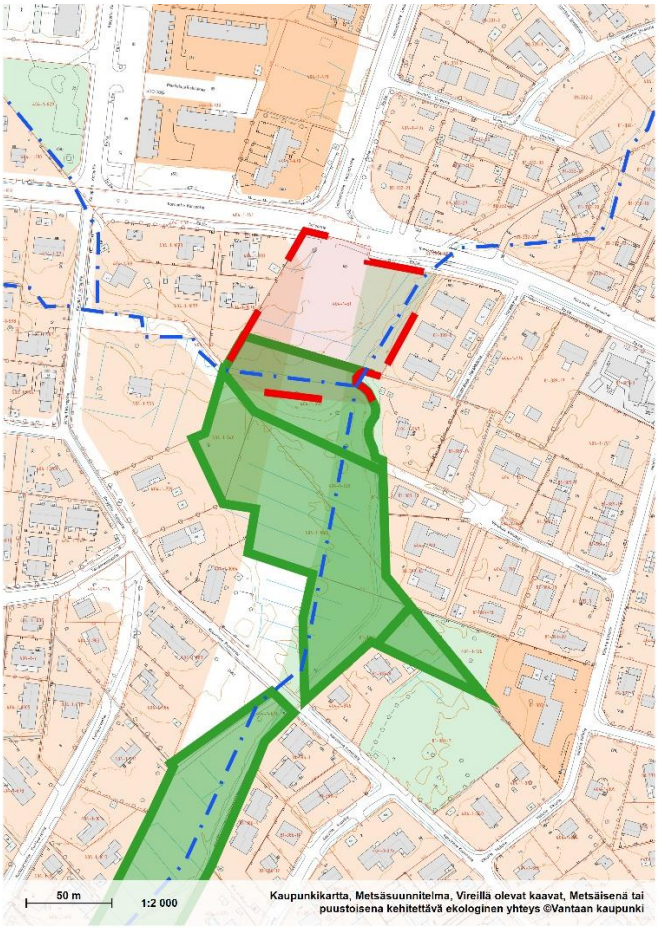
Suunnittelualue Korsontiellä. Kuva Vantaan kaupunki

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.

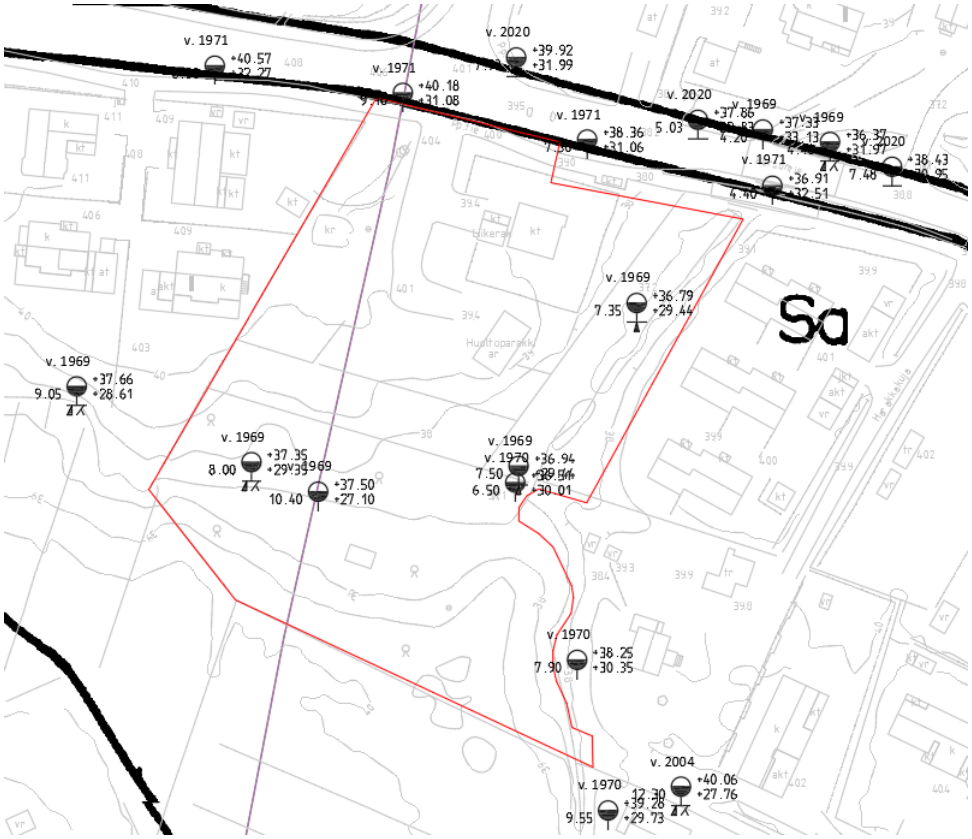
Pohjaveden pinnan taso ei ole tiedossa. Kaava-alue ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella.

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

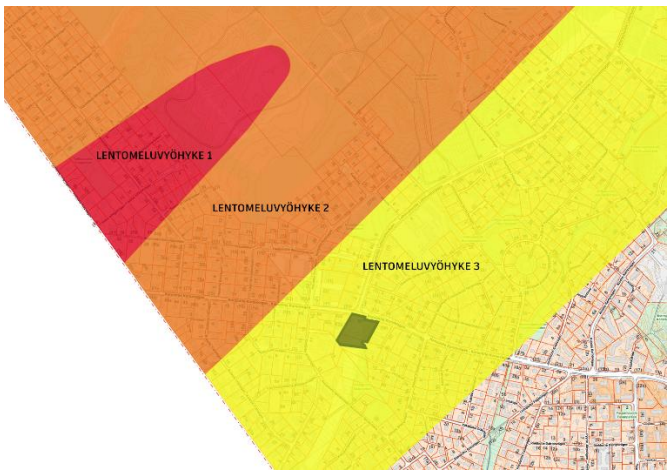
Kaukolämpöverkko ei ulottuu asemakaavamuutos alueille.

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.

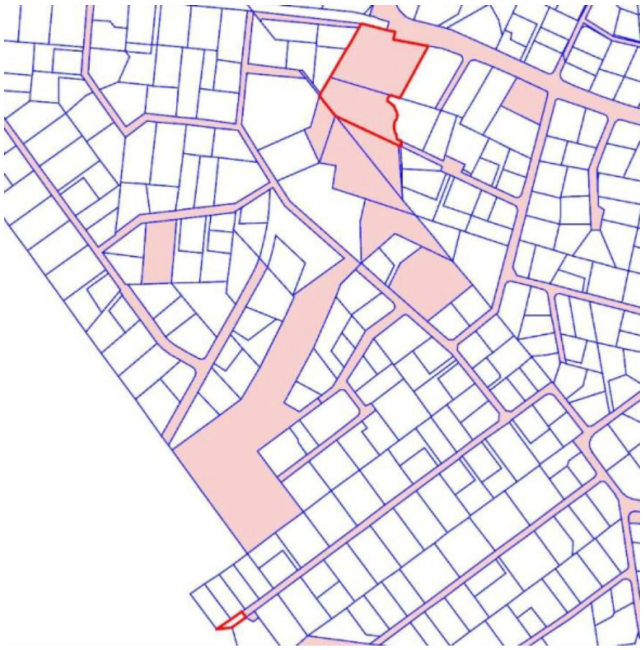
Lentomeluvyöhykkeet.
Vantaan karttapalvelu, 2026.

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

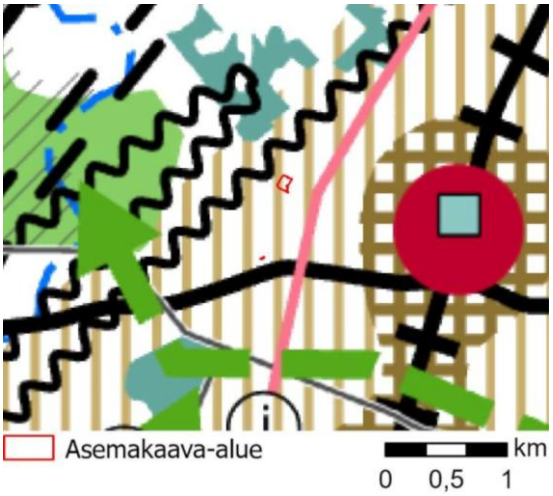
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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



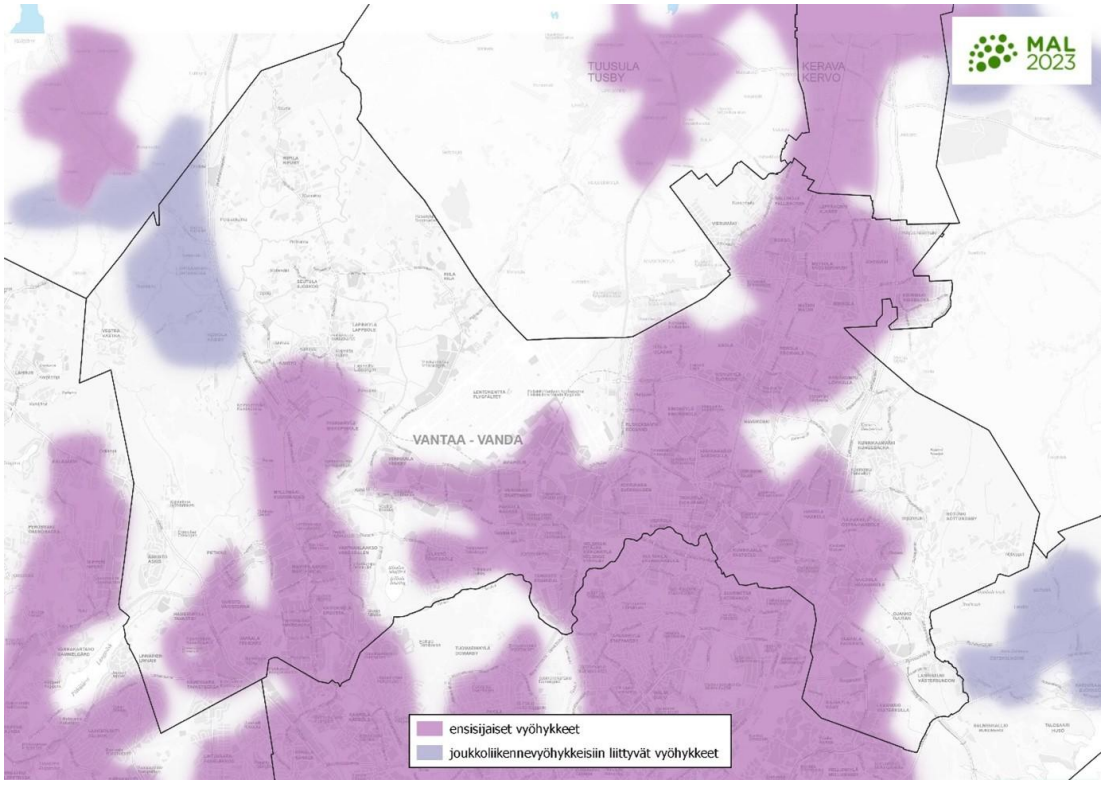
Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

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

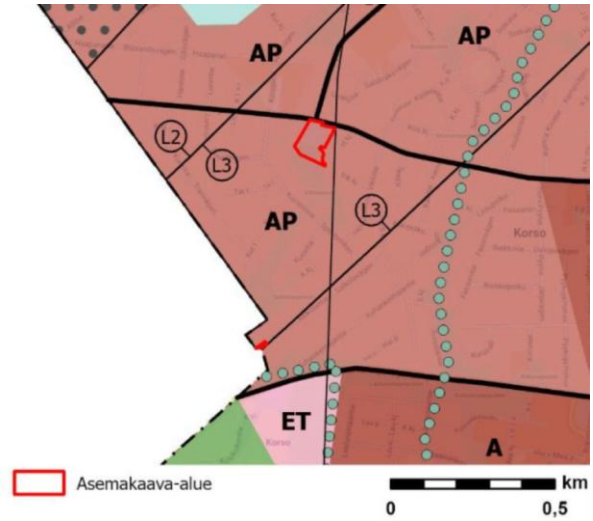
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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

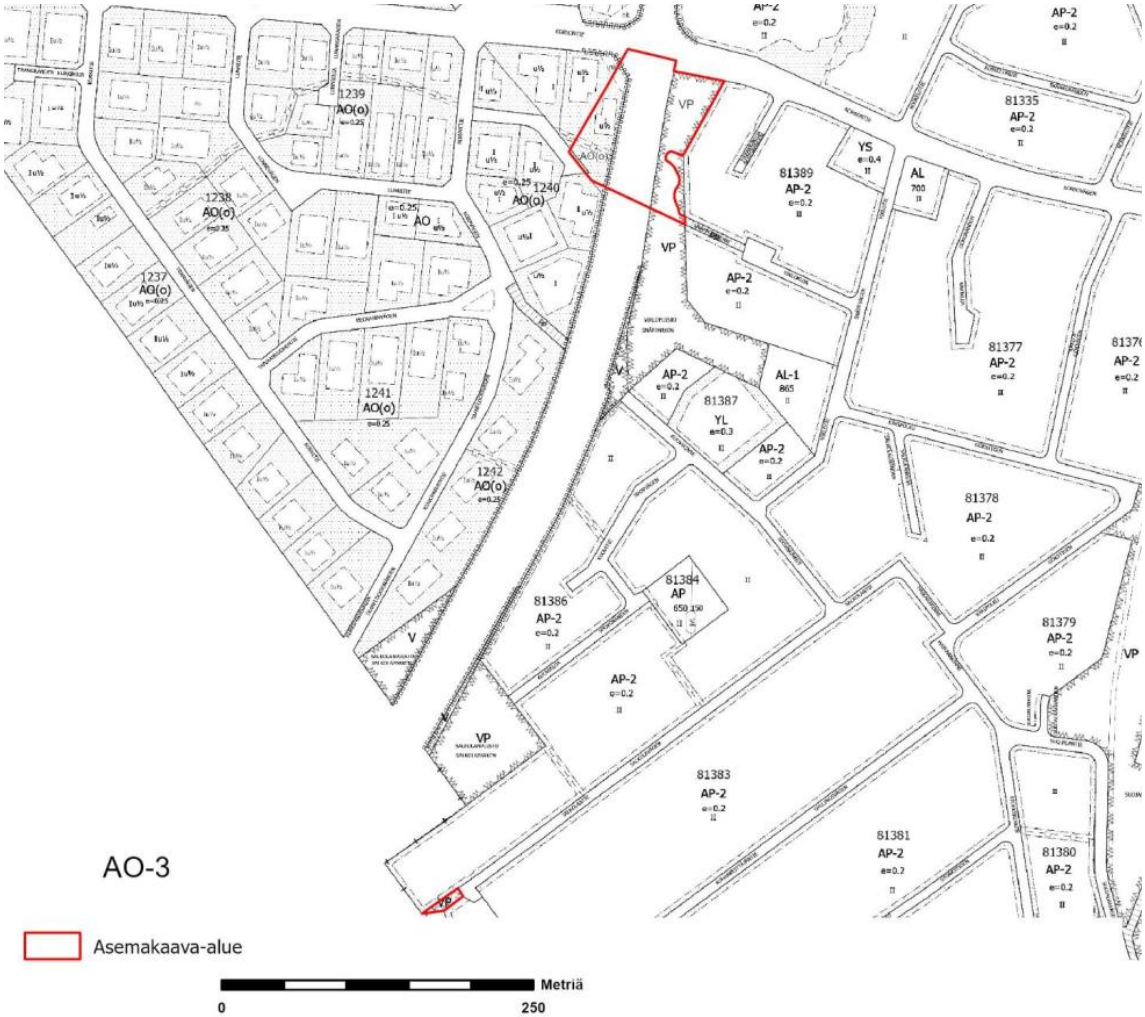


Ote yleiskaavasta.

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

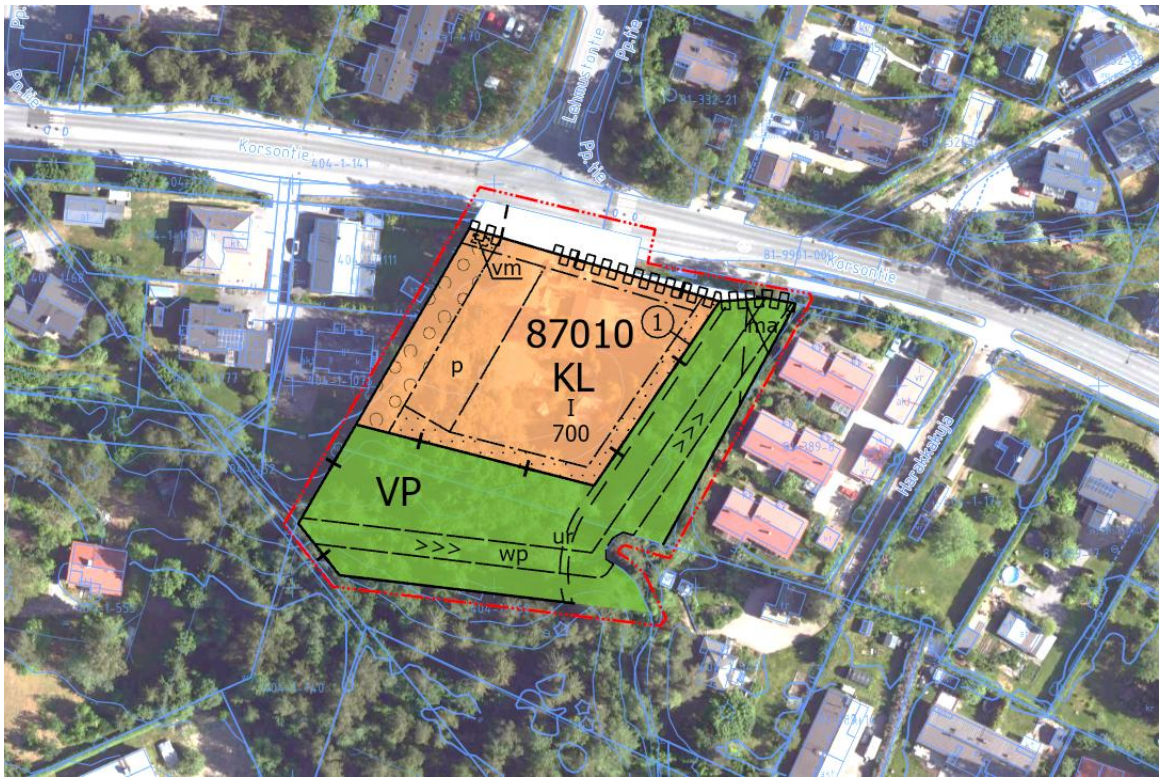
Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä 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.

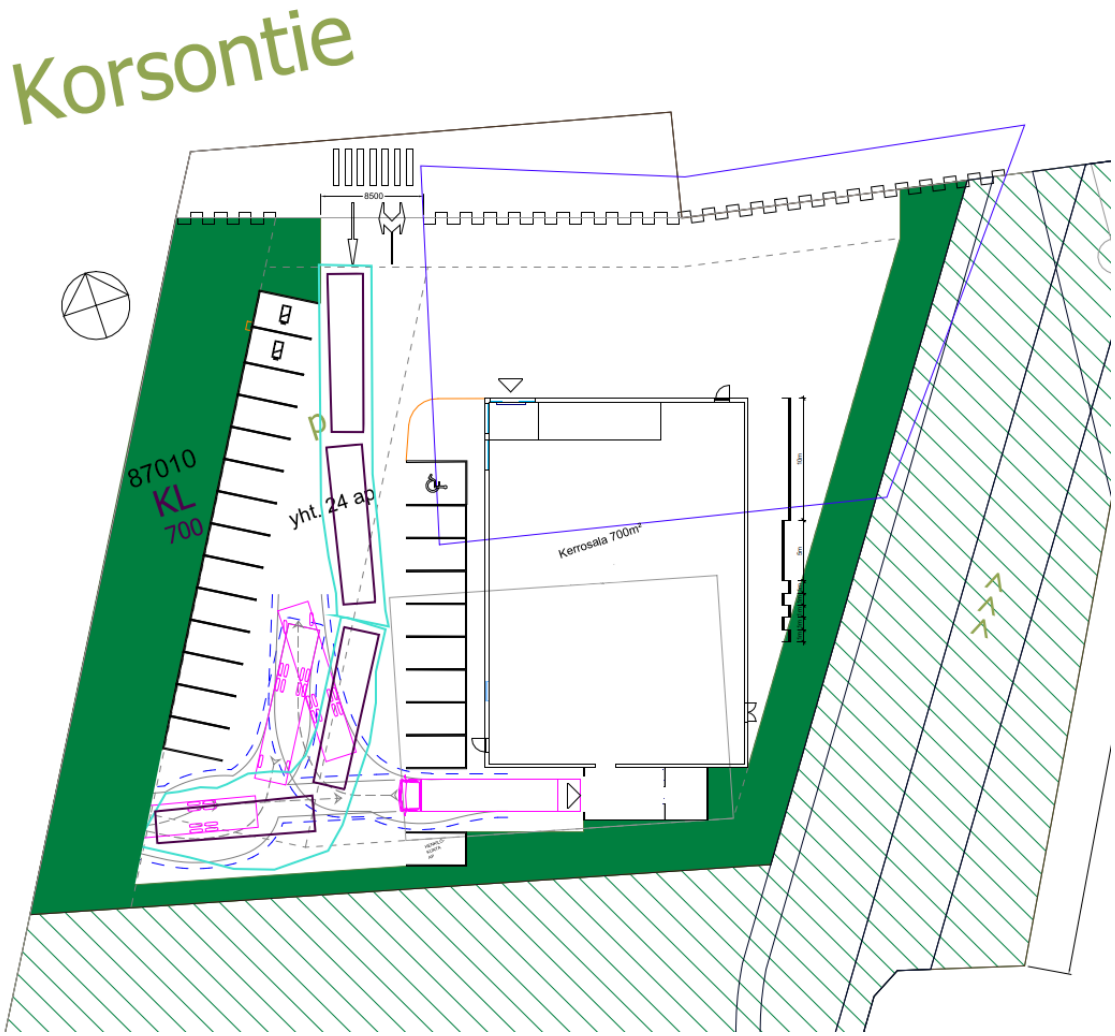
Maanalaisella asemakaavalla 811300ma osoitetaan maanalainen tunneli (ma) olemassa oleva tunnelia varten.

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

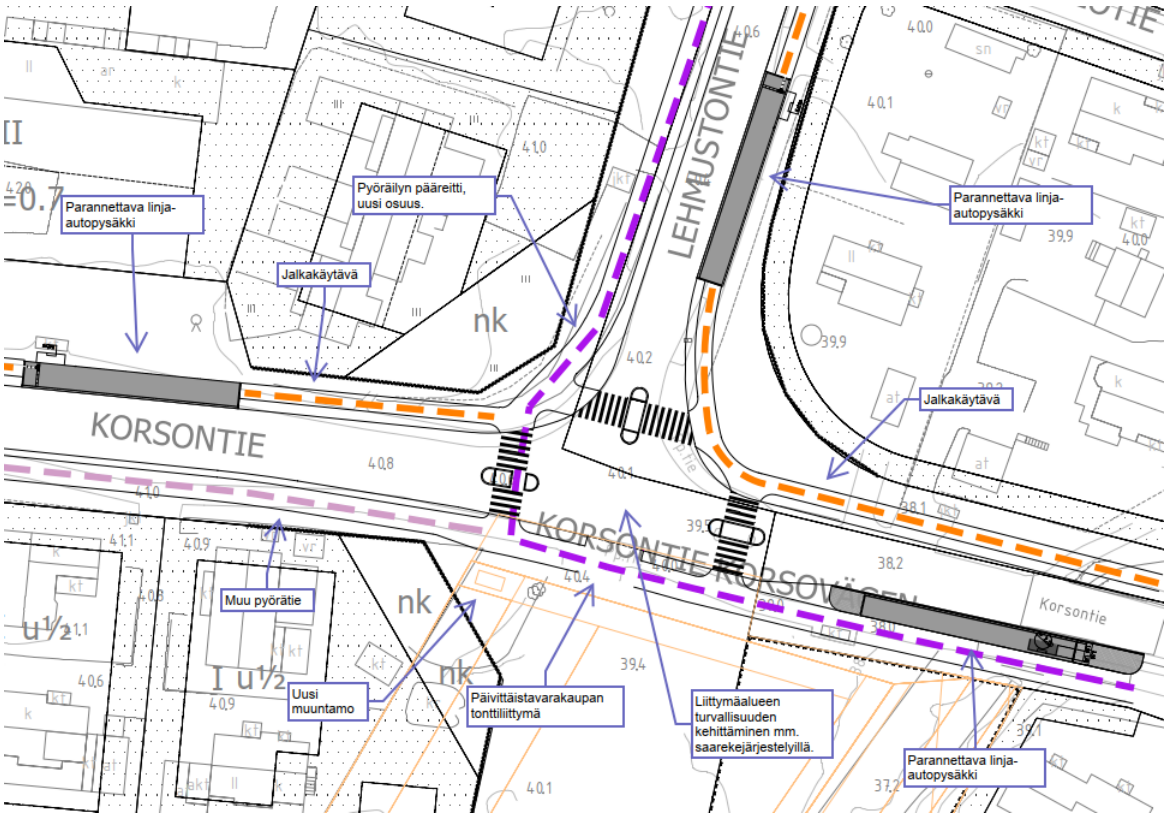
Kaavamuutosalueella sijaitseva Viklonpuisto on paikallisten käyttämä lähivirkistysalue ja ulkoilureitti. Ulkoilureitti on merkitty VP-alueelle uuteen asemakaavaan.

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.

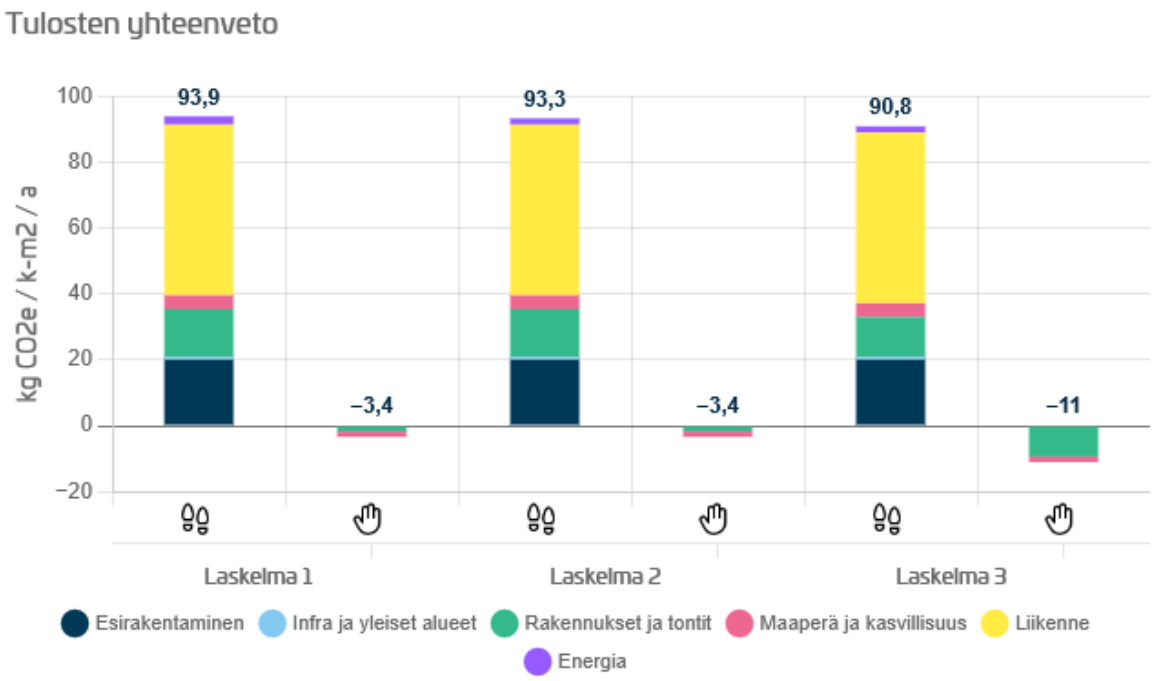
Kaava-aluetta on tarkasteltu kolmen erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla käyttäen hyväksi Sitowisen Planect-työkalua. Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa ja lämmitystapa ei ole tiedossa.

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						

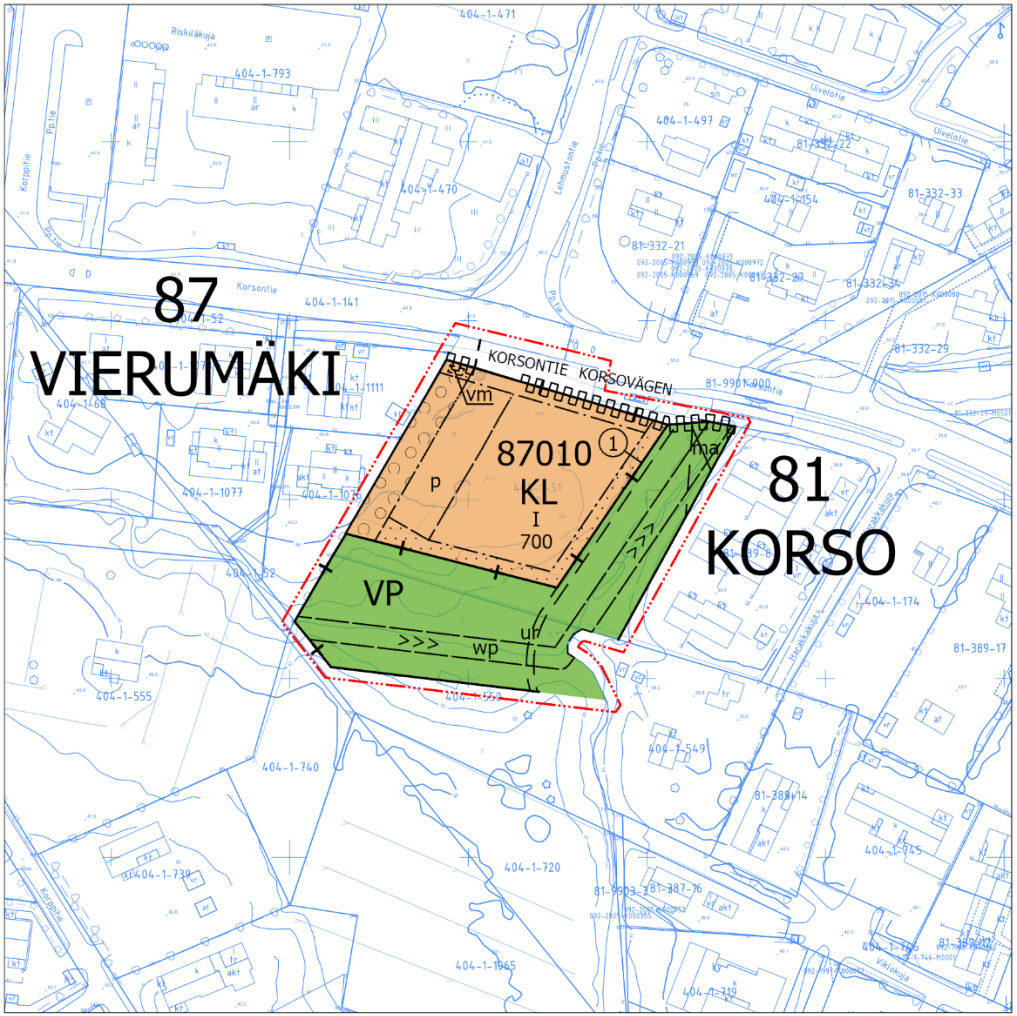
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

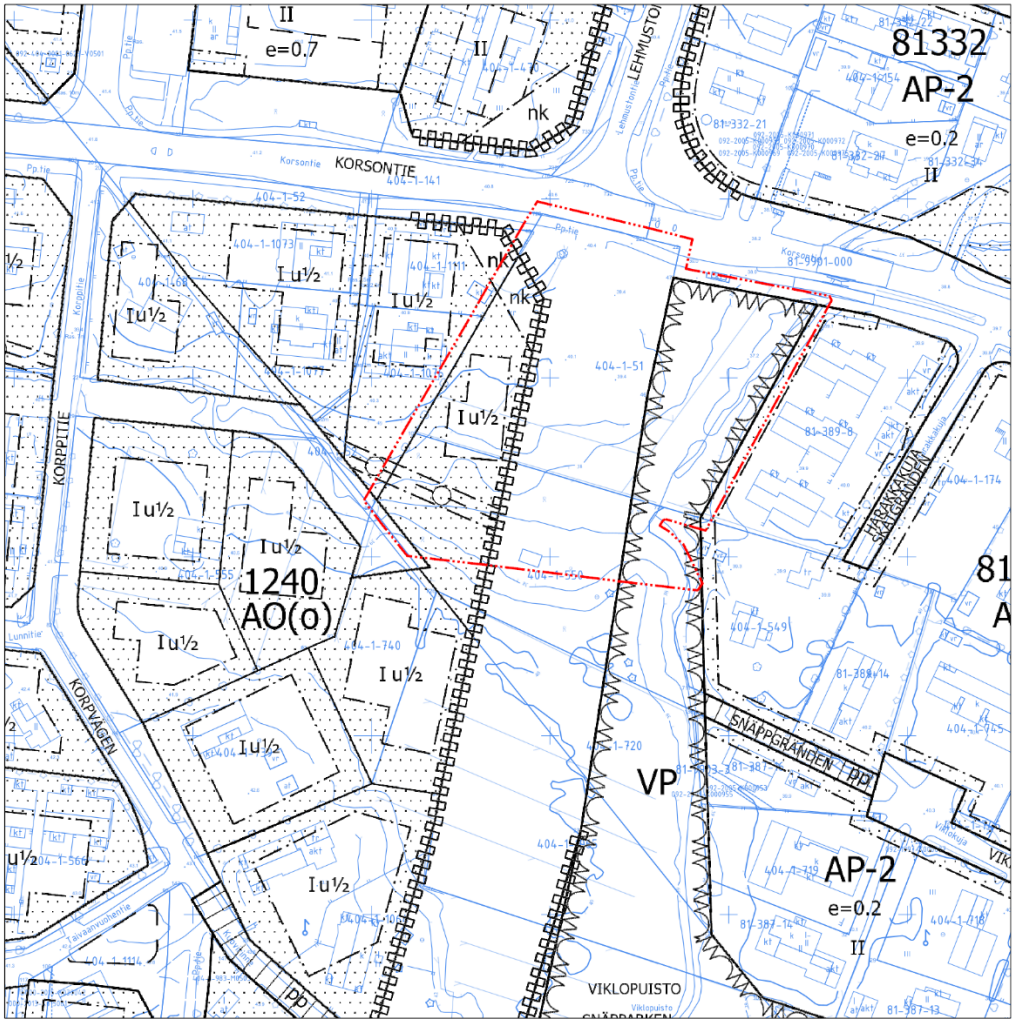
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

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

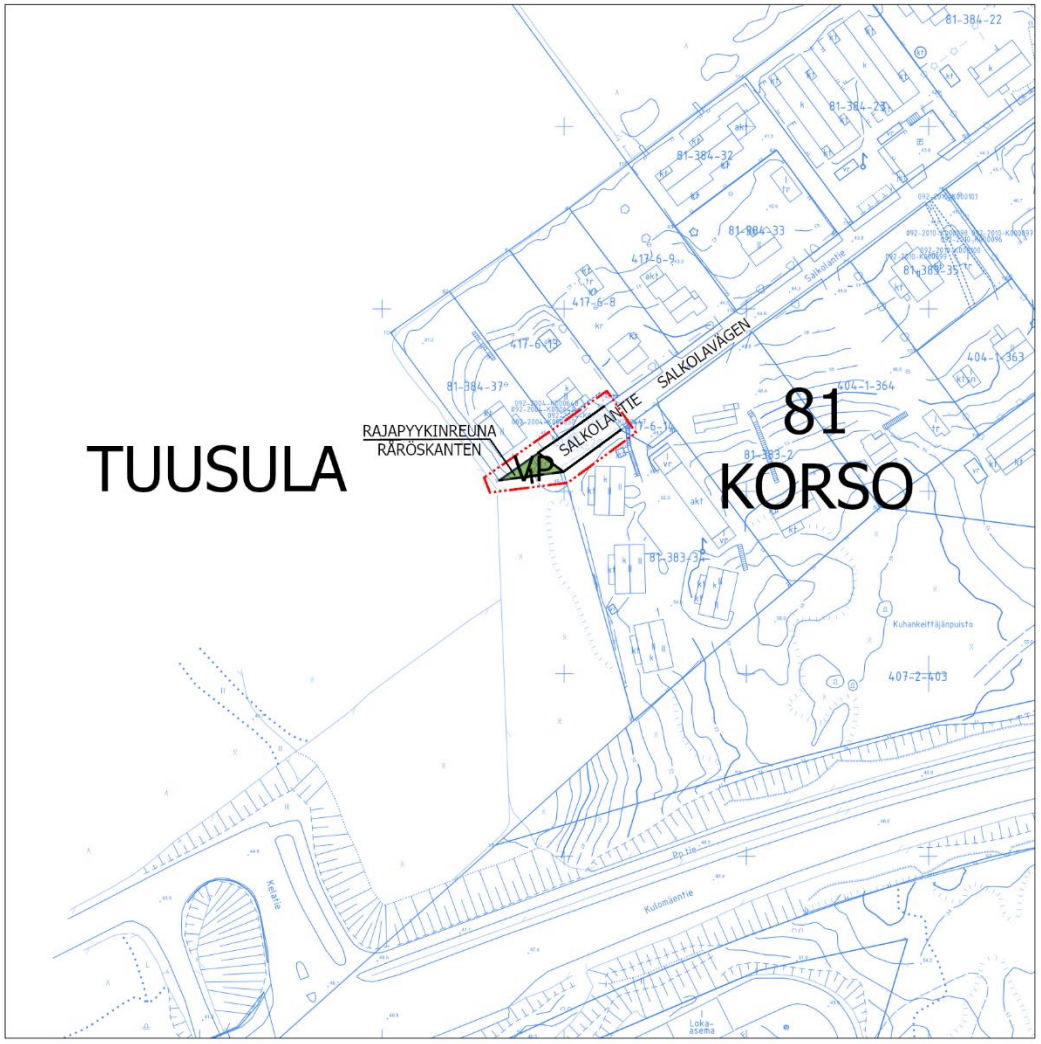




Asemakaavan muutosehdotus 14.4.2026 Poistettavat merkinnät

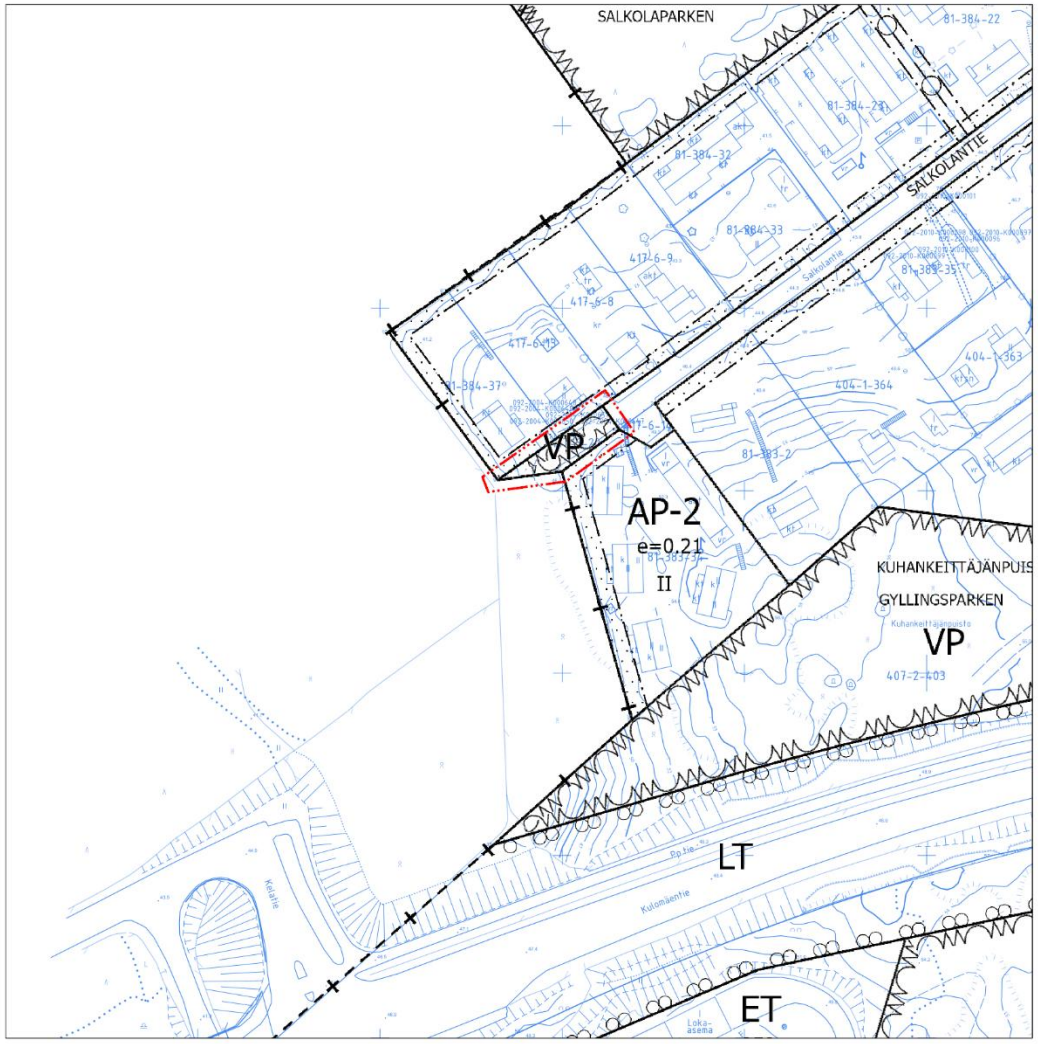
Vantaan kaupunki

0 25 50 100 150 Metriä



Asemakaavan muutosehdotus 14.4.2026

Vantaan kaupunki



Poistettavat merkinnät



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:
-

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.

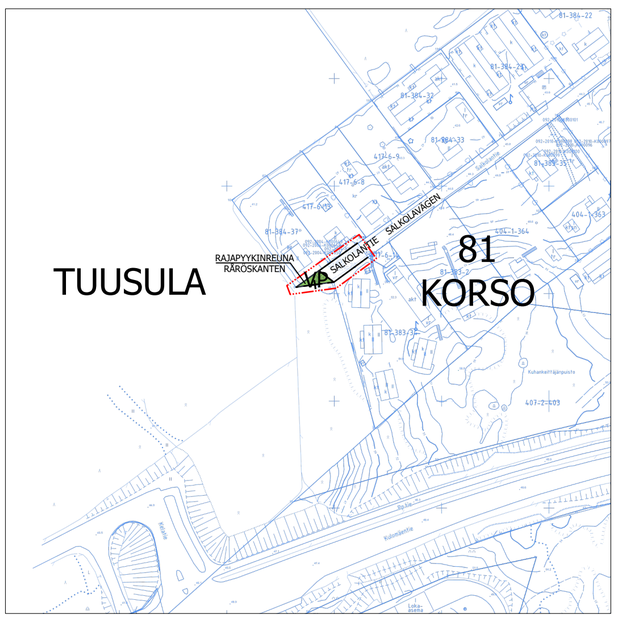
Stadsdel 87, VIERUMÄKI

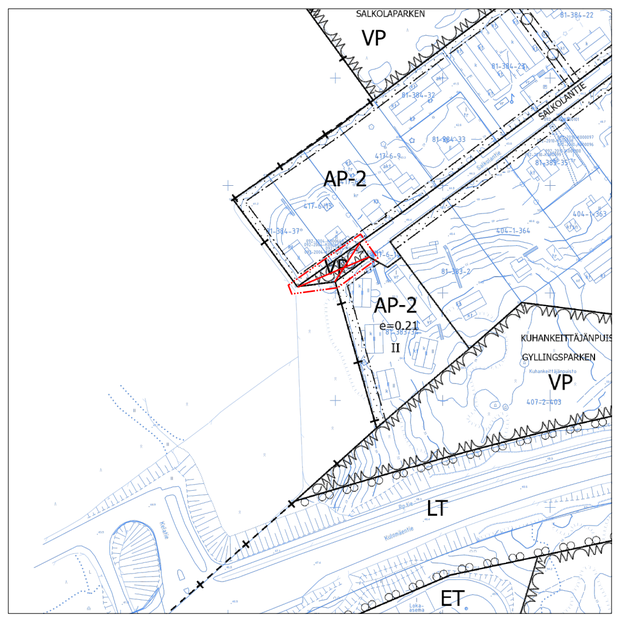
Ändring av detaljplanen
Kvarteret 87010 och gatuområdena.

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.

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 14.4.2026 12.04

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

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

VD/7362/10.02.04.00/2020

SP/TTA/MJA/EK/MHA/VIK/SE

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 § 7

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.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

> ” Tulee selvittää mahdollisuudet ekologisen yhteyden säilyttämiseen linjalla Mustavuori – Långmossen – Vaarala, esimerkiksi rakentamalla eläimille sopiva alikulku tai vihersilta poikki Porvoon moottoritien.”

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, 30.4.2019 Liite 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 kaupunki & 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 nyky-hetki 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. Itäinen 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 keskiäänitaso
  - Ratikan meluselvityksen liite 2.2 Yhteismelutilanne ilman uutta torjuntaa, yöajan keskiääni taso
  - Ratikan meluselvityksen liite 3.1 Raitioliikenteen päiväajan keskiäänitasot ilman meluntorjuntaa
  - Ratikan meluselvityksen liite 3.2 Raitioliikenteen yöajan keskiäänitasot ilman meluntorjuntaa
  - 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 muun-toasemalla, 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)

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään:

a) asettaa 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, ja

b) oikeuttaa 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

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. 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.**
20525 **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.**
yj **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) sisältöiossa 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.**
uf **Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**

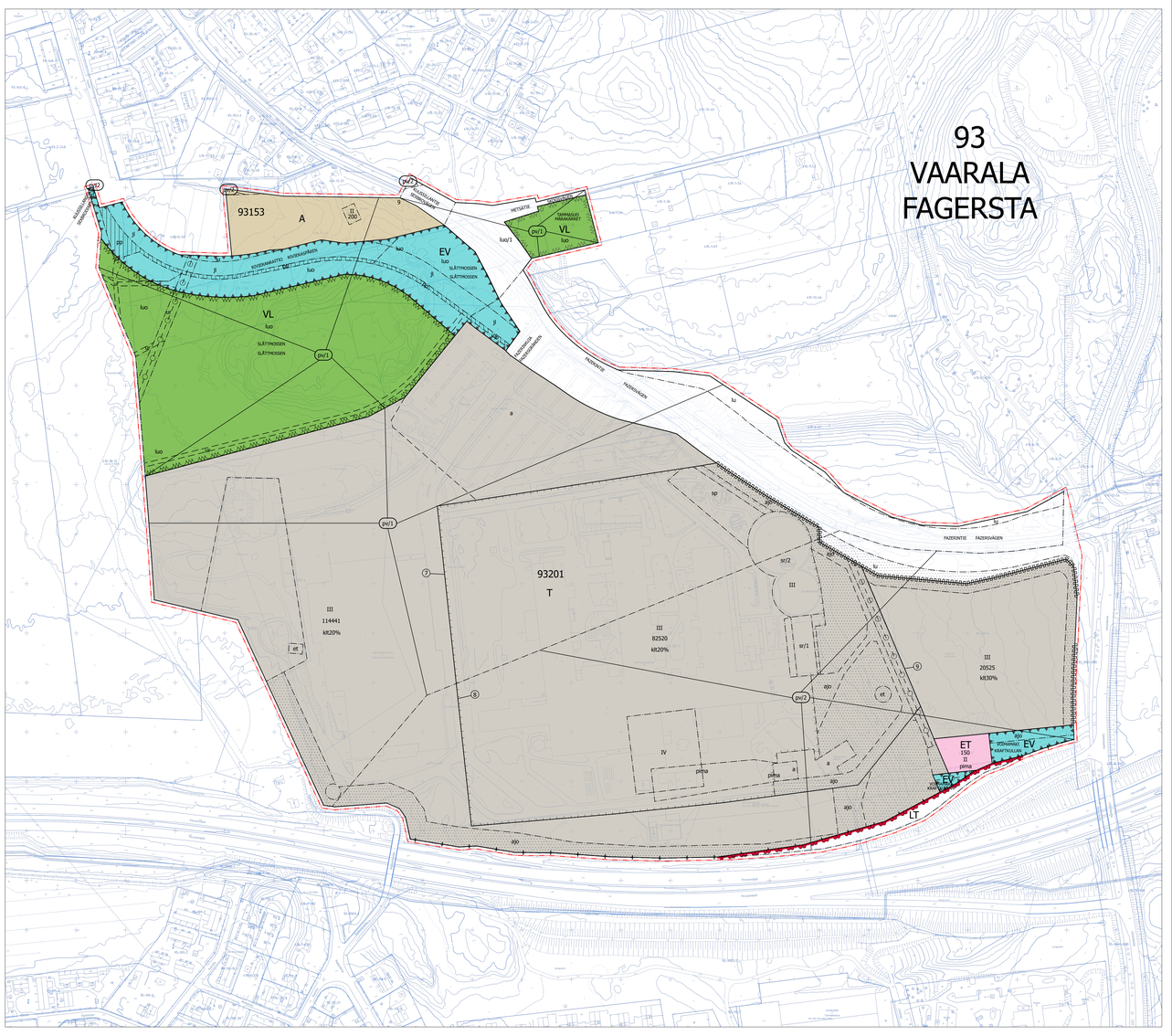
LIITE: Kaupunginhallitus 27.04.2026 / 21

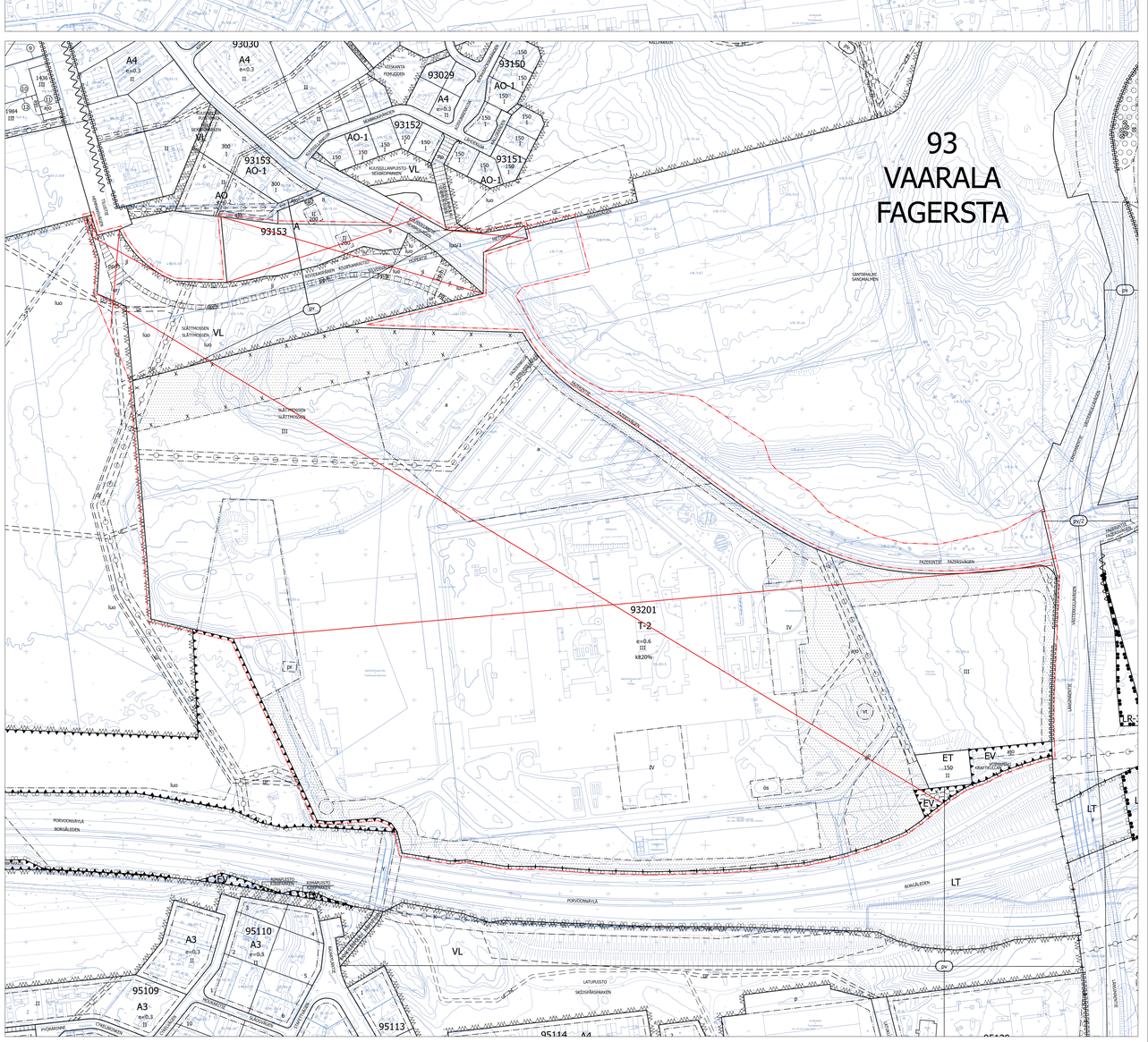
Katu.	**Gata.**
luo/1: Ekologinen yhteys. Alueen suunnittelun ja hoidon tavoitteena on säilyttää tienvarret metsäisinä. Muilla, kuin ajoväylillä, tulee suosia kasvillisuutta, luonnonmukaisia materiaaleja ja nurmikivet.	luo/1: Ekologisk förbindelse. Syftet med områdets planering och vård är att behålla 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 grönytak.
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 spårvåg 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, huleviesien 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 huleviesijärjestelmät 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 erinäisluonne 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: vierhuone, 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	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, 30.3.2026 10.46	{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:

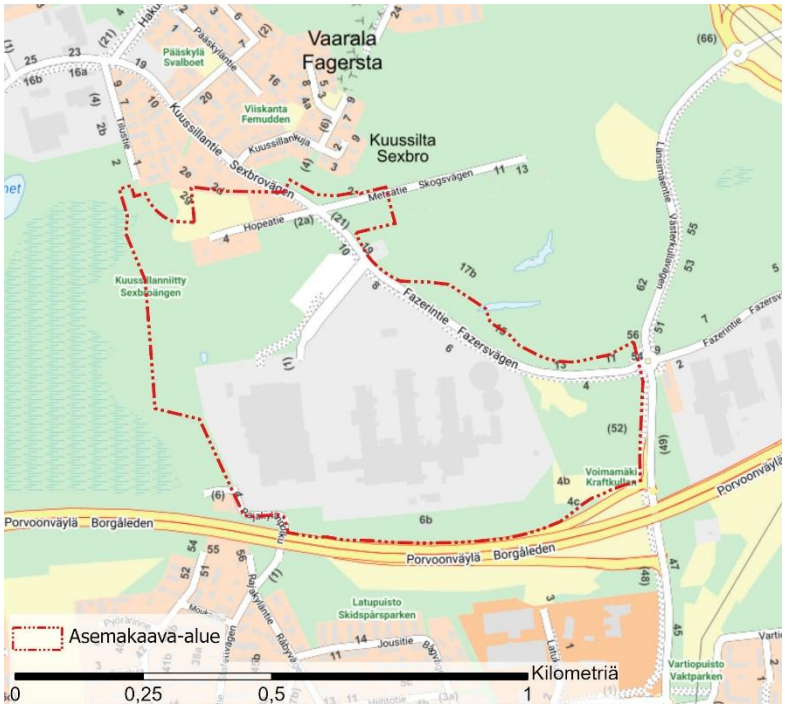
Kortteli 93201 sekä osa korttelia 93153 kaupunginosassa 93 Vaarala.

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.

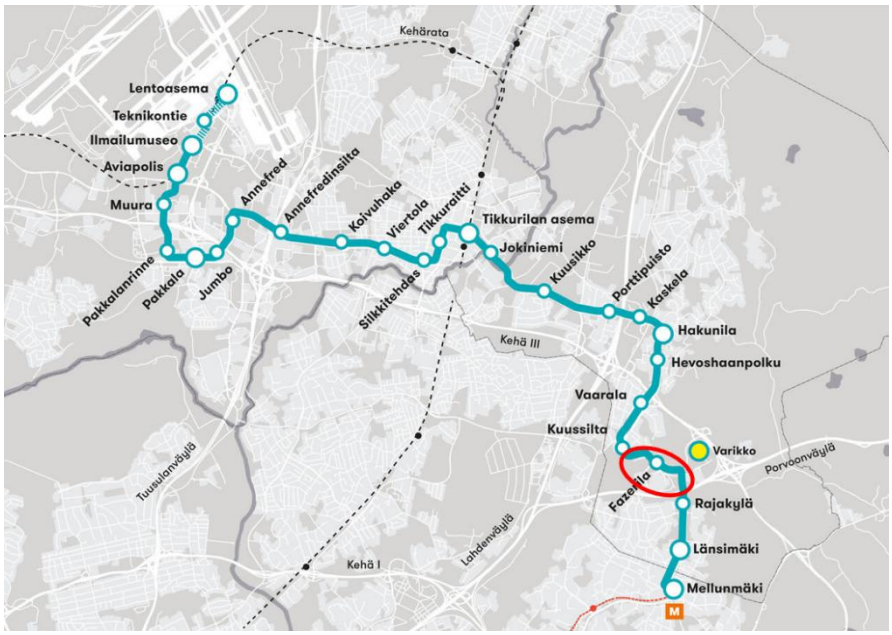
Kaavassa annetaan maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden turvaamiseen, maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja puhdistamiseen, pohjaveden suojeluun, työmaavesien käsittelyyn, melu- ja tärinäsuojaukseen, kaupunkikuvaan, rakennusperinnön suojeluun sekä mahdollisen ratikkapysäkin 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.

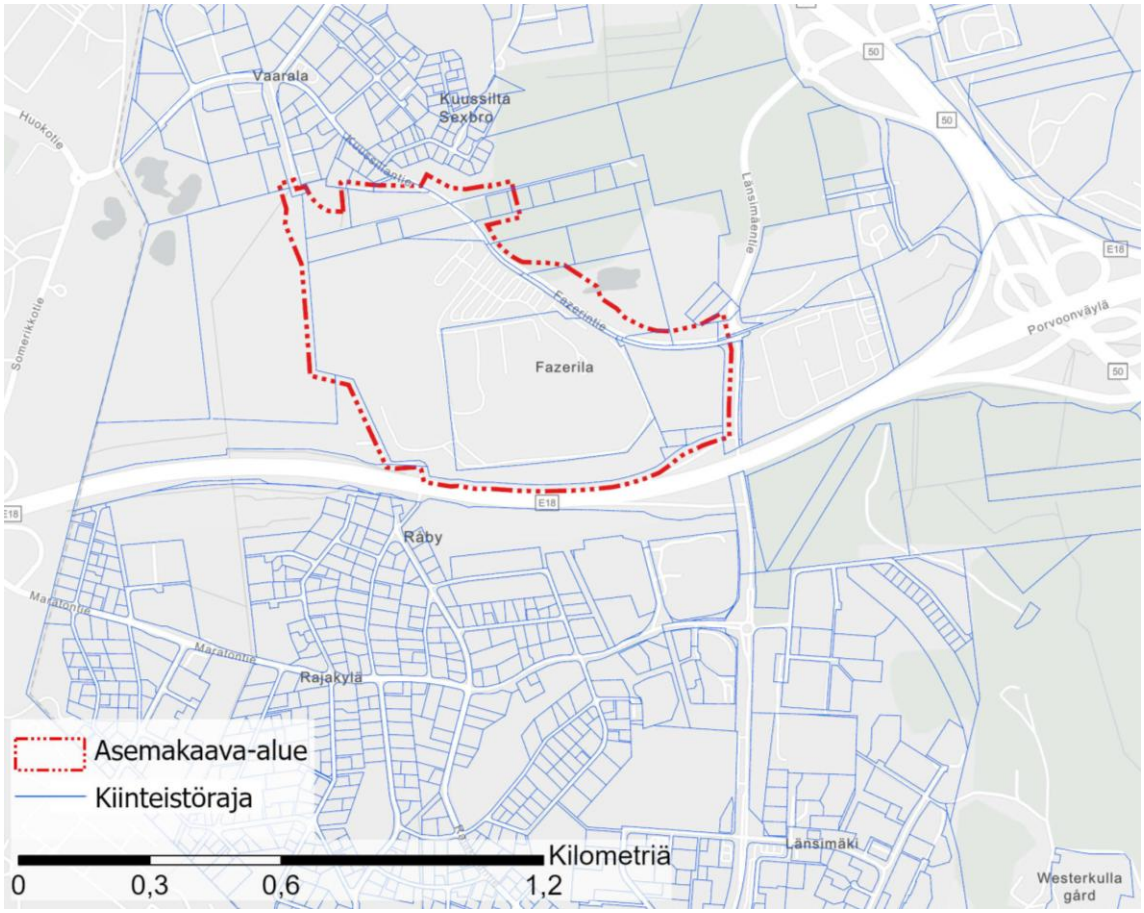
Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reitille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittavat asemakaavat ja asemakaavan muutokset perustuvat katusuunnitelmiin.

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.



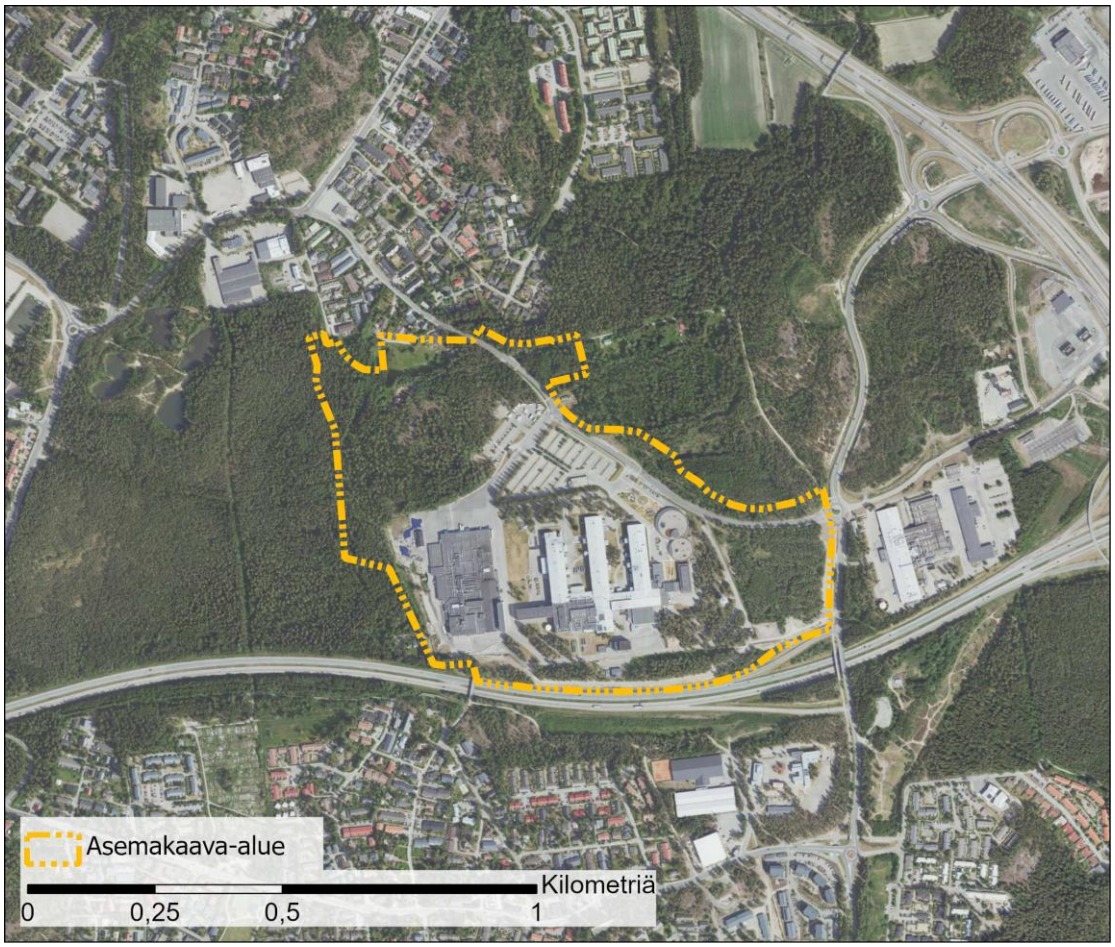
Kuva 3. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alue.

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.

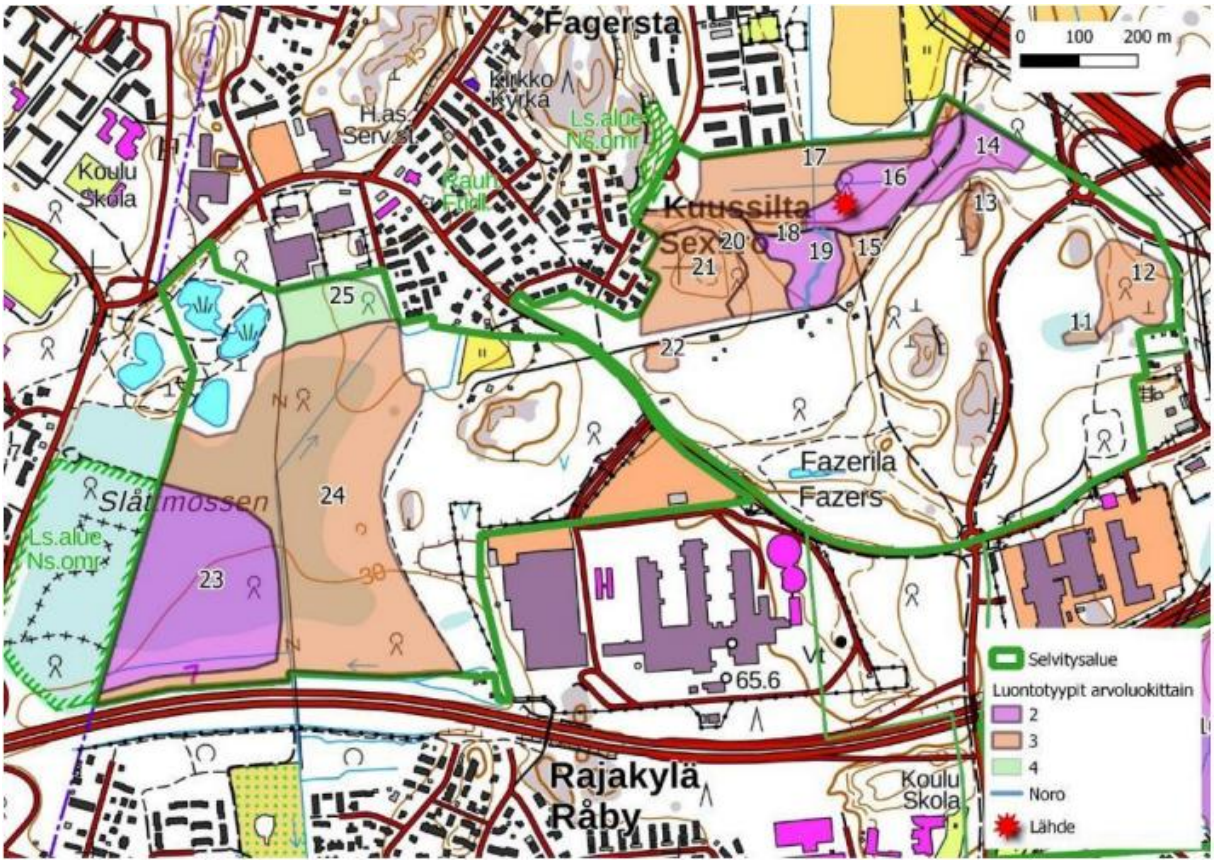
Luonnon monimuotoisuus

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.

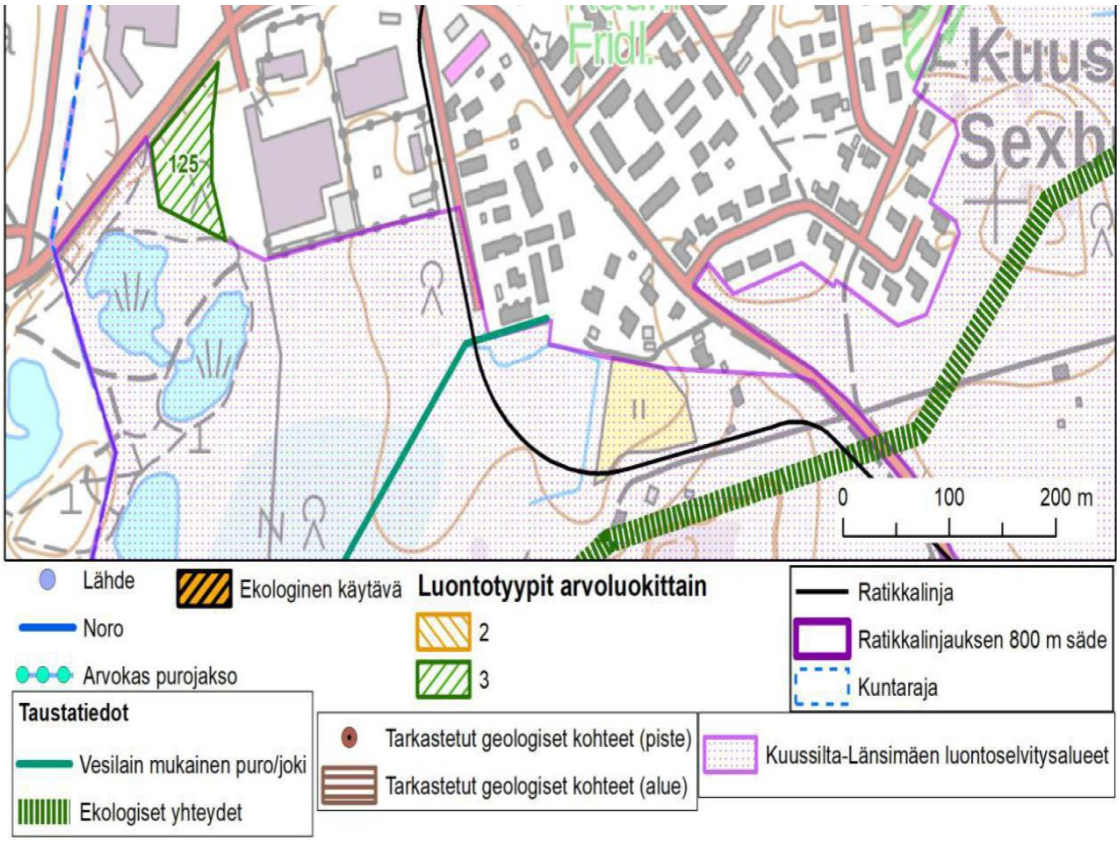
Alue 24: Isovarpuräme, Varpukorpi, Varttunut havupuuvaltainen tuore kangas, Varttunut havupuuvaltainen lehtomainen kangas, Varttunut lehtipuuvaltainen lehtomainen ja tuore kangas. Valtakunnallisesti vaarantuneita (VU) luontotyyppejä, joista osa on valtakunnallisesti silmälläpidettävä (NT) ja erittäin 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).



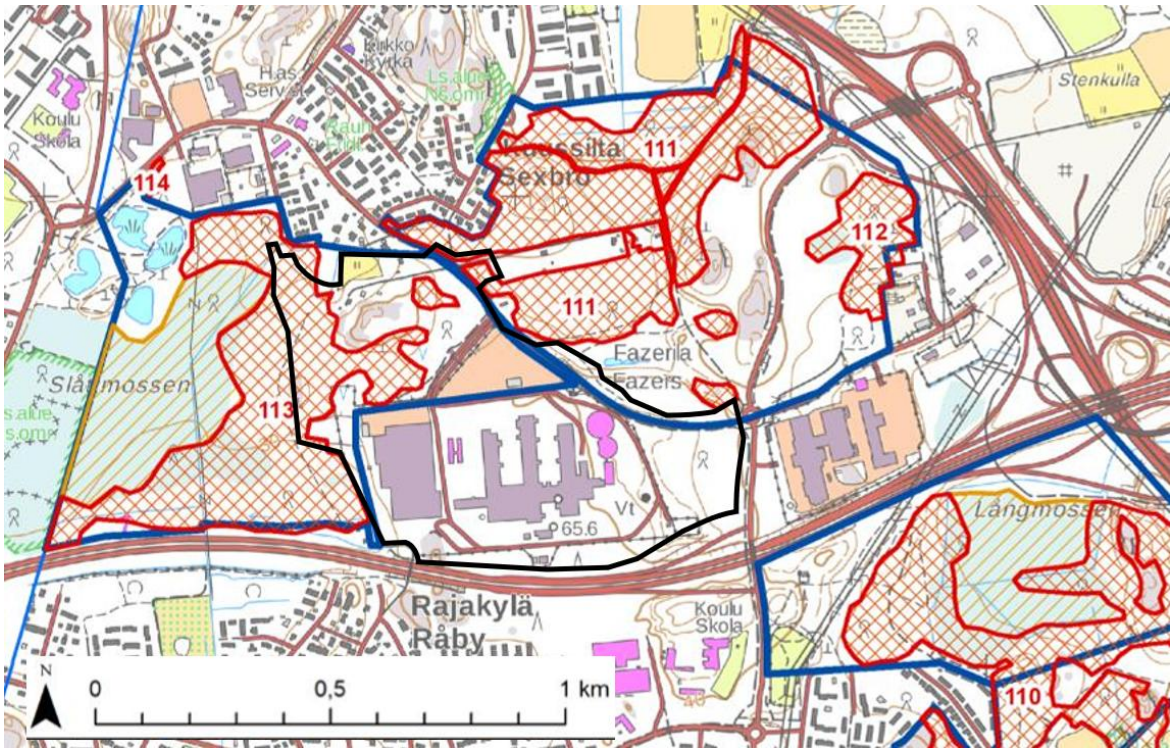
Kuva 6. Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat huomionarvoiset luontokohteet. Ote Länsimäen ja Kuussillan kaavarunkojen luontoselvityksestä (Faunatica Oy 2020).

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)*

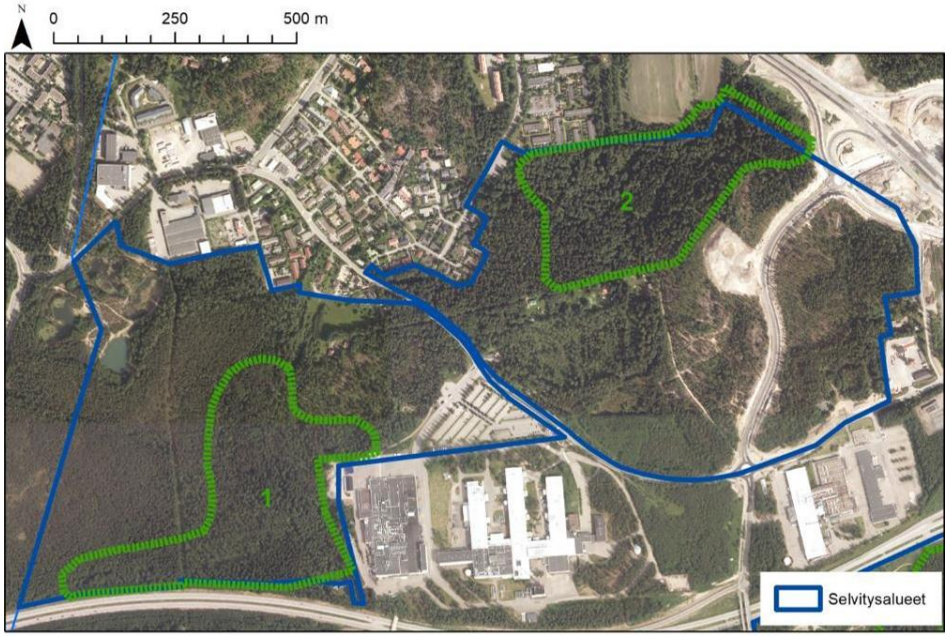
Fazerintien eteläpuolelle sijoittuu Slåttmossen itäinen lahokaviosammaleen ydinalue (nro 113). Slåttmossenin rämeen ja Fazerin tehtaiden välinen kuusivaltainen metsäalue on paljolti lahokaviosammalelle sopivaa. Korpiset suonreunukset ja kosteahkot kangasmetsät ovat osin hyvinkin lahopuustoisia ja lahopuujatkumo 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

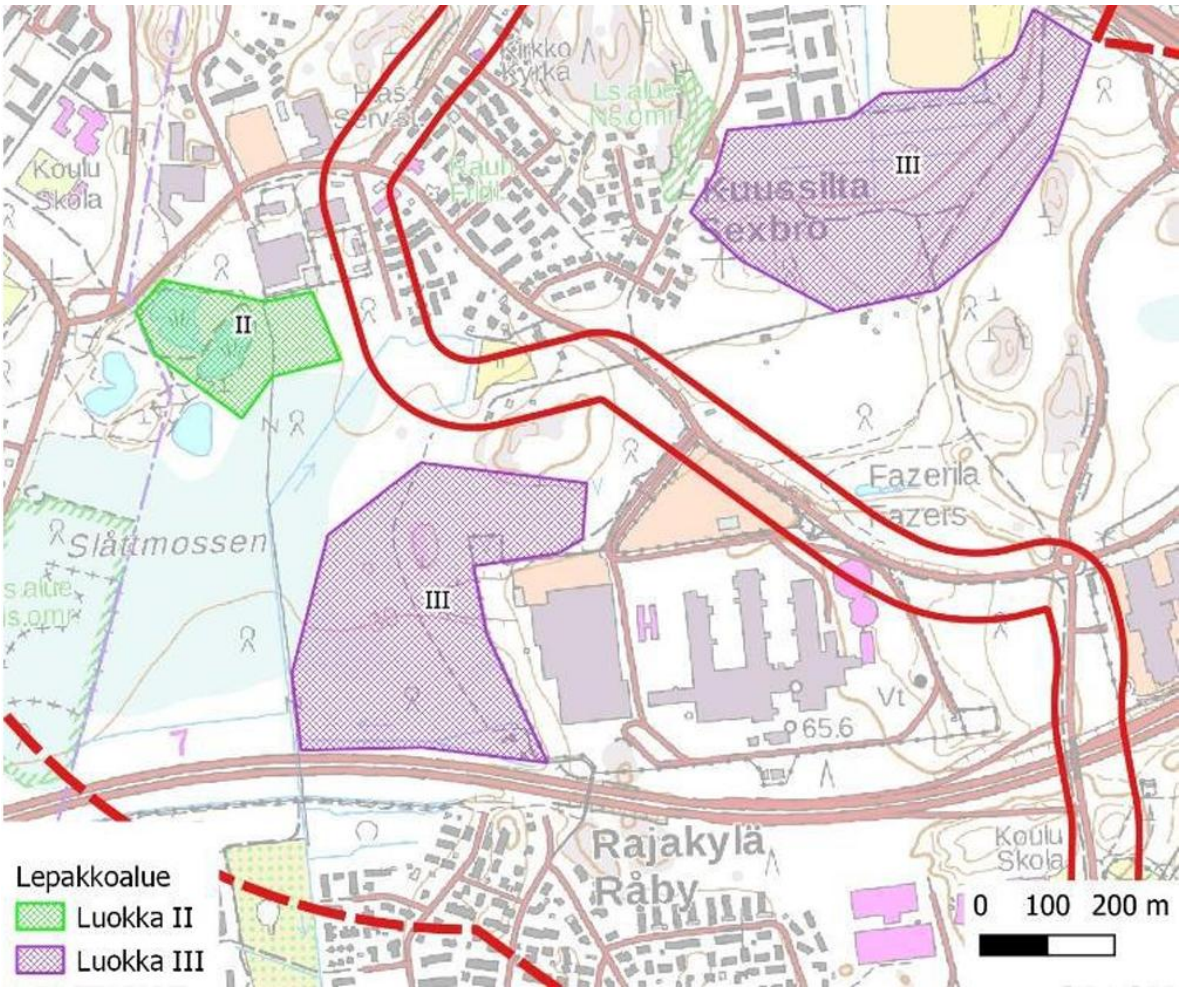
Kuussillan selvitysalueella pesii monimuotoinen ja runsaslukuinen linnusto. Erityisesti huomioitavien lajien osuus koko lintumäärästä on huomattava. Pesimäkaudella 2020 kaava-alueelta tunnistettiin erittäin uhanalainen viherpeippo ja silmälläpidettävistä lajeista västäräkki. Muita erityisesti huomioitavia 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

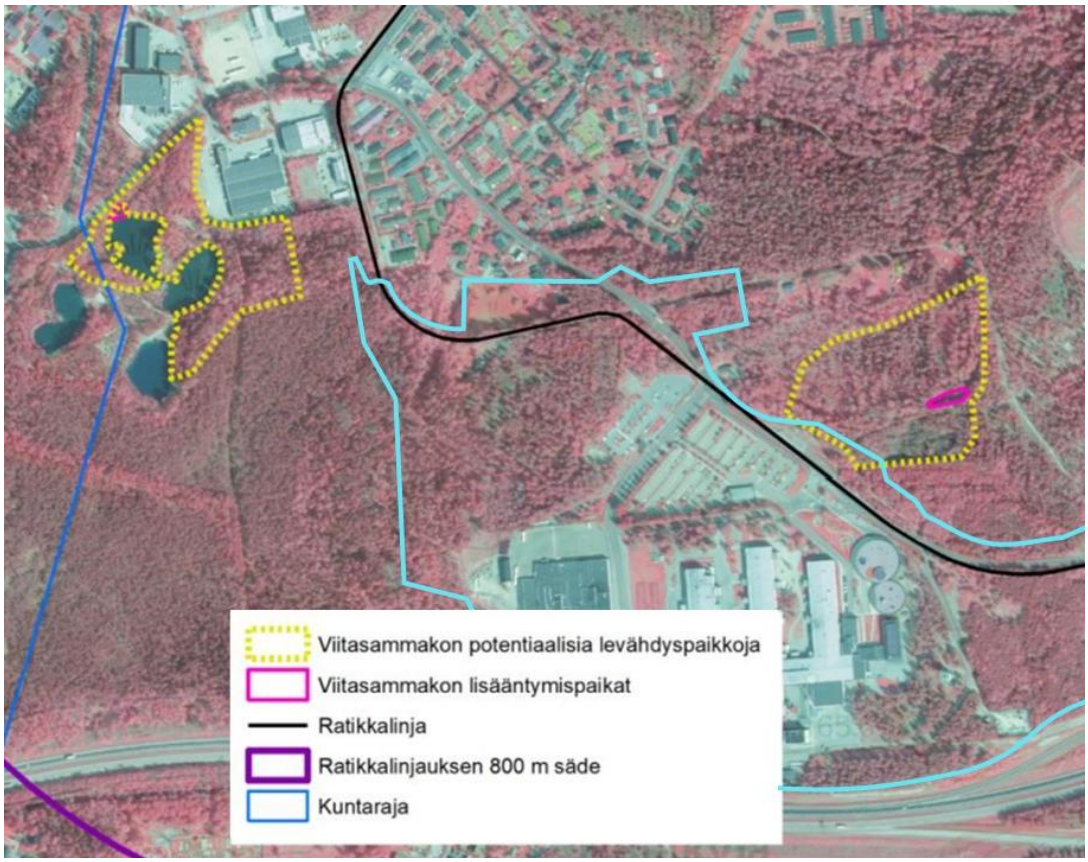
Kaava-alueen pohjoisosan metsäalueelta tehtiin vuonna 2020 lukuisia havaintoja pohjanlepakosta sekä viiksi-/isoviiksisiipasta. Pohjanlepakko on elinympäristövaatimuksiltaan erittäin joustava laji. Viiksi- /isoviiksisiipat ovat vaateliaampia, jotka esiintyvät tyypillisesti metsissä. Kaava-alueen länsiosaan 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)

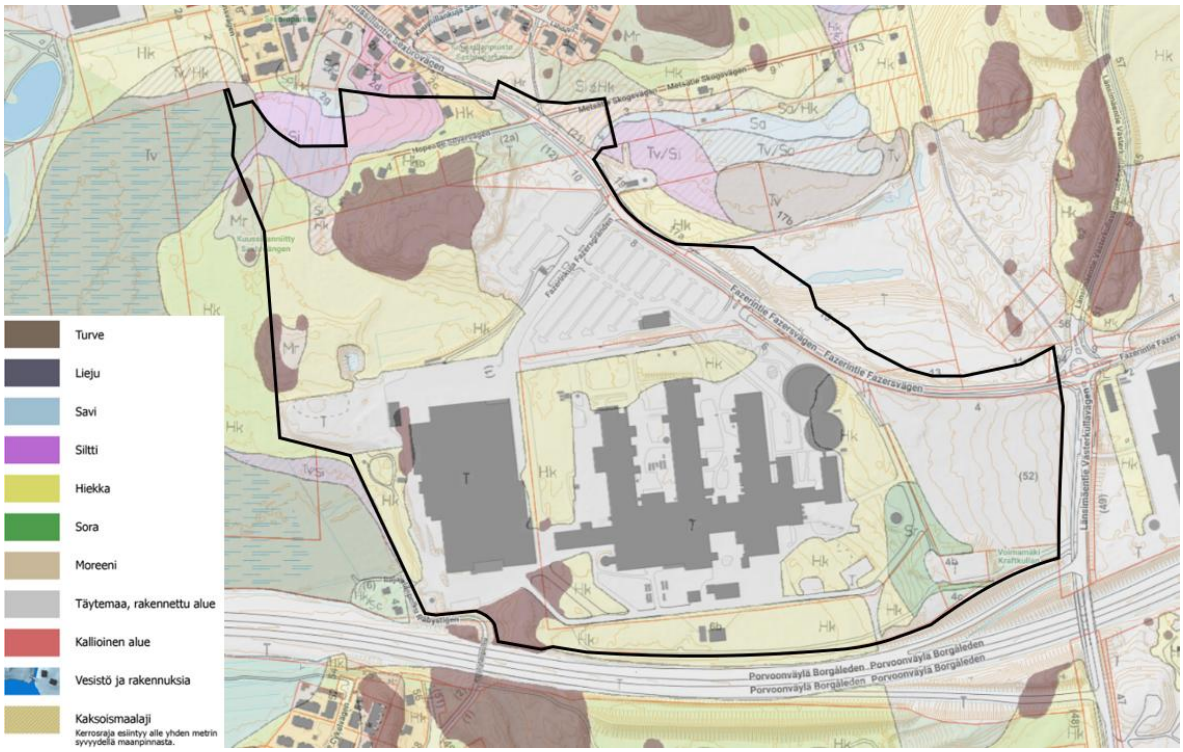
Vesistöt ja vesitalous

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)

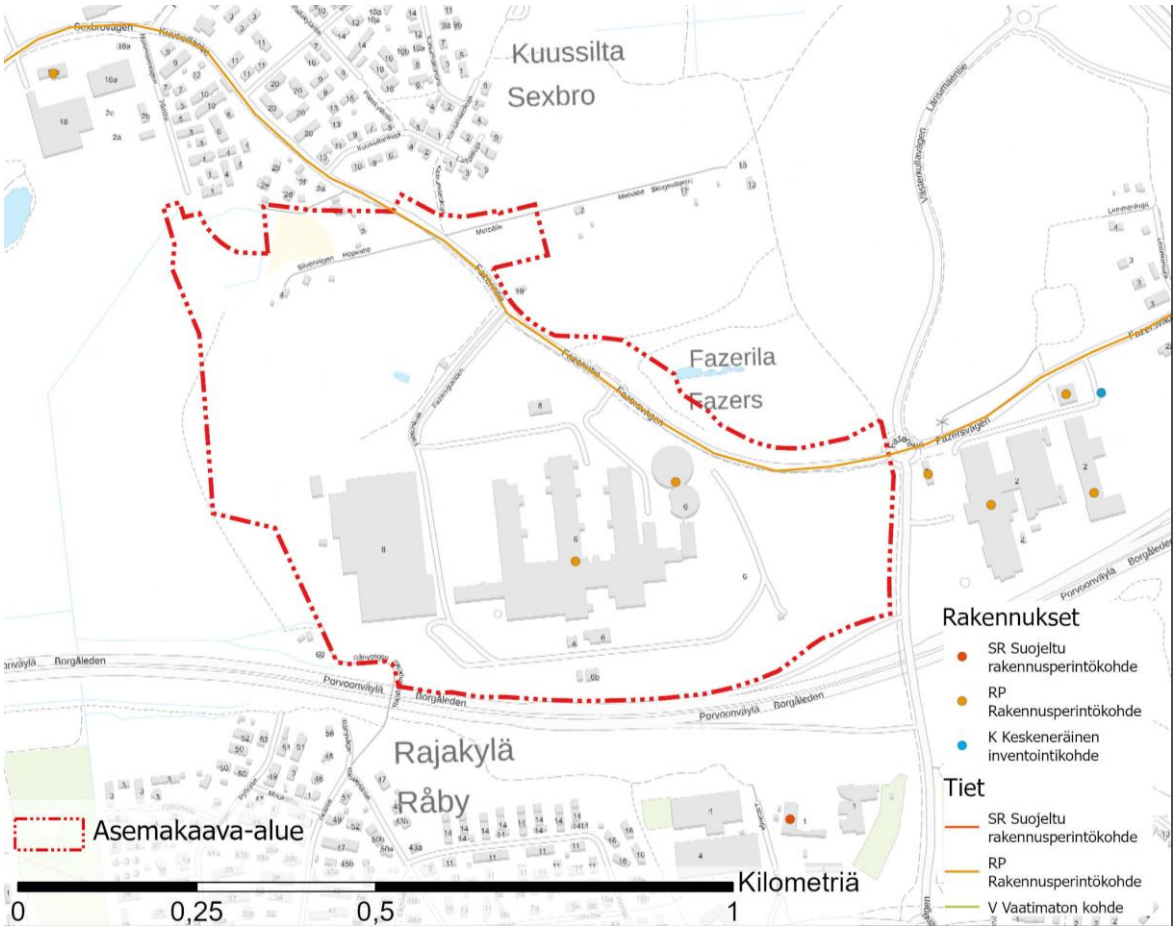
Nykyisin leipomorakennusmassa koostuu lukuisista vaihe vaiheelta rakentuneista, eri kokoisista ja eri näköisistä osista, eikä alkuperäinen rakennus enää kunnolla erotu tavanomaisempien ja teollisuushallimaisten osien lomasta. Muutokset on tehty leipomotuotannon jatkumisen ehdoilla, joten oletettavasti 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.

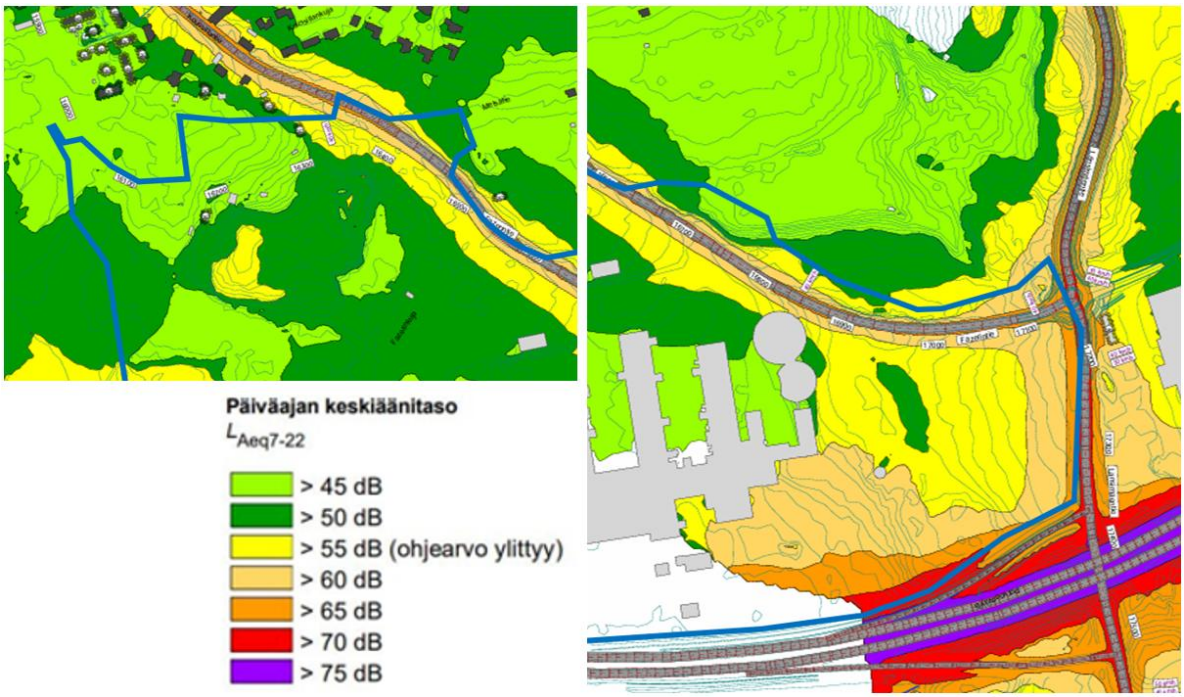
Ympäristöhäiriöt

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.

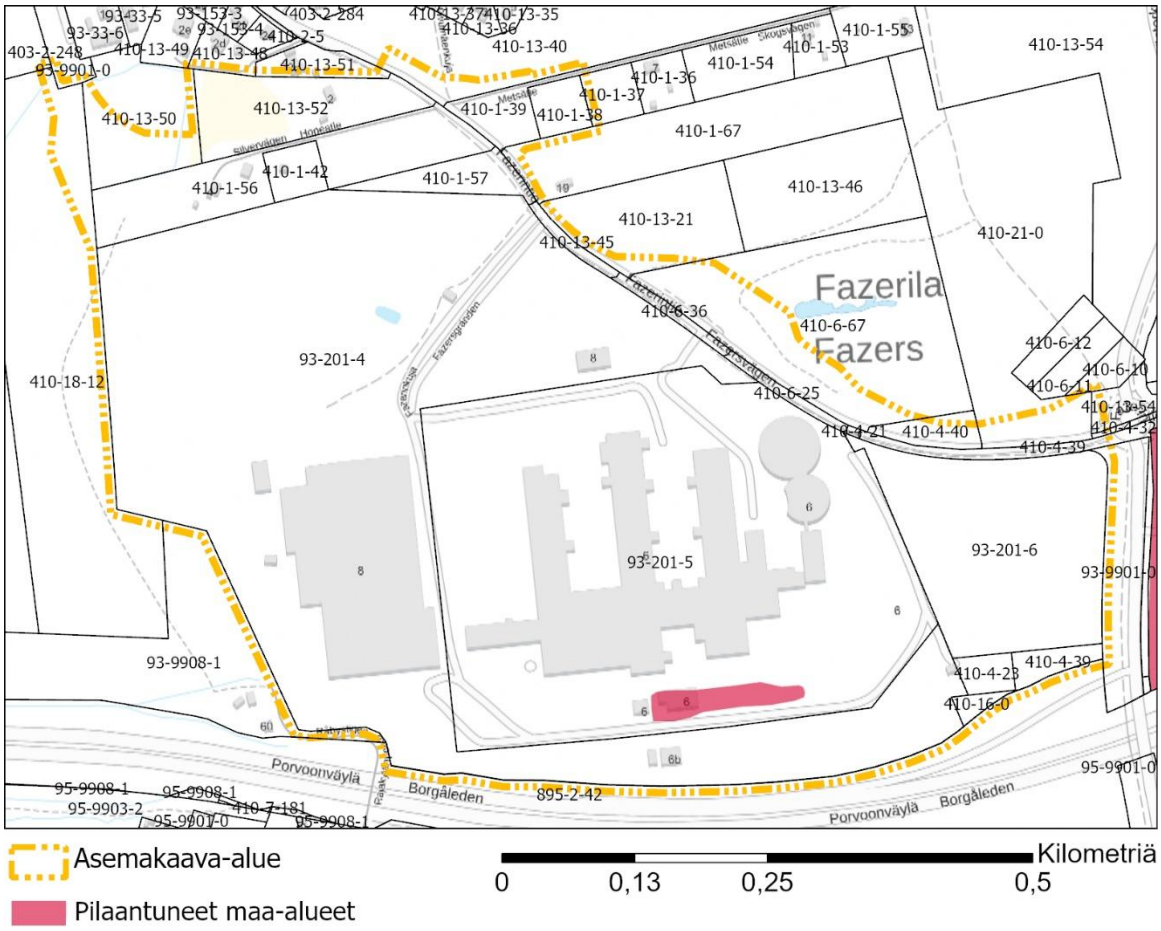


Kuvat 17–19. Otteet nykytilanteen päiväajan melutasosta suunnittelualueella (Sitowise 31.1.2023, liite 1.1). Kaava-alueen likimääräinen rajaus on esitetty kuvassa sinisellä viivalla.

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)

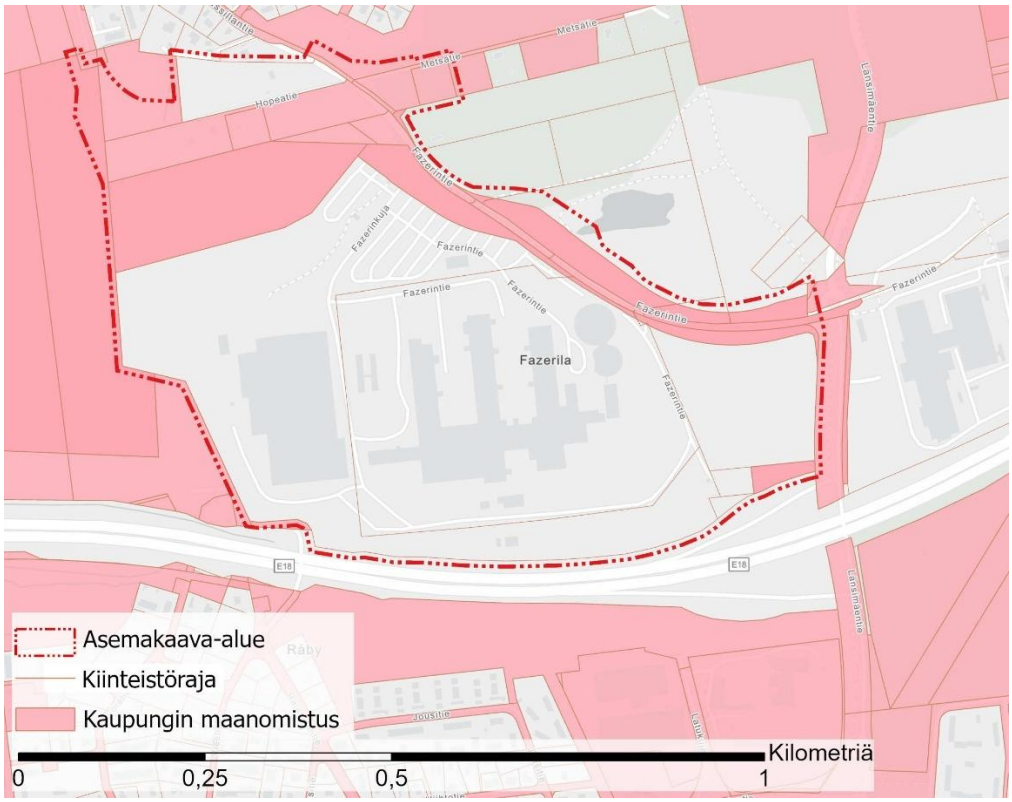
2.1.4 Maanomistus

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

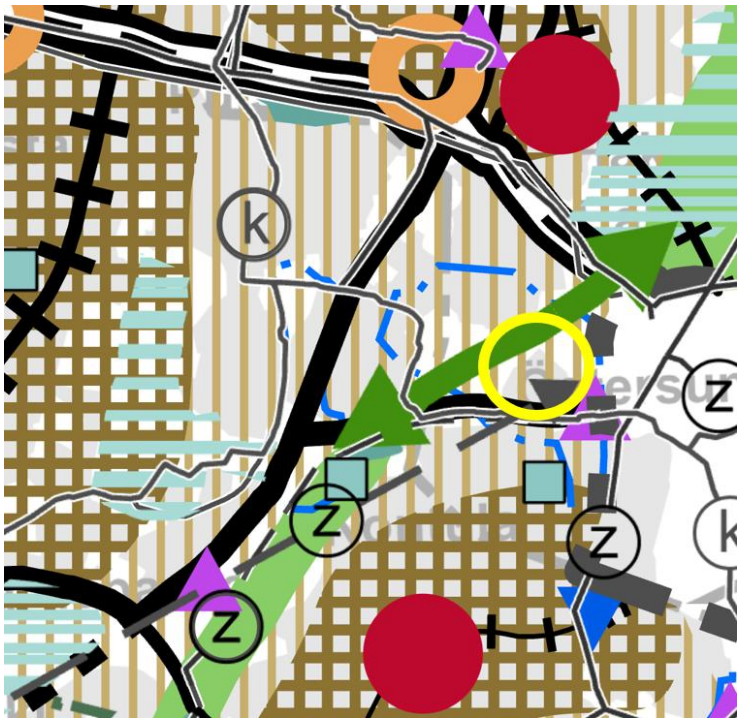
Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudenlaiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen, oikeusvaikutukseton Uudenmaan rakennesuunnitelma. 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.

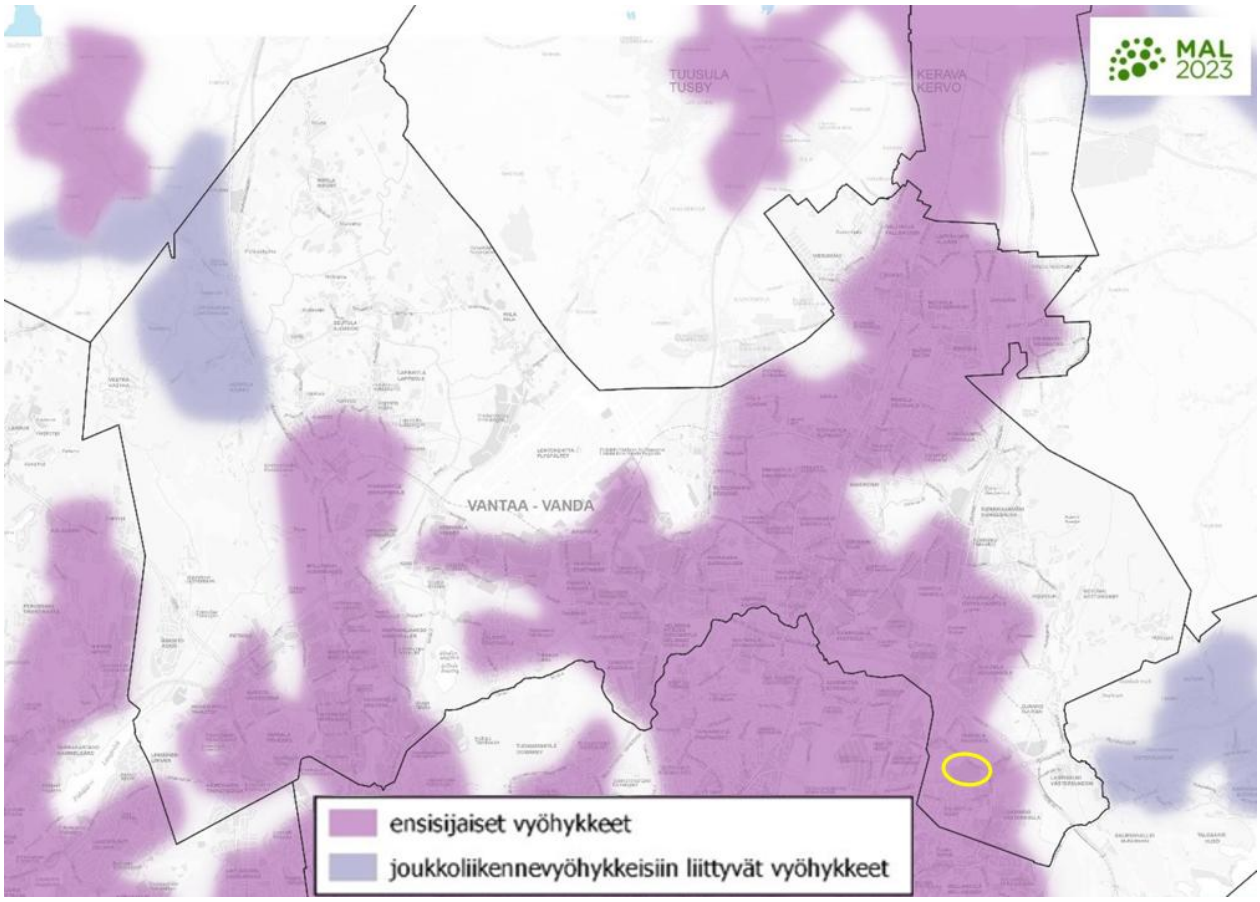


Kuva 22. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, jossa suunnittelualueen likimääräinen sijainti näkyy keltaisella ympyrällä.

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.



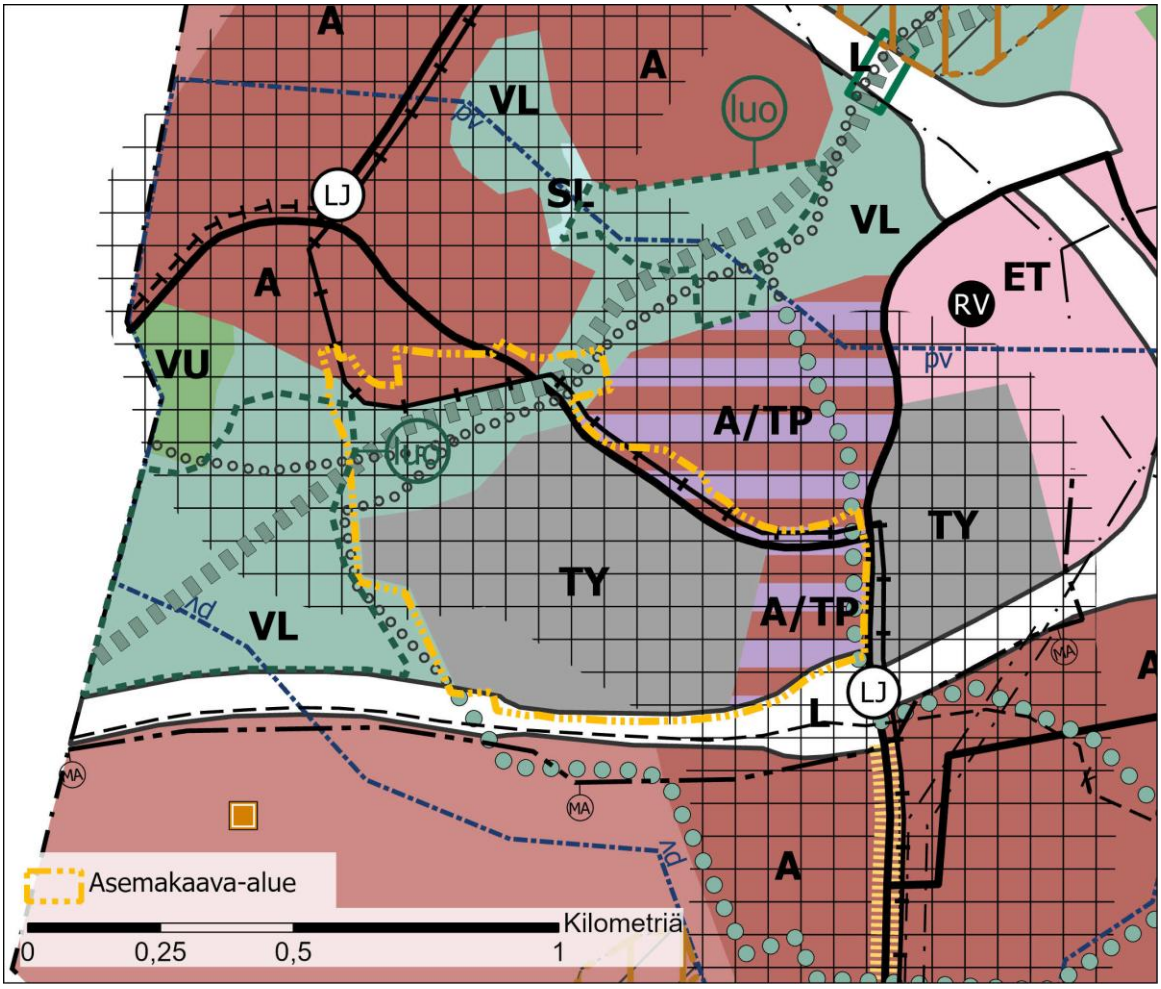
Kuva 23. Ote MAL 2023 -suunnitelmasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella.

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.



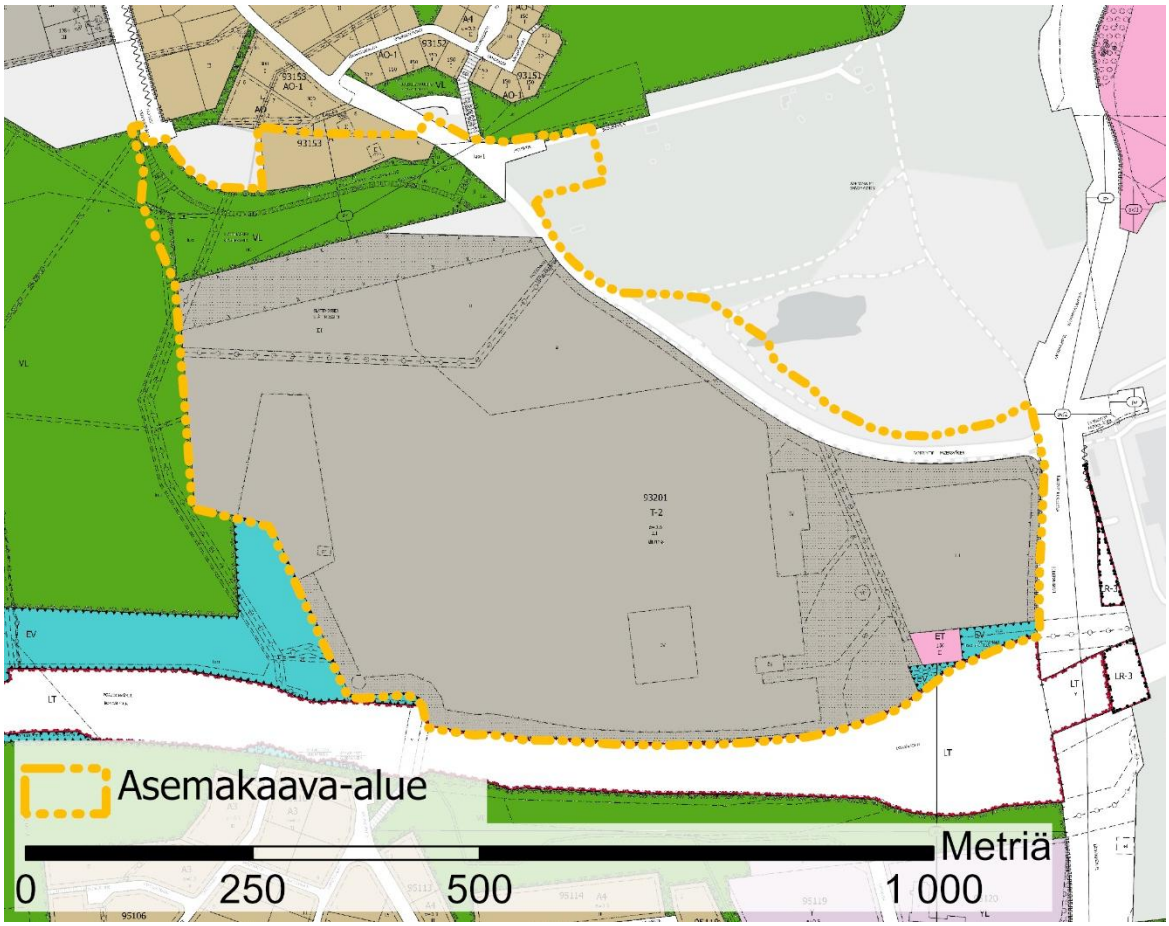
Kuva 24. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaava-alue on osoitettu oranssilla pistekatkoviivalla.

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

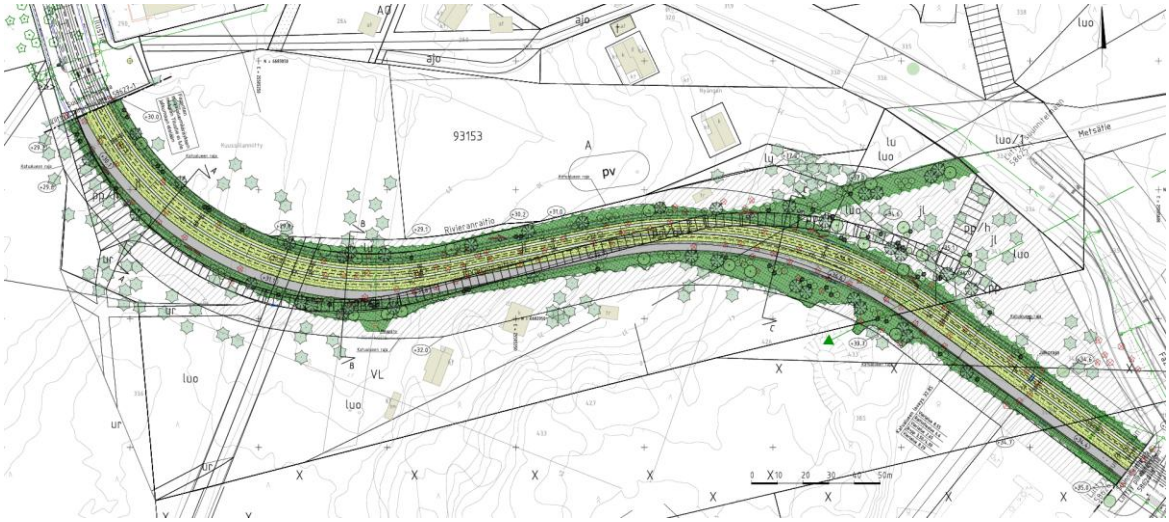
Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. Katusuunnitelmia käytetään kaavoituksen valmisteluaineistona. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Katu- ja puistosuunnitelmissa tarkennetaan ja muokataan ratikan yleissuunnitelman 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

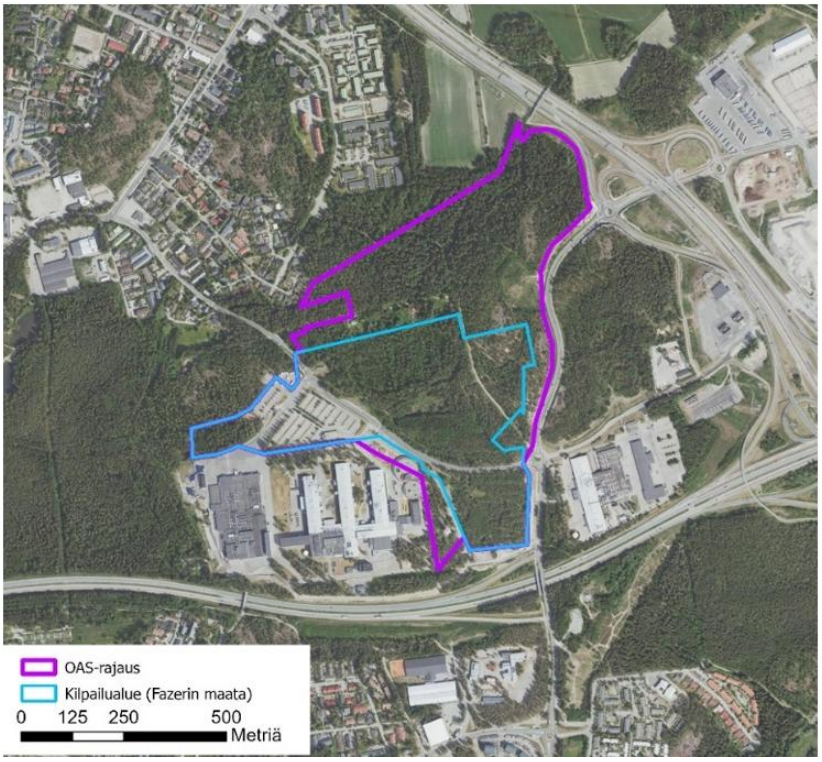
Vantaan ratikan reitin varrelle on laadittu sen kaupunkikehitystä ohjaava kaavarunko, joka kattaa ratikan pysäkeistä noin 800 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen. Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma, joka on pitkän aikavälin visio ratikkakaupungista, ja jolla 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.

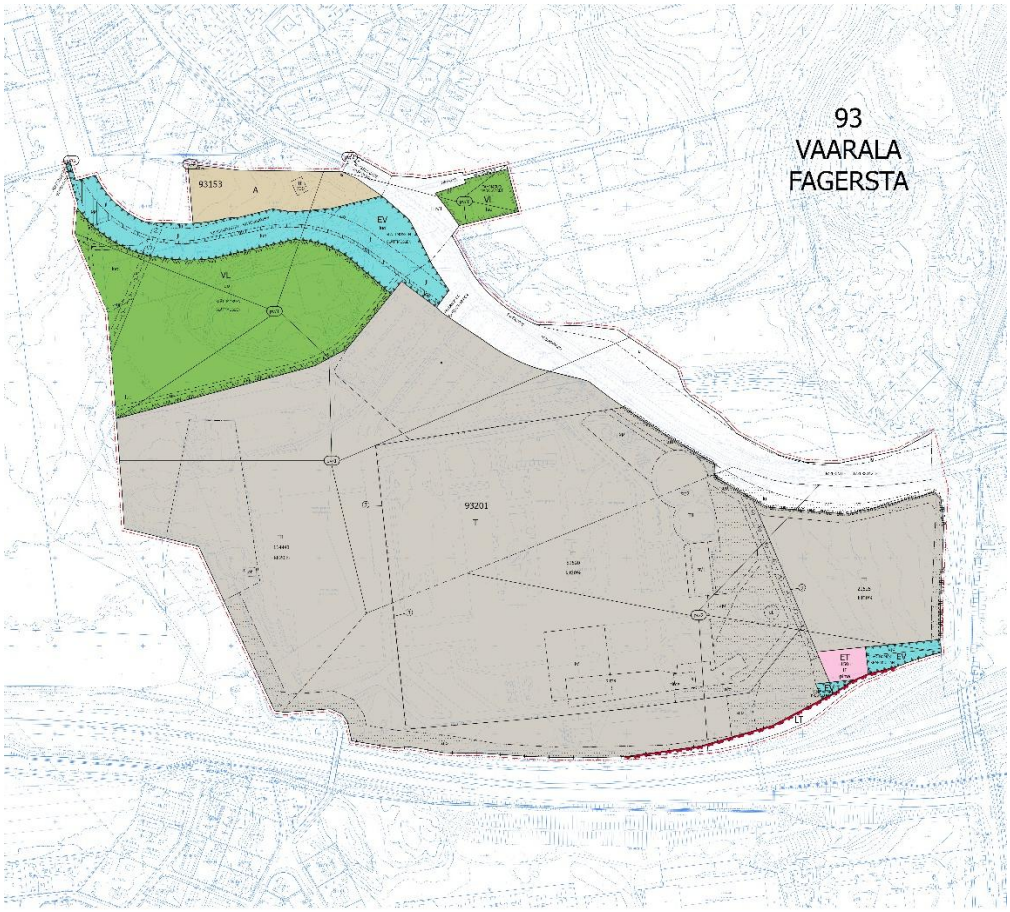
Osa T-korttelialueesta nro 93201 muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL) turvaamaan maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus. Kaavassa osoitetaan yhteydelle myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet.

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.



Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus

Vantaan kaupunki 14.4.2026

0 100 200 400 600 Metriä

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.

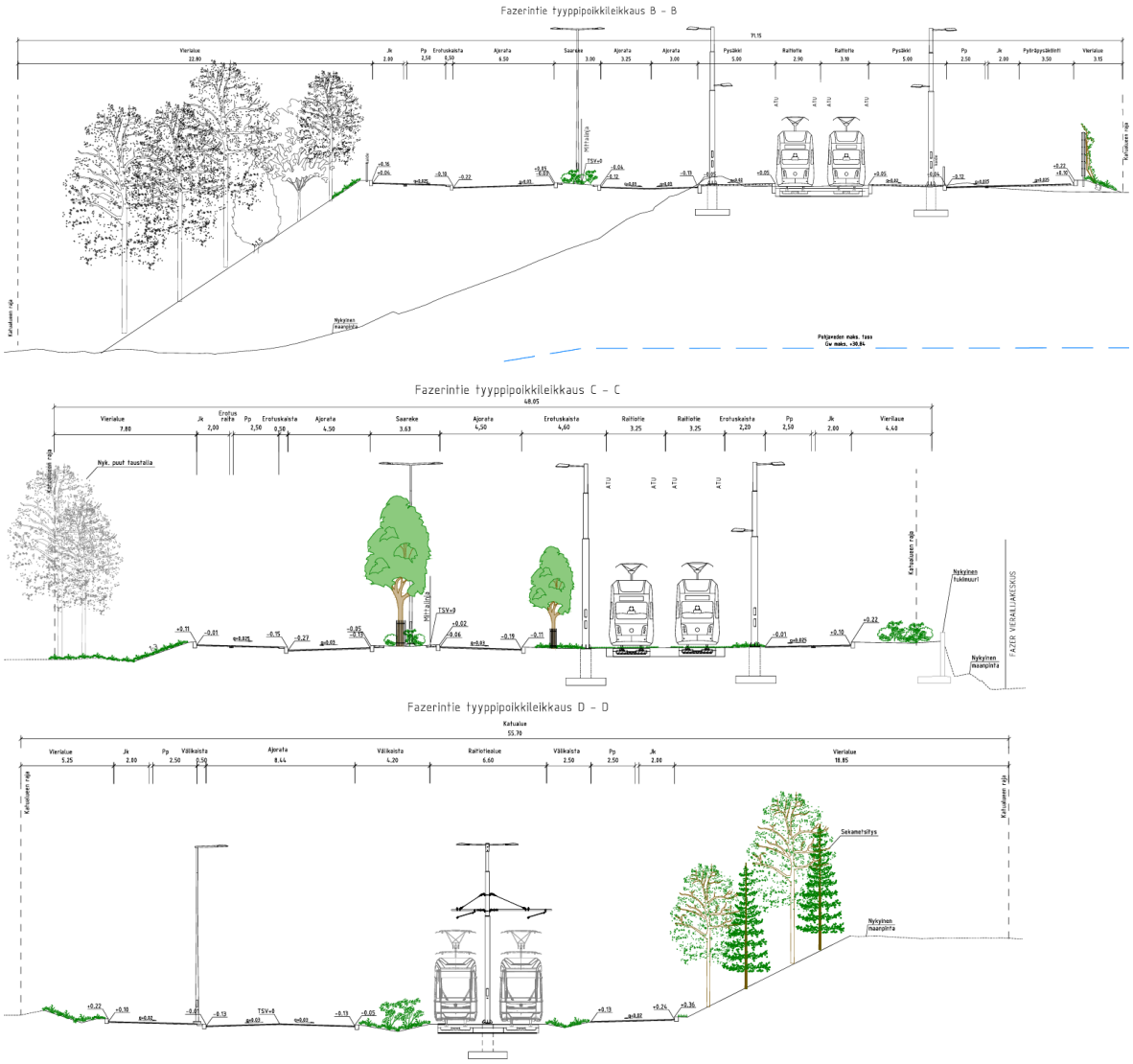


Kuva 33. Raidealueen esimerkkitoteutus. Kuva Design Manual: Vantaan ratikkakatujen materiaalit ja kalusteet (Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 2020).

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.

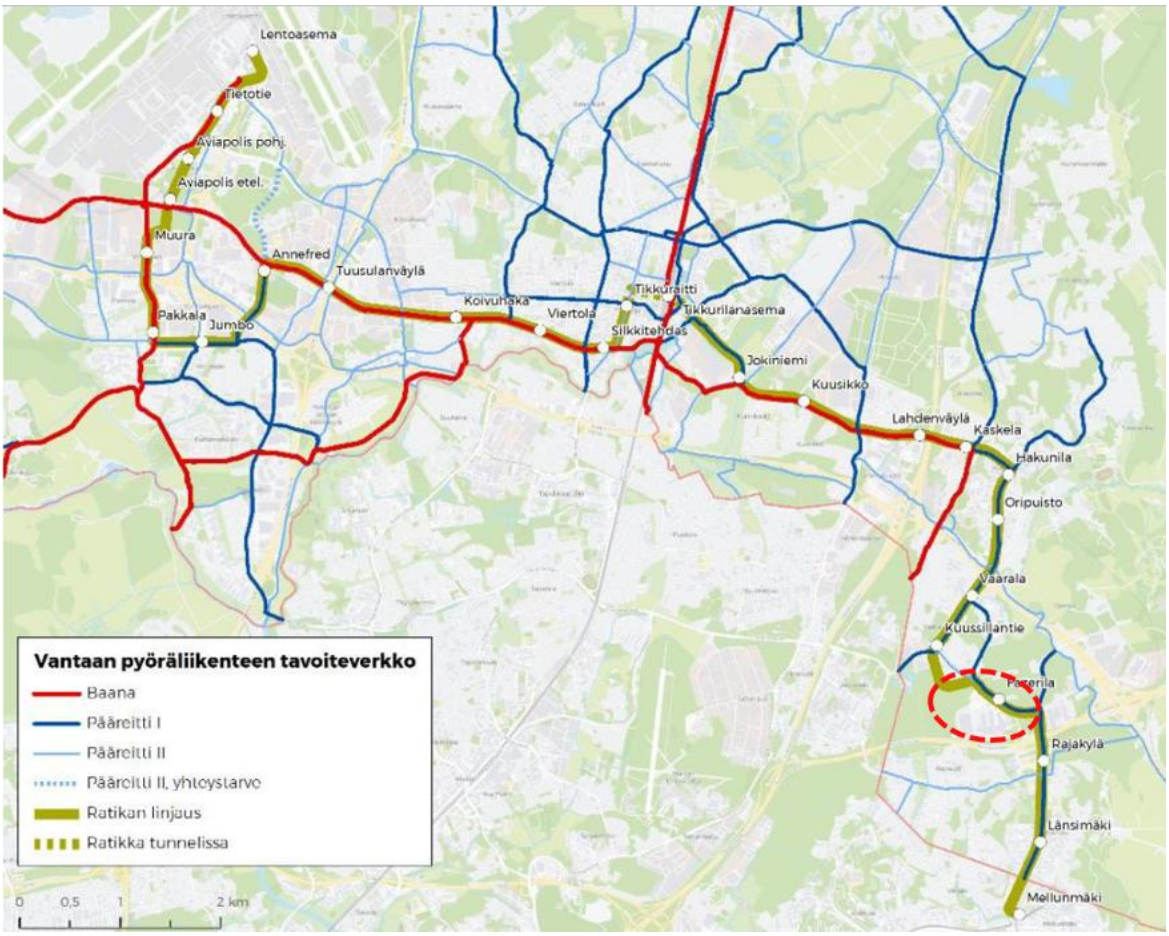
Ratikan rakentamisen myötä matkustus painottuu joukkoliikenteeseen. Vuonna 2030 joukkoliikenteen kulkutapaosuus kasvaa ratikan käytävässä noin prosenttiyksiköllä ja Vantaan ratikalla arvioidaan päivittäin matkustavan noin 31 000 matkustajaa. Vuonna 2050 määrän arvioidaan ylittävän 45 000 matkustajaa. 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.

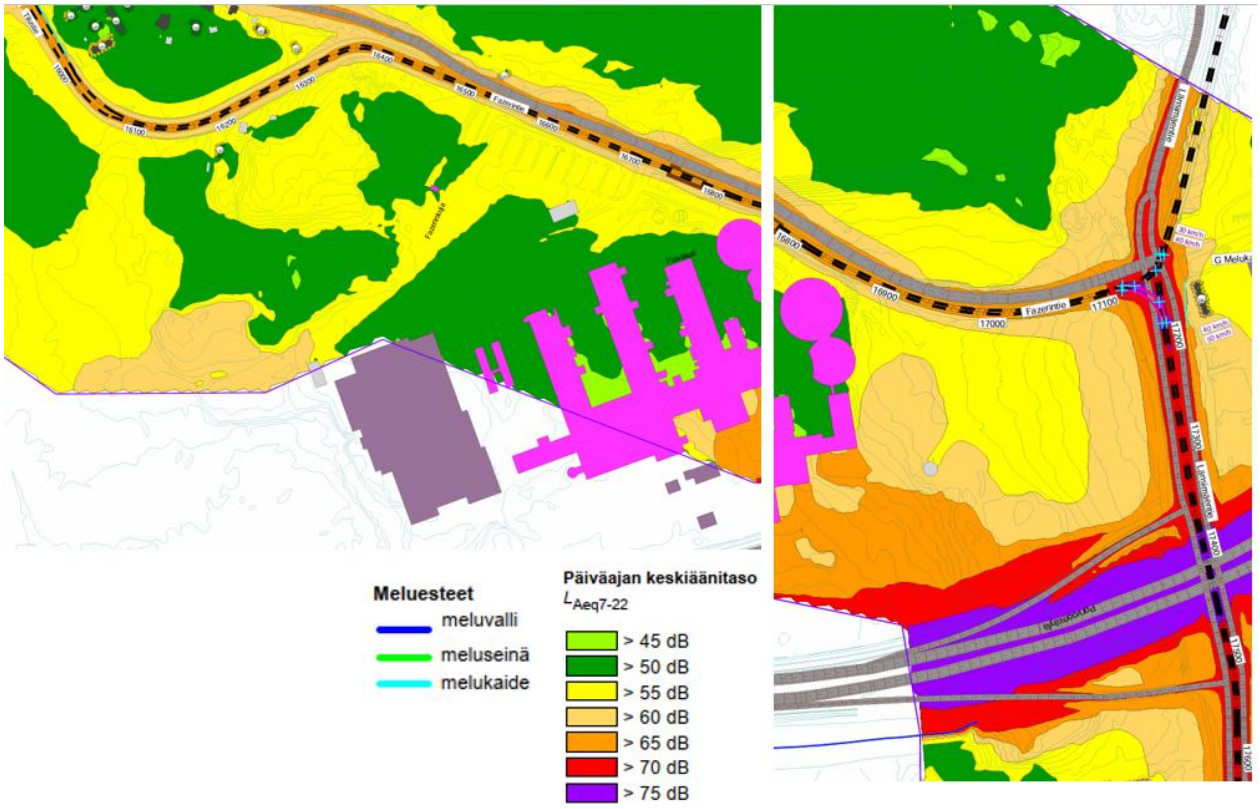
Ympäristöhäiriöt

Melu

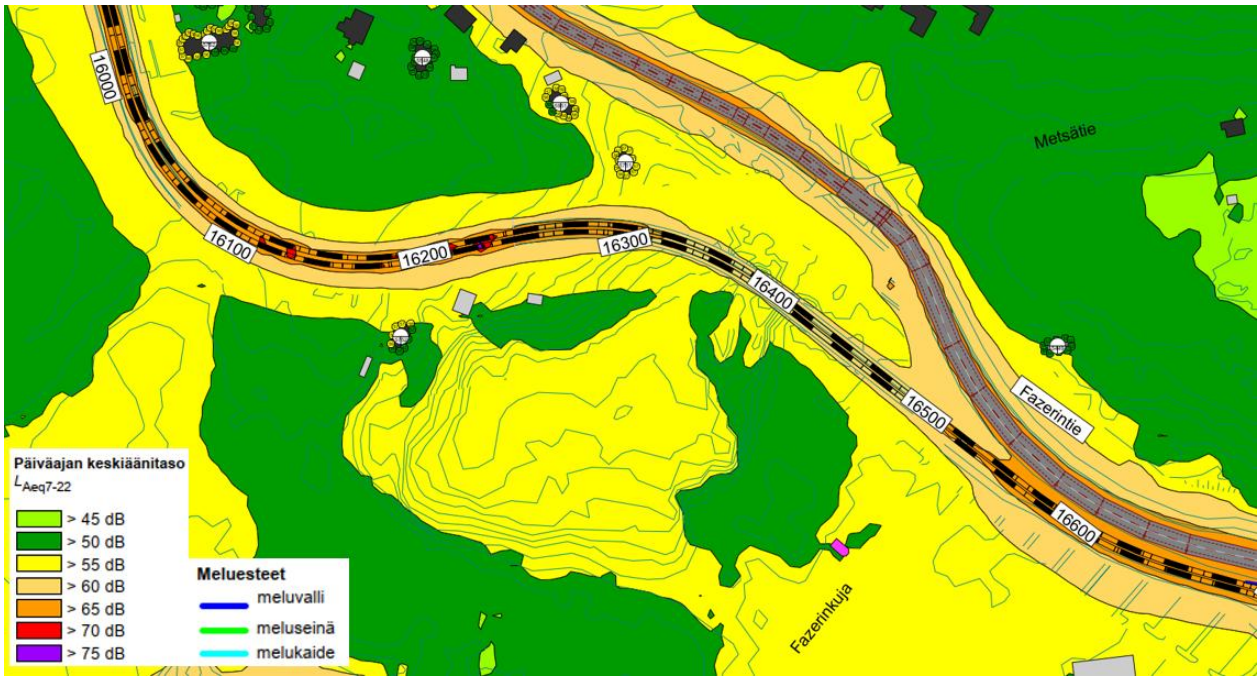
Vantaan raitioradan meluselvitys on valmistunut 31.1.2023 *(Sitowise Oy*). Selvityksessä laskettiin melumallinnuksen keinoin nyky- ja ennustetilanteen päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Meluntorjuntatarve määritettiin melutason muutoksen ja raitioliikenteen aiheuttaman melun perusteella. Rakenteellista 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.



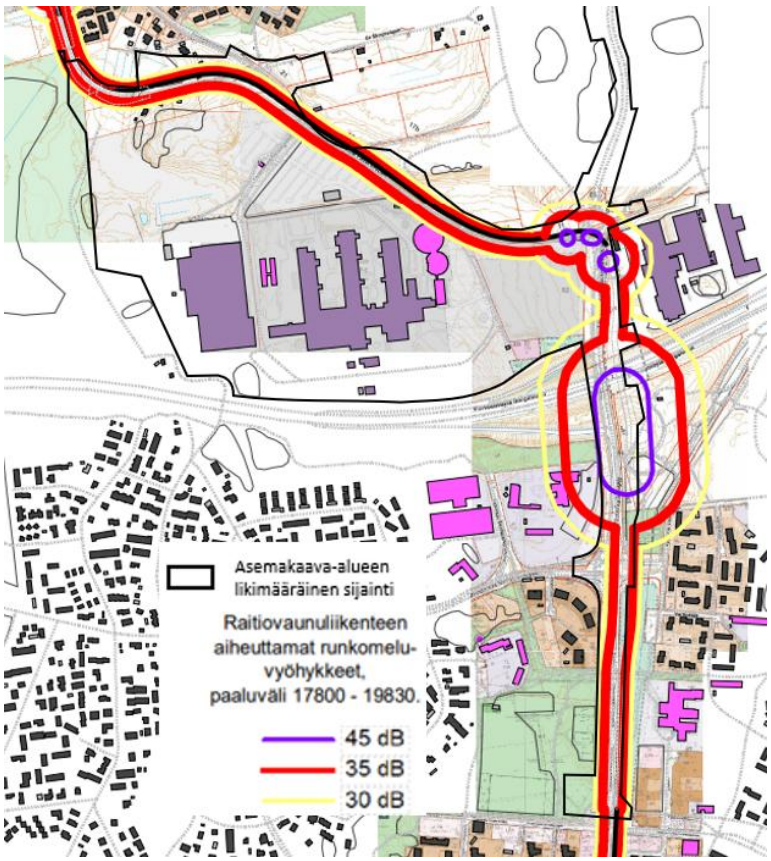
Kuvat 39–41. Otteet tieliikennemelun ja raitiotien yhteismelun päiväaikaisesta ennustetilanteesta kaava-alueella (Sitowise Oy 31.1.2023).



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						

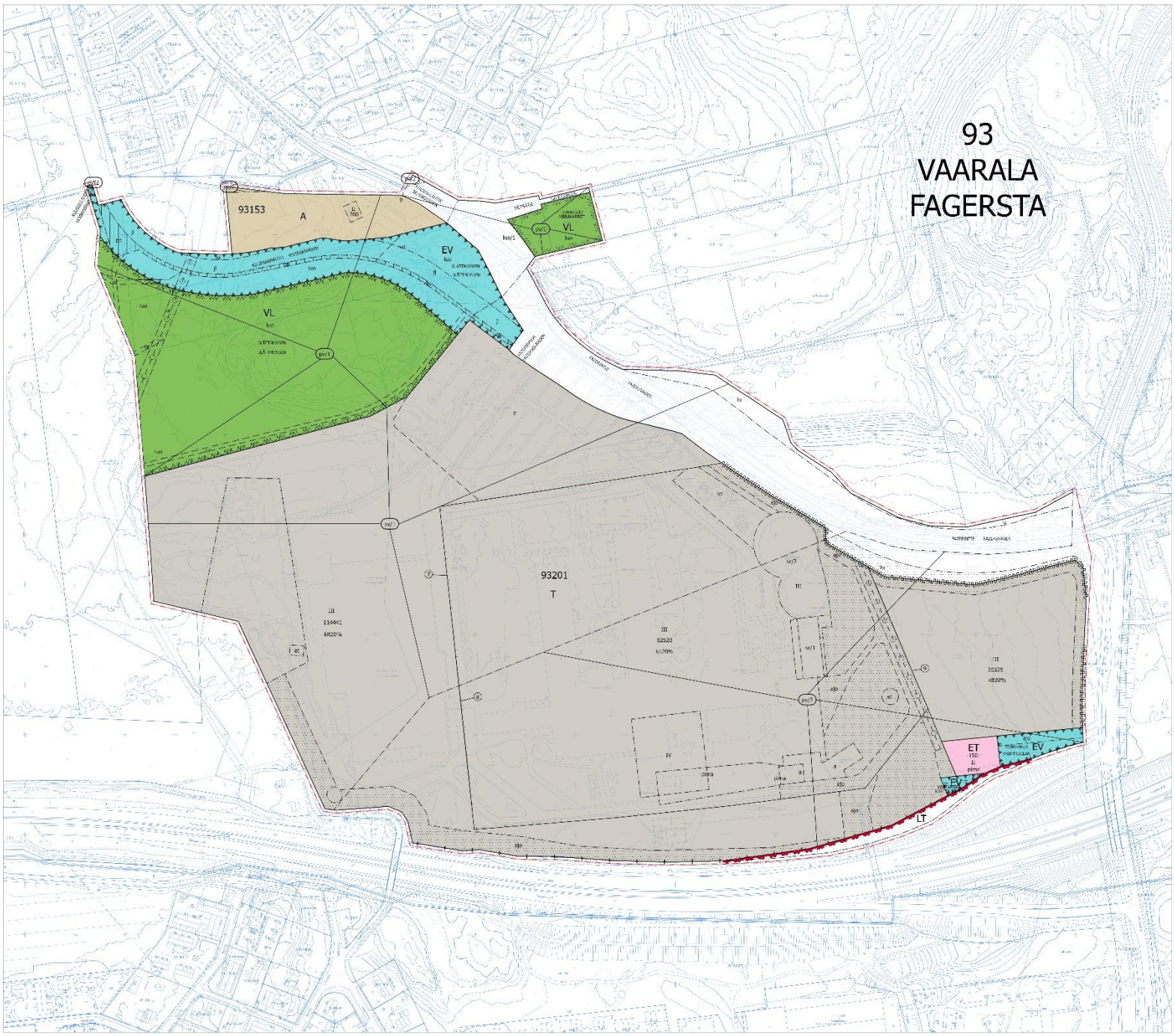
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

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						

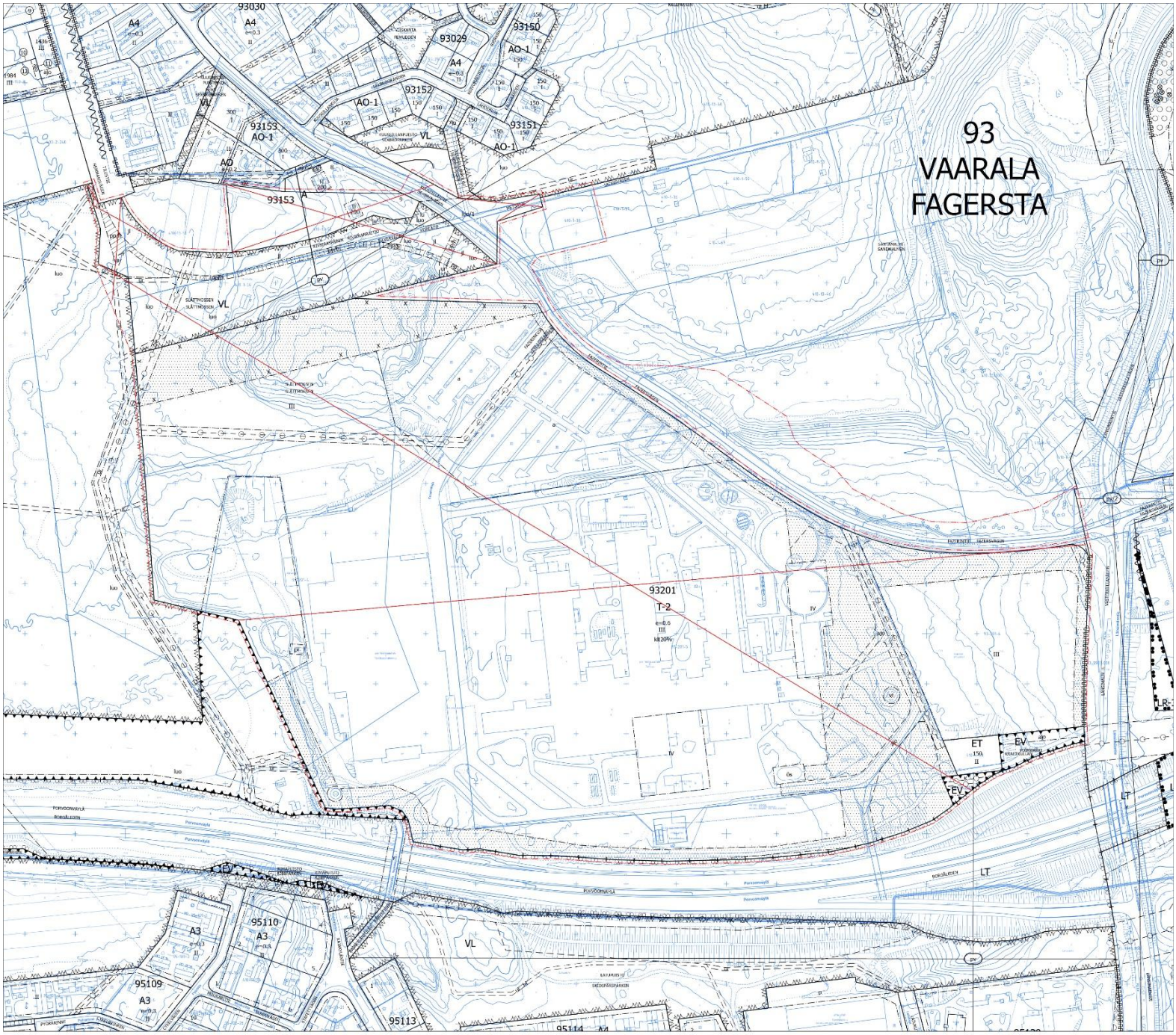
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**2**	**4080**	**2**	**4080**
Asemakaava	2	4080	2	4080



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

1/5

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

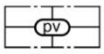
	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
A	**Asuinrakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för bostadshus.**
	Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja 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 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 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.**	

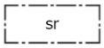
931400 3/5

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.**

931400 4/5



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

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.

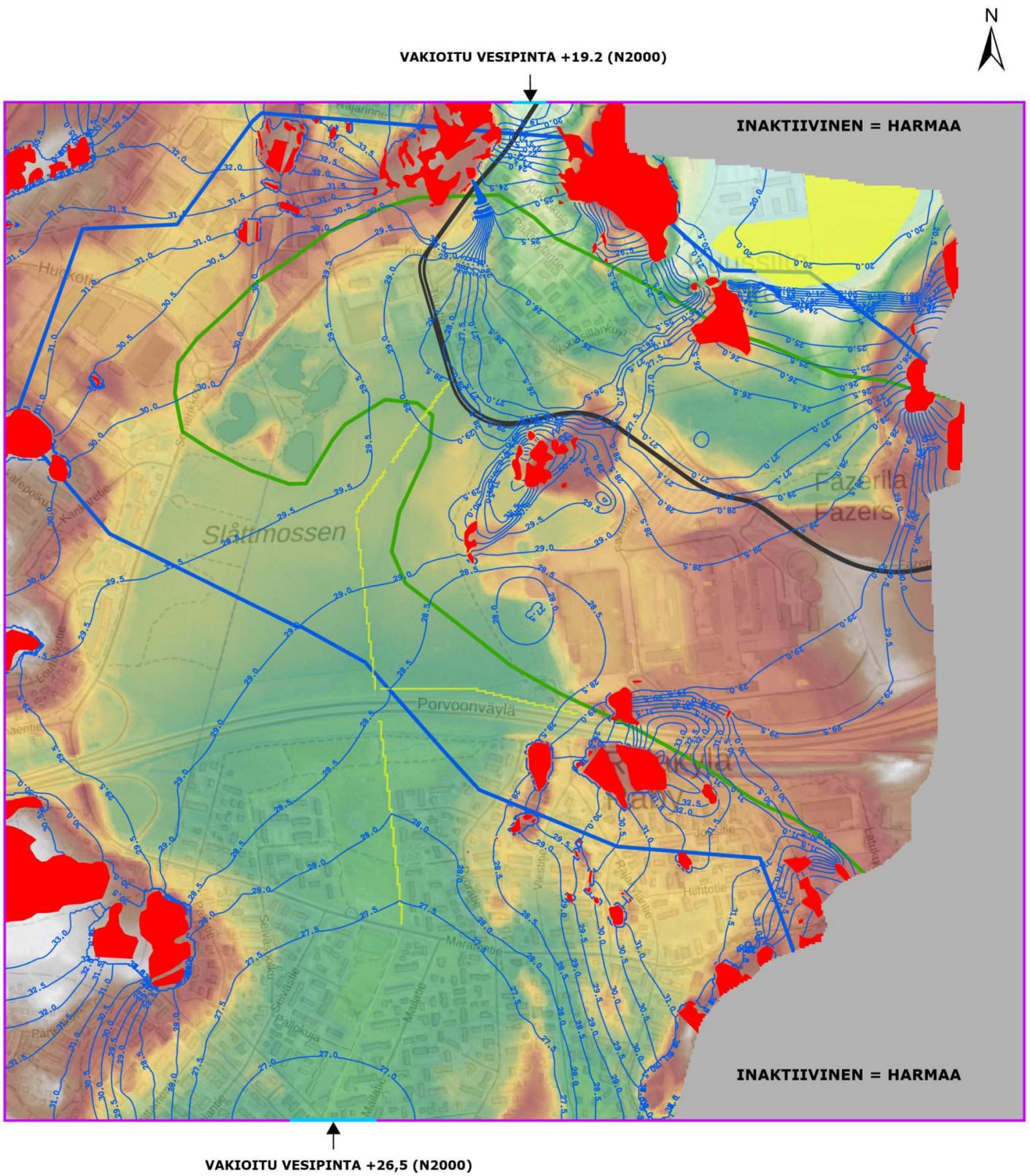
{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__



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

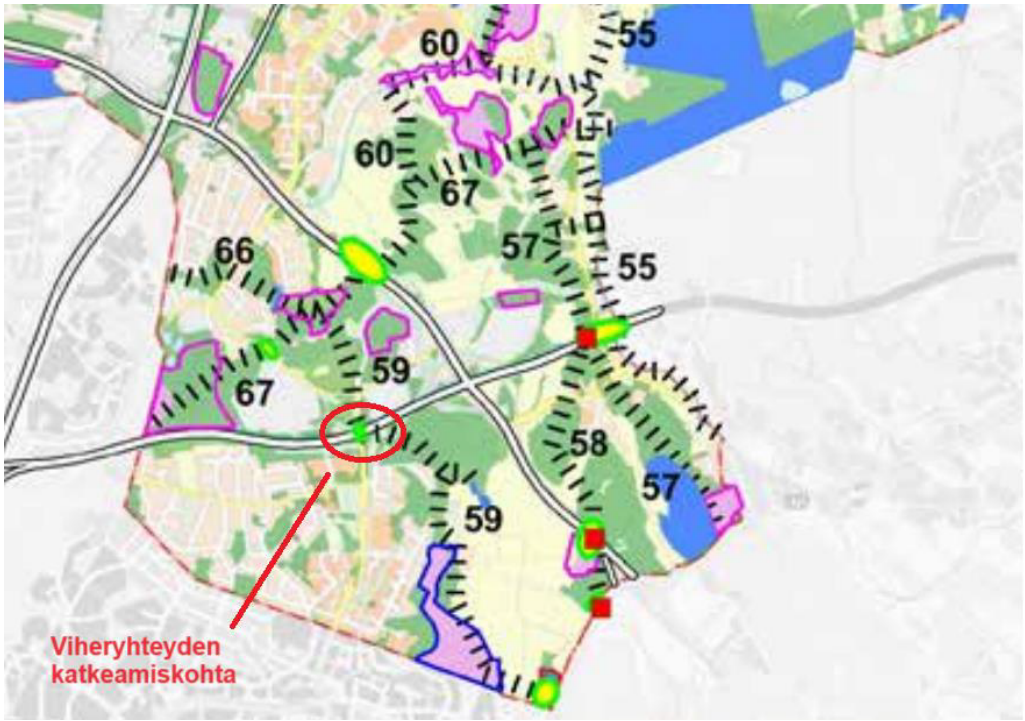
Lausunto:
Kiitämme lausuntopyynnöstä koskien Vantaan ratikan eteläisen Vaaralan ja pohjoisen Länsimäen asemakaavamuutosta. Suomen Luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on tutustunut asemakaavamuutokseen ja antaa siitä alla olevan lausunnon. Lausunnon tekemisessä on hyödynnetty kaavaselostuksen ja kaavakarttojen 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.

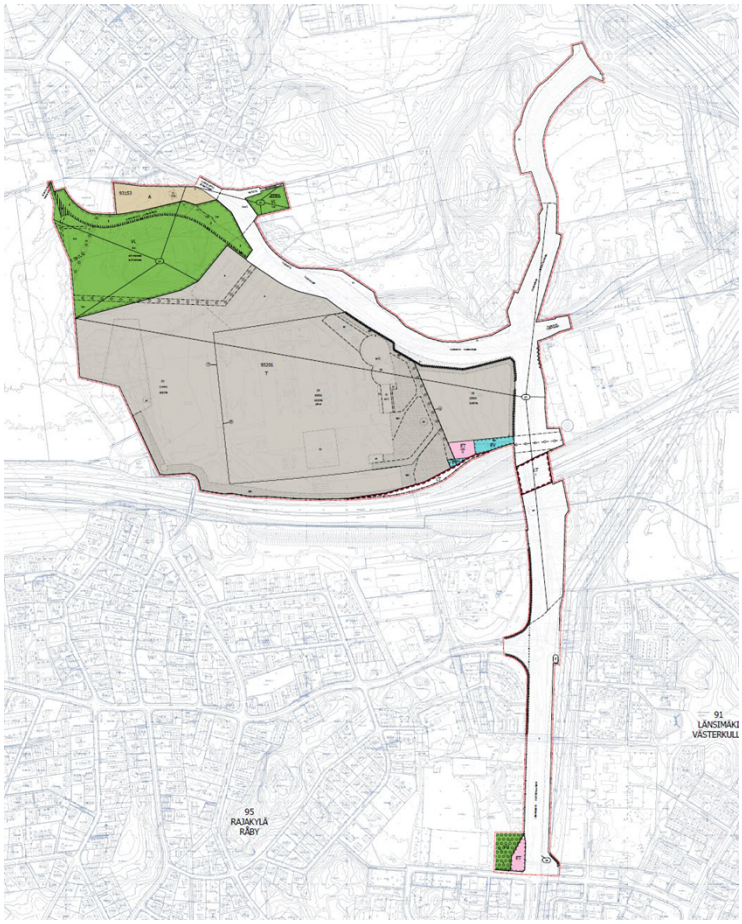
Sijainti	Putkiväli	[redacted]
Yhteydet	Lausunto	[redacted]
	Sähköä johtavat rakenteet	[redacted]
	Valvonta	[redacted]
Liitteet	”Muista maakaasulinja” - Ohjeita maakaasulinjalla työskenteleville ”Muista maakaasulinja” - Maanrakennus- ja louhintatyöt maakaasuputkiston läheisyydessä	

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

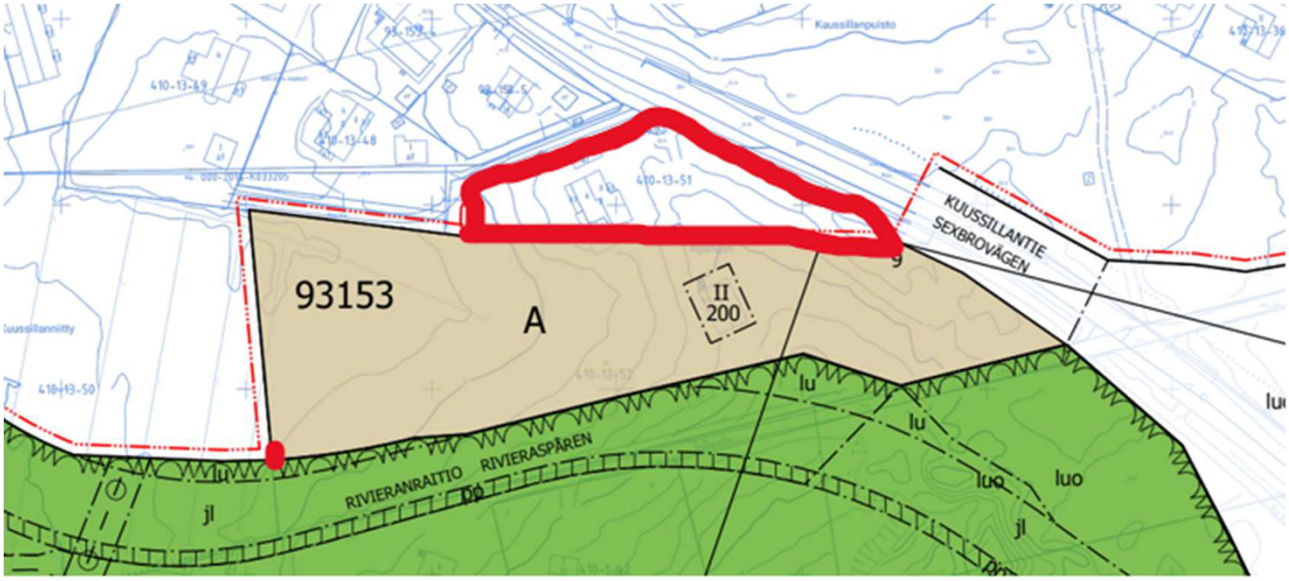
	Kaavaselostus: c) Sivu 22: ”Kiinteistöllä 92–93–201–5 toimii Fazerin makeistehdas ja konsernitoimintoja ~~leipomo.~~ -- Kiinteistöllä on maankäyttörajoite.” d) Sivu 18: ”-- Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana~~, joka on 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.

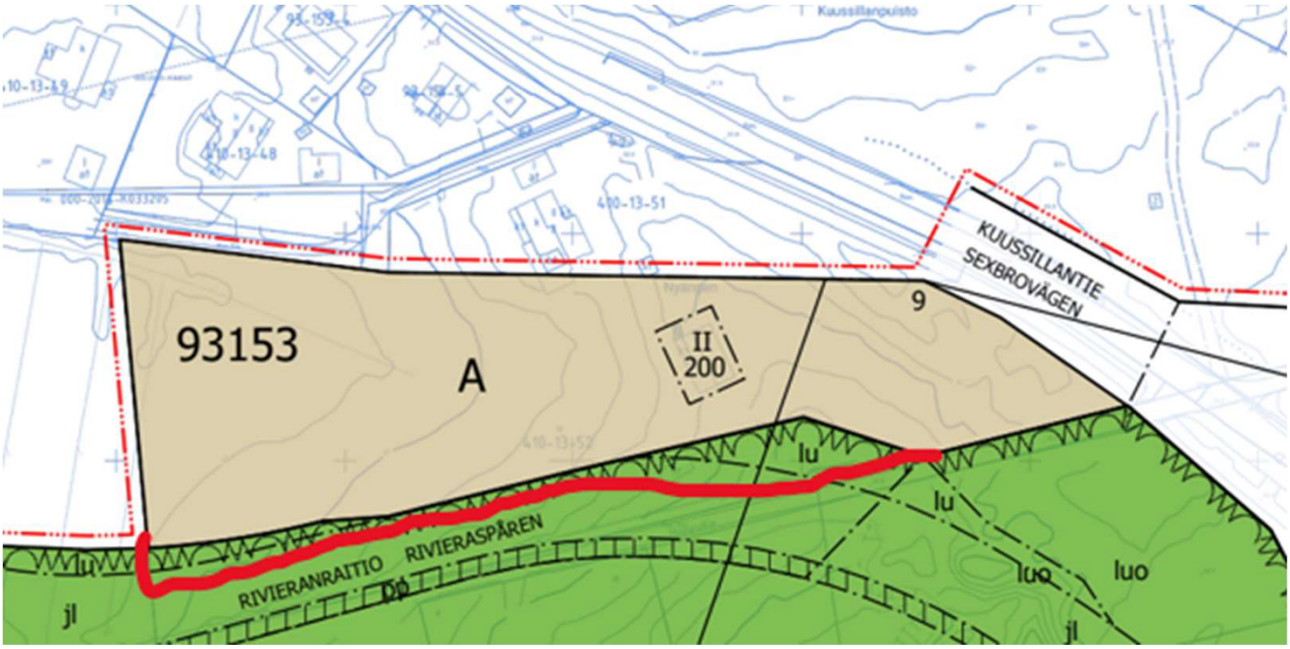
Muistutus 1:
Vantaan ratikan suunnitteluosasto on aikaisemmissa esityksissään liittänyt kiinteistön 410-13-51 (alla puneisella rajattu alue) kortteliin 93153 (Asuinrakennusten korttelialue, A). Tässä uudessa esityksessä tähän on tehty perusteeton muutos, joten pyydämme ystävällisesti liittämään kiinteistön 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.

22 **Asemakaava ja asemakaavamuutos 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2 - Ehdotus nähtäville / TeA**

VD/6951/10.02.04.00/2024

SP/MYL/TES/PPK/VIK/SE

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 § 8

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.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
” Menetettävien luontoarvojen kompensoimiseksi tulee osoittaa sellaisia kompensaatioalueita, joiden vastaavat luontoarvot eivät paranisi itsestään ilman aktiivisia toimenpiteitä.”

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

---

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, 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) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liitteet:
- Asemakaavaehdotus 14.4.2026
- Asemakaavan selostus 14.4.2026
- Mielipiteet ja vastineet 14.4.2026

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. 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.

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.

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.

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.

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

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och avspegla verksamheten och byggnadstekniken.

Ventilationsanläggningar och andra tekniska anordningar ska integreras i den övriga byggnadsplaneringen.

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.

Fasaderna mot gatan ska förses med öppningar så att minst 20 % av fasadytan består av glas.

De byggnader, förråd, skärmtak, transformatorer och konstruktioner som avskärmar upplagringen utomhus ska till sina material och sitt byggnadssätt utgöra en enhetlig arkitektonisk helhet.

Två huvudfärger som tydligt avviker från varandra ska användas i byggnadens fasader. Vitt, svart eller gråa nyanser får inte användas som huvudfärg i fasaden.

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 planeringar och färdleder. Dessa konstruktioner får placeras i det område som kantar tomten och kommer att planteras.

Tomtanslutningens bredd får vara högst 8 meter.

Ulkoalueet

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.

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.

Katoksissa tulee käyttää kasvikattoja.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niillä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Istutettavat alueet on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Tontti on aidattava viheralueiden puoleisilta sivuilta. Aidan tulee olla kolmilankaverkkoa tai vastaavaa laatutasoa.

Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

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.

Pyöräilyliikenne 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.

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.

Ympäristömelu

Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron ΔL lento-, tie- ja raideliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

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.

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.

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.

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.

Miljöbuller

Ljudniväskillnaden 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.**

we — **Ohjeellinen hulevesireitti.** — **Riktgivande dagvattenled.**

luo — **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** — **Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.**

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät merkittävästi alueen luontoarvoja. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen. — 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. — **Del av område som skall planteras.**

Istutettava alue tulee istuttaa niittykasvillisuutena. — Det område som ska planteras bör planteras som ett område med ängsvegetation.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. — **Del av område där träd och buskar skall planteras.**

Alueelle tulee istuttaa kerroksellista ja luonnon monimuotoisuutta tukevaa kasvillisuutta. — I området ska man plantera växtlighet som växer i skikt och stödjer naturens mångfald.

Säilytettävä/istutettava puurivi — **Trädrad som skall bevaras/planteras**

we — **Ohjeellinen ulkoilureitti.** — **Riktgivande friluftsled.**

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella olevia 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.

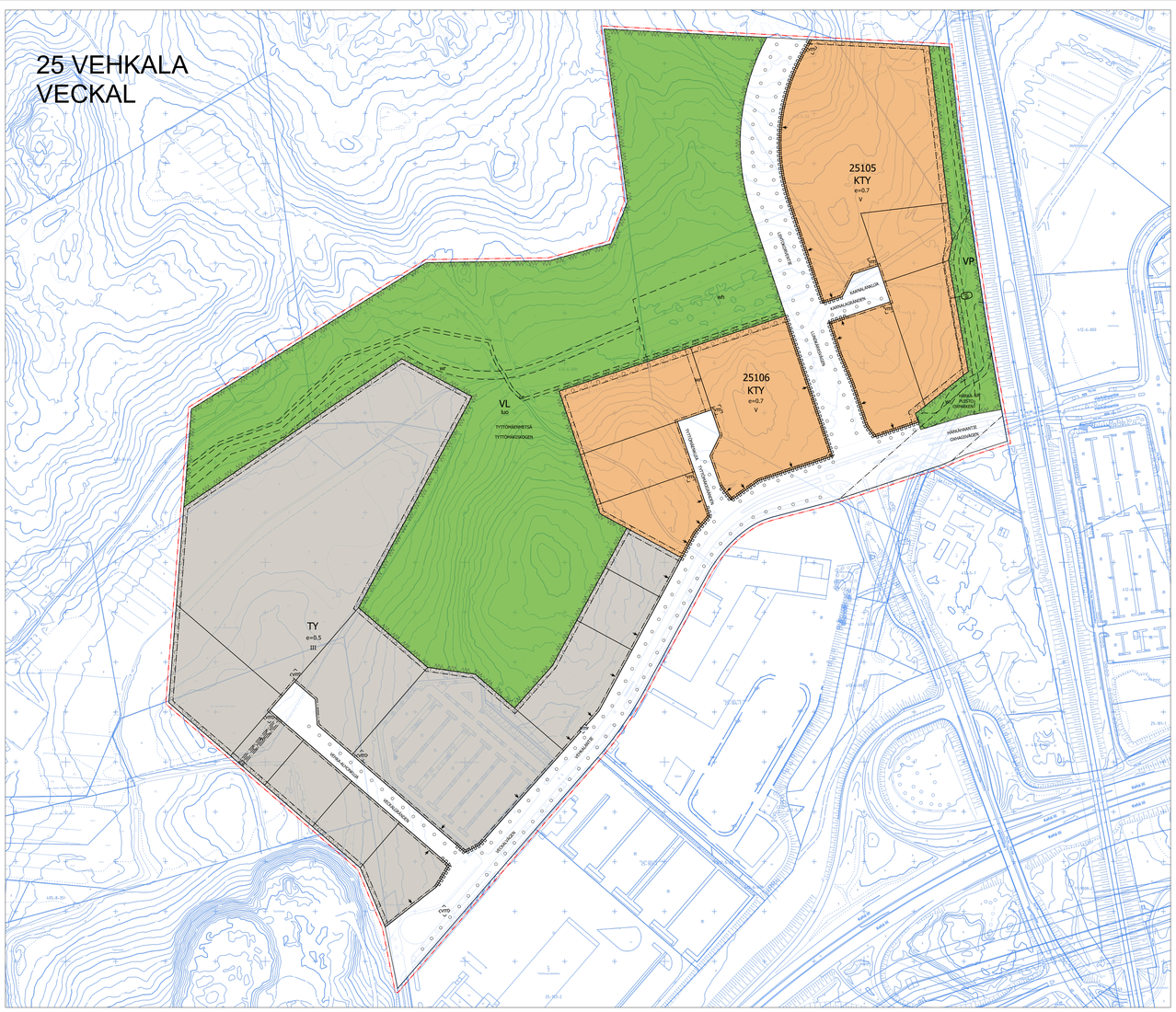
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__


25 VEHKALA
VECKAL
25105
KTY
e=0,7
V
25106
KTY
e=0,7
V
VL
luo
TYÖTOIMINNETTA
TYTTÖHÄKOKEN
TY
e=0,5
III
VP
wh
wr
LR
LRA
LP
LT
EV
Oxhagsvägen
Veckalvägen
Lundkärrsvägen
Lehtokorventien
Härkähaantie
Vehkalantie
Vehkalantien
Myllymäentie
Kvarnbackavägen
Myllymäkivägen
Kvarnbackavägen
Petikontie
Petikkovägen
Petikonpuistikko
Petikkoparken
Petikonaukio
Petikkotorget
Petikonkuja
Petikkogränden
Petikonpolku
Petikkostig

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.

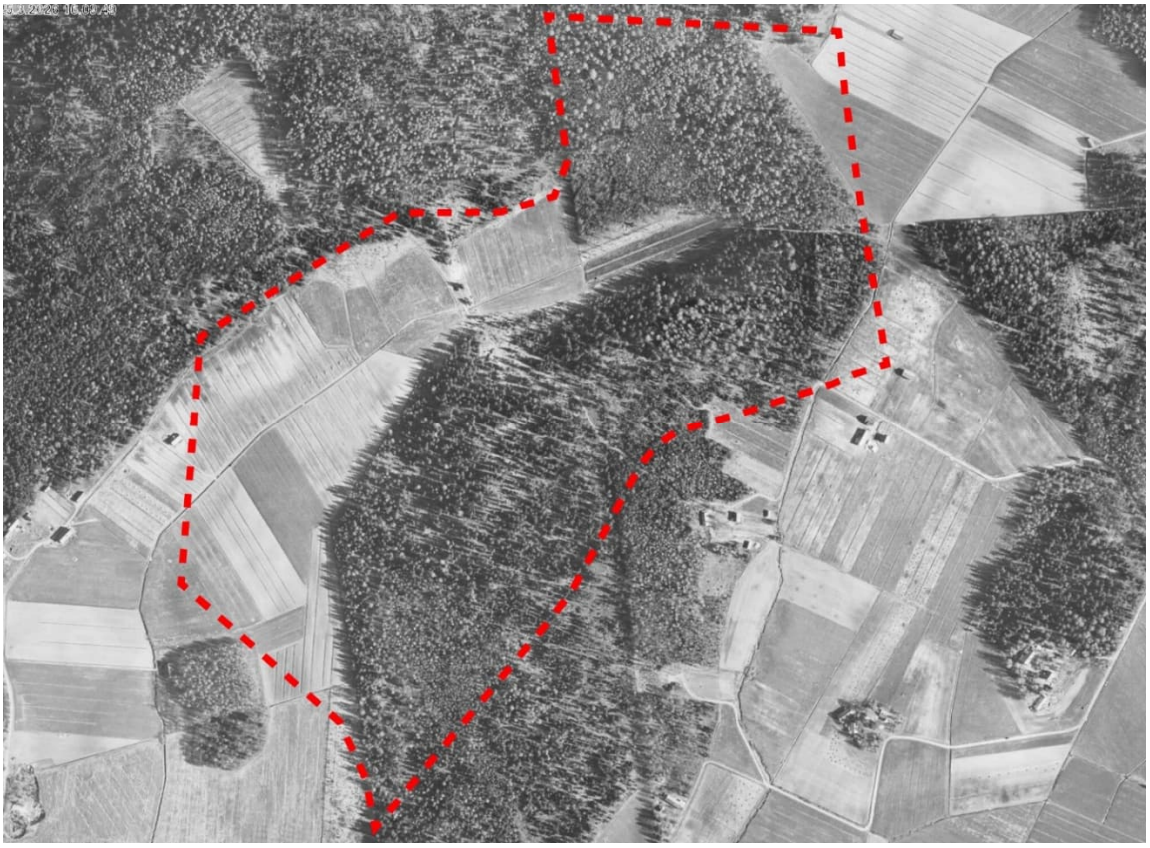


Ilmakuva vuodelta 2023. Kaava-alueen rajaus on merkitty punaisella viivalla.

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

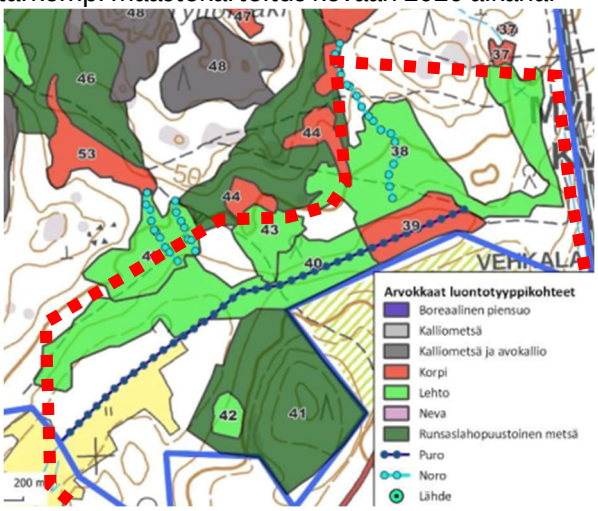
Alue sisältyy Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla vuonna 2022 -selvitykseen (Faunatica, 2022). Alueelta on laadittu liito-oravaselvityksiä, joista uusin ja tämän kaavatyön taustaselvityksenäkin hyödynnetty Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2022). Tiedossa oleva 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.

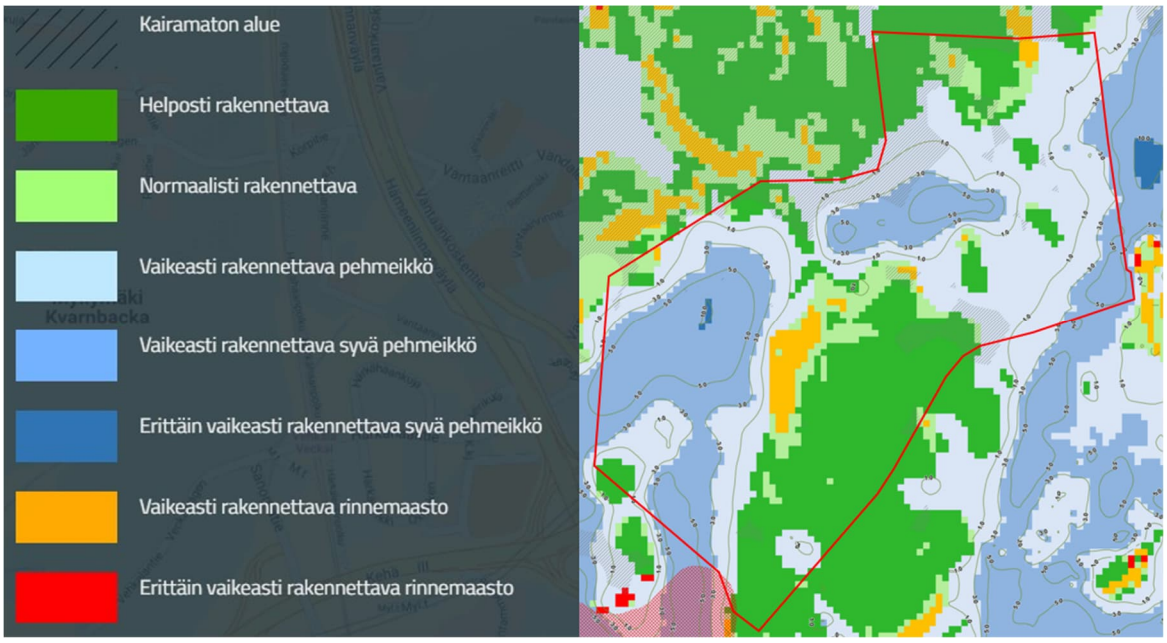
Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

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.

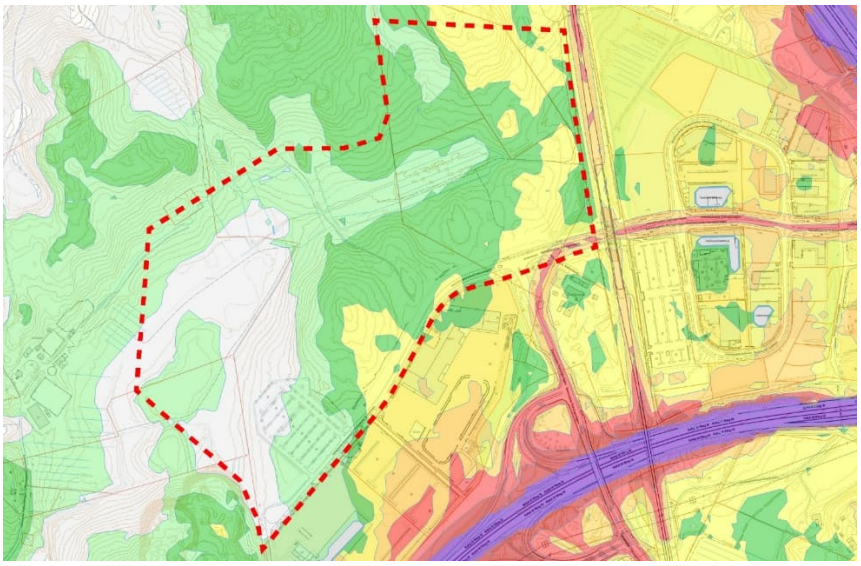
Sähköverkko

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

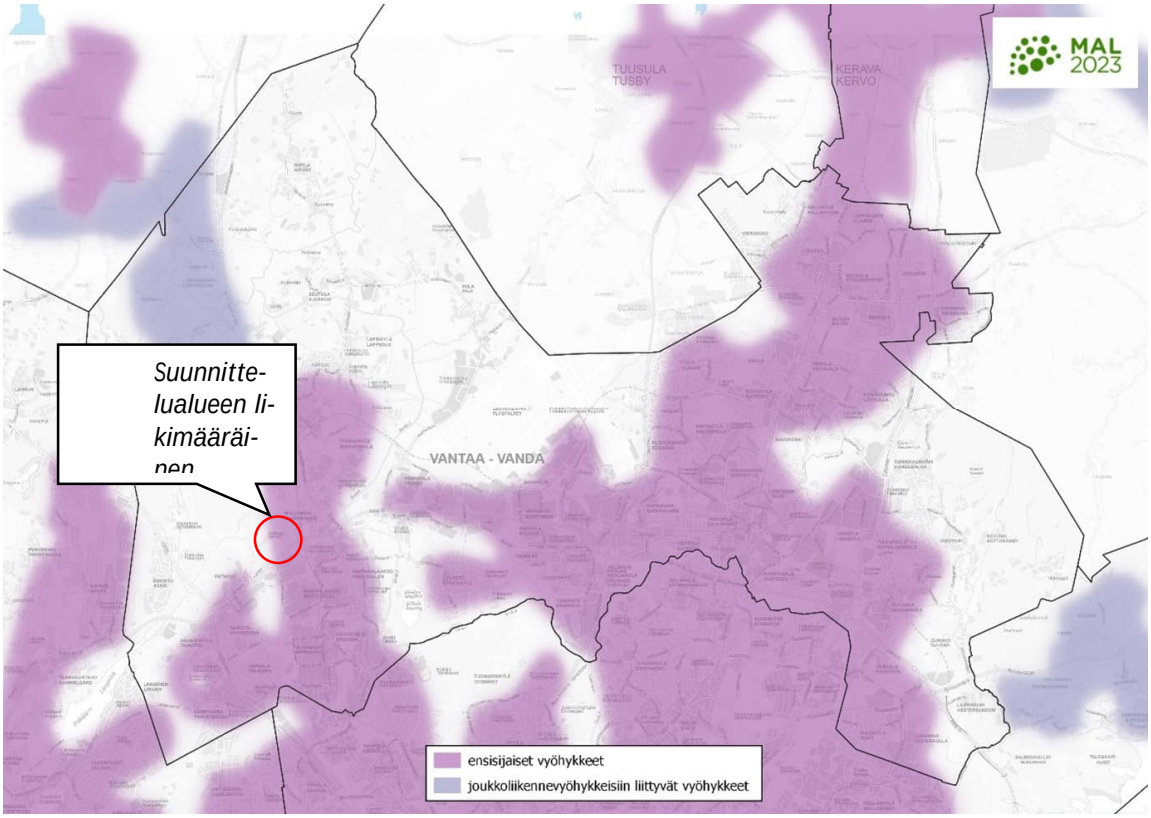


Ote Uusimaa-kaava 2050:n epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

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.

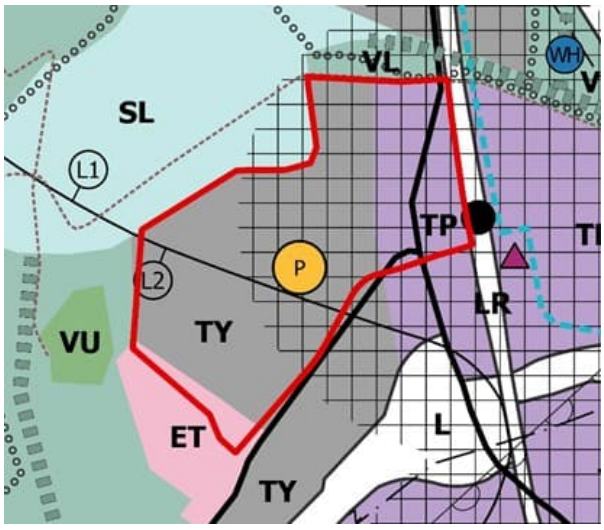
MAL 2023 -suunnitelma

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.

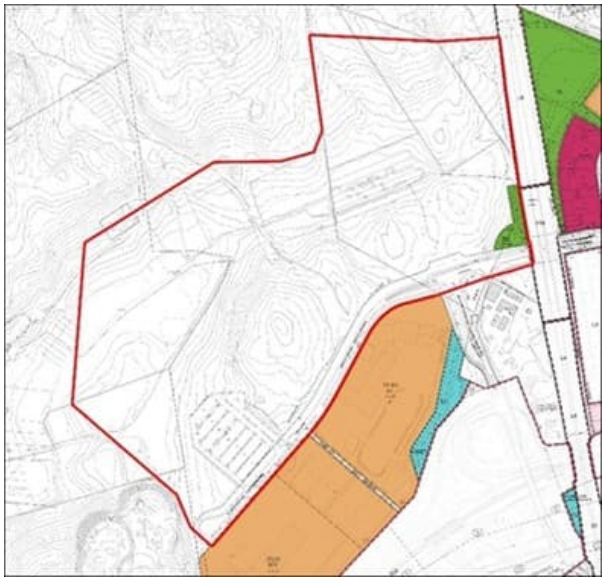
Yleiskaava



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

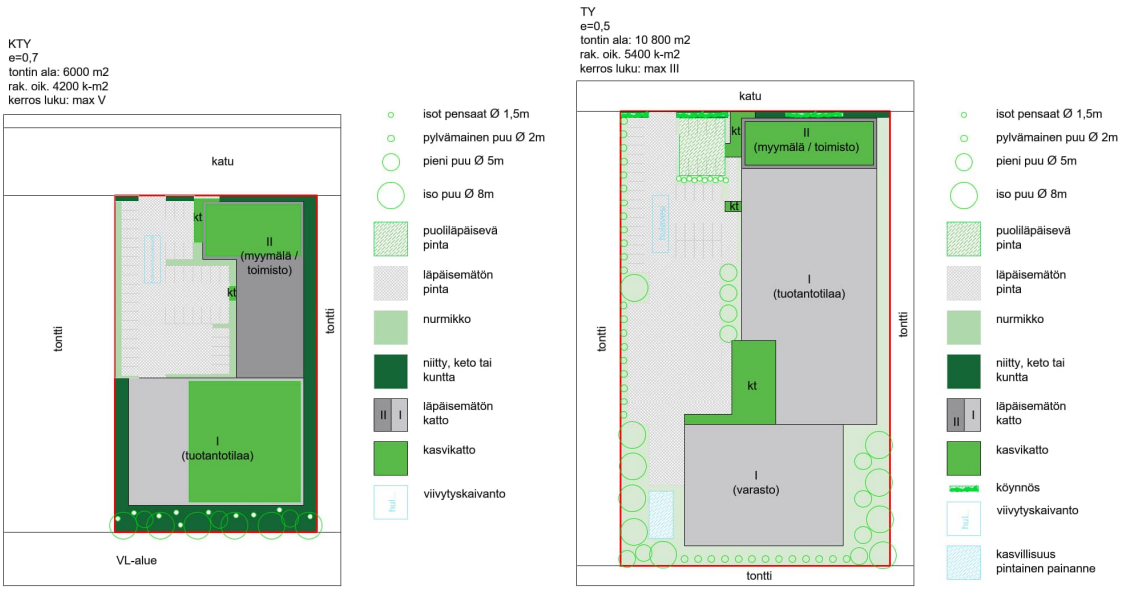
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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.

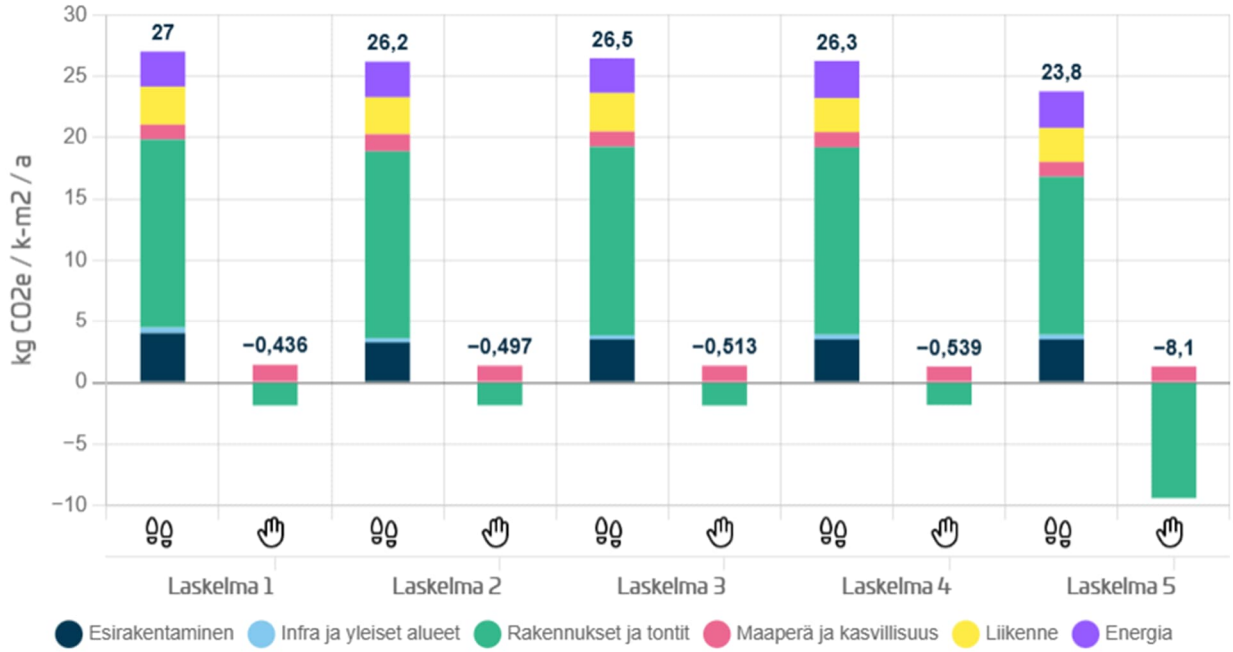
Rakennusten ja tonttien rakentamisesta aiheutuvat päästöt ovat merkittäviä. Niitä voidaan hillitä jatkosuunnittelussa ohjaamalla rakentamista hiilijalanjäljen raja-arvolla tai esimerkiksi vaatimalla tontinluovutusehdoissa puurakentamista.

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**

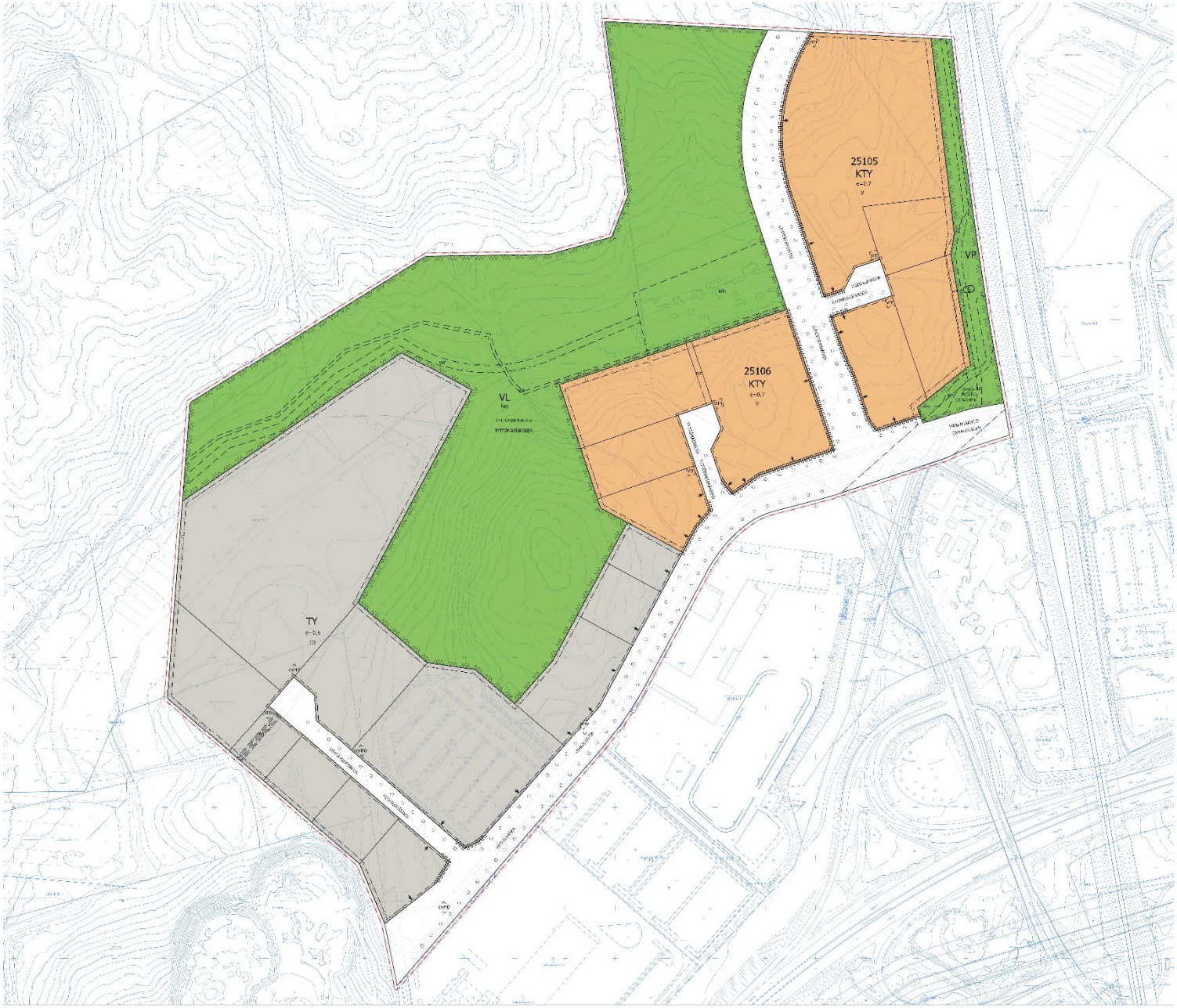
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**41,4563**	**100,00**	**120663**	**0,29**	**37,4528**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,6276	20,8	60393	0,70	8,6276	
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

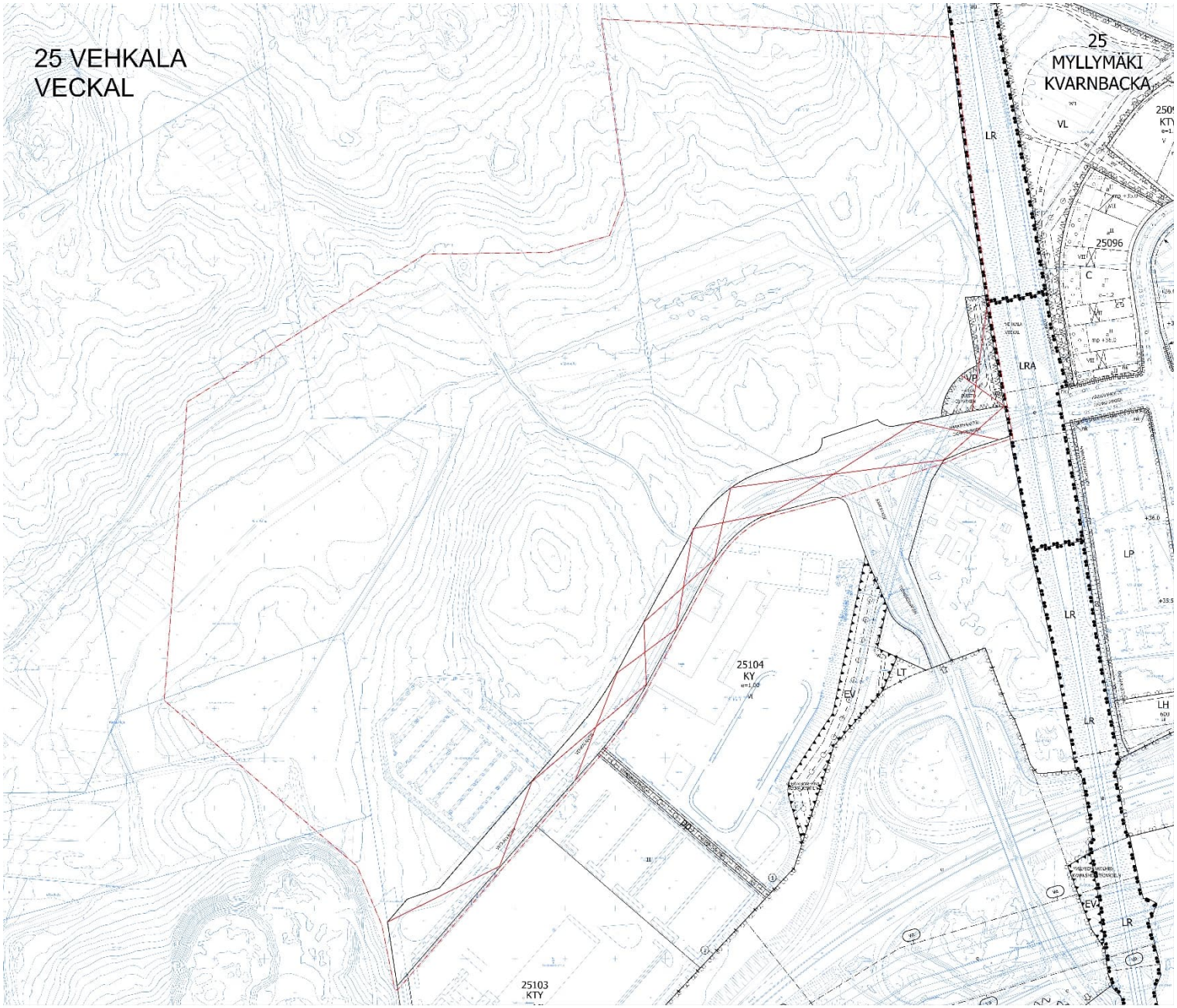
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**41,4563**	**100,00**	**120663**	**0,29**	**37,4528**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,6276	20,8	60393	0,70	8,6276	
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: Kaupunginhallitus 27.04.2026 / 22



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.**
vm	**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.
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.** Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita.	**Dagvattenled.** Fasta konstruktioner får inte placeras i området.
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
wr	**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

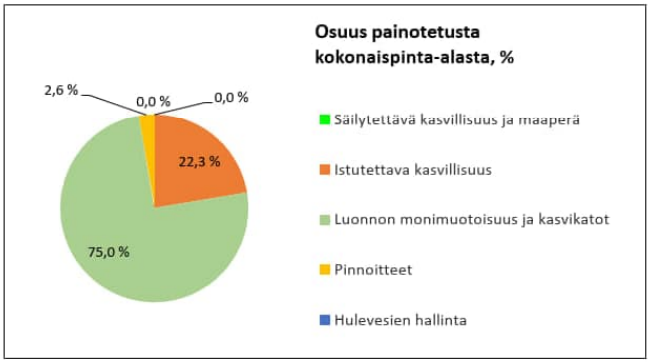
Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	1,2
Tavoiteluku	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

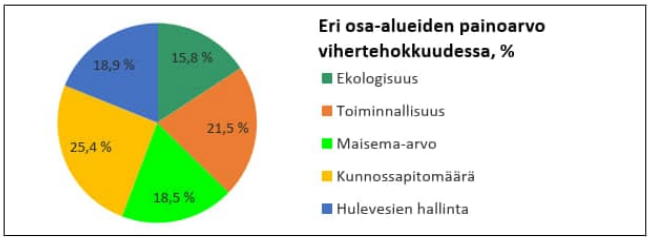
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	1	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	ei elementtiä!	10
Yhteensä	**7**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
25,5	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m^3	
25,5	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
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

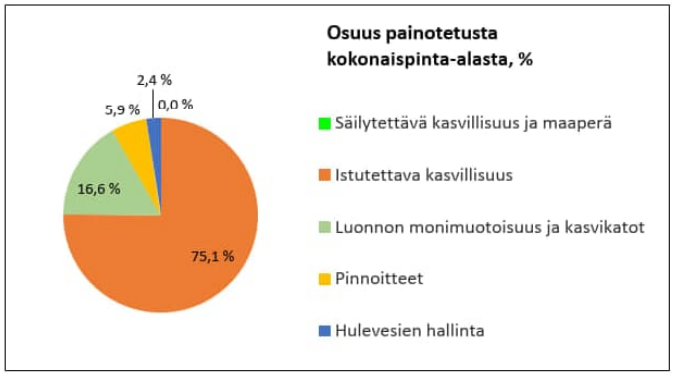
Vihertehokkuuslaskelma

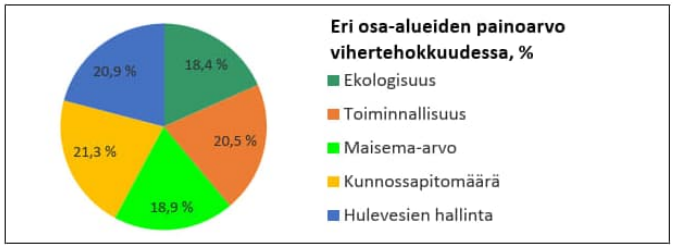
Viher-tehokkuus	0,8
Tavoiteluku	0,8

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 %	

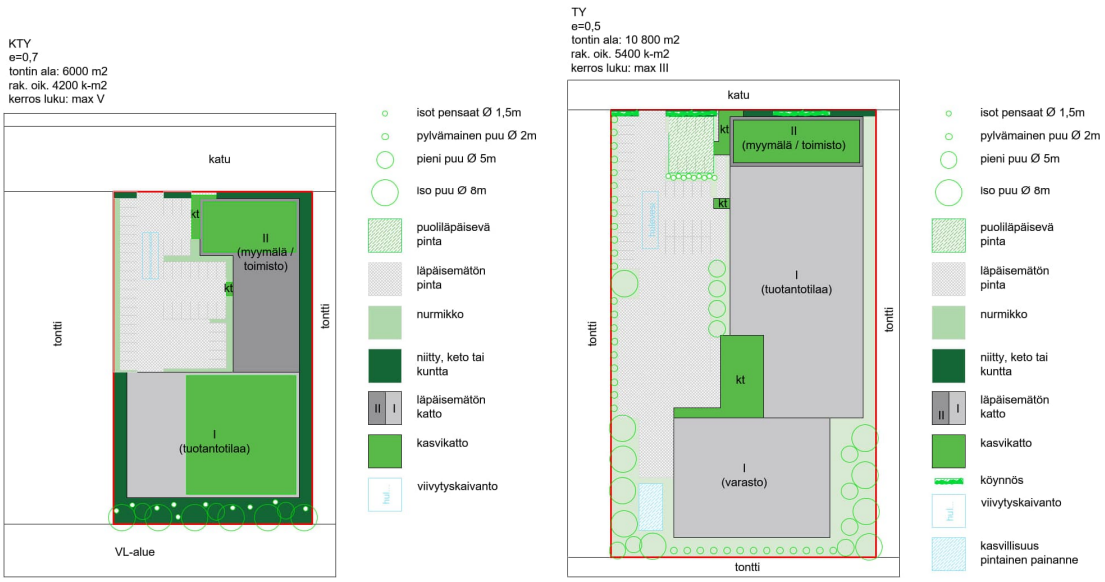




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

Tonttikaaviot esimerkkikortteleista



Asemakaavoitus / Kivistö

Asemakaavakaupunginosan nimi.

Kirjeenä saapuvat mielipiteet toimitetaan kirjaamosta Kujala Panu-Petteri (Asemakaava-arkkitehti).

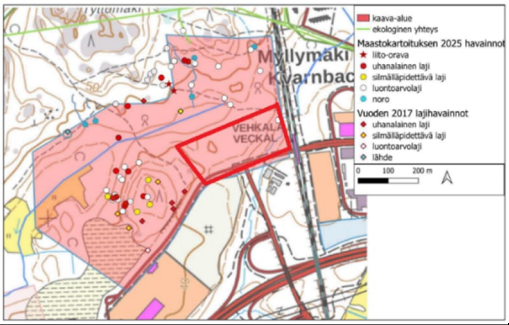
Suulliset mielipiteet vastaanotti Kujala Panu-Petteri (Asemakaava-arkkitehti)

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.

23 **Asemakaavamuutos 002603 ja tonttijaon muutos, 50 Tammisto / Tammiston kauppatie 6 - Ehdotus nähtäville / TeA**

VD/5060/10.02.04.00/2024

SP/JOR/APO/VIK/SE

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 § 10

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 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:

> ”Vantaan strategiaan kuuluu kiertotalouden tukeminen. Nyt Vantaalla on useampia rakennuksia, joista vuokralainen joutuu lähtemään syystä tai toisesta: mm. Kierrätyskeskus Koivukylässä, SPR:n Kontti Tammistosta ja TH-Market Porttipuisto. Nämä toimijat ovat tarjonneet vähävaraisille edullisia ostospaikkoja. Lautakunta esittää, että Vantaa auttaa kyseisiä toimijoita löytämään korvaavia tiloja Vantaalla.”

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

_____

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002603 sekä tonttijaon muutosehdotus, 50 Tammisto / Tammiston kauppatie 6, ja

b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja

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

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. 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

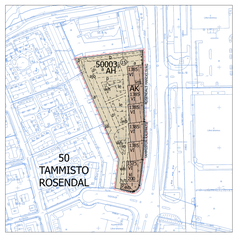
ROSENDALS HANDELSVÄG 6

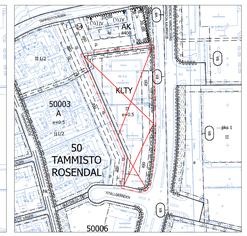
Stadsdel 50, ROSENDAL

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteren 50003 samt gatuområde.

Ändring av tomtindelning
Del av kvarteren 50003.

1:2000





AK

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

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 käyttöön mahdollisuus.

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 aulamaisille asunkerroksiin, 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 tilieltaa yhteensä vähintään 200 k-m². Vähintään yksi liiketiloista tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvksi, 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 Säätiökujan suunnasta. Liiketilat tulee toteuttaa siten että niitä voidaan käyttää myös asukkaiden yhteistilana.

Korttelı
Tammiston kauppatien puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen jaitar 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 inneglad mot buller.

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

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

Säker passage från ett byggnadsstak till ett annat bör möjliggöras för brandsläckningsmyndigheten.

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, förrådi för iös egendom, förrådi för frilufttrustning 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 förrådi för lös egendom får placeras så att de öppnar upp mot trapphuset på bostadsvåningarna, i anslutning till bostadsrena 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.

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 restaurangändrk, 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 ochvaller miljöbyggnaden.

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

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

Kvartetets 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 tade stadsbilden.

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

Som fasadmaterial i byggnaderna ska platsmurat tegel användas, med undantag för balkongernas fondvåggar och ingångar. Fasadtegelets 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 exvidgiaste 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 gemensamt helgjutegg 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 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 trappuppgångarna nordligaste ände. Indragna balkonger på högst 1/4 av fasadytan får placeras mot Rosendals handelsväg och Ställgränden samt i byggnadsdelarnas nordligaste ände. Balkongerna vid Rosendals handelsväg får placeras bästen samt byggnadsdelarnas nordligaste ände ska planeras och byggas så att byggnadernas fasader med balkonger bildar en sammanhängande yta och hållerr en hög kvalitet med tanke på stadsbilden.

Tak
Flervåningshusens tak ska anläggas som symmetriska sadeltak eller valmtak med takvinkeln mellan 26 och 45 grader och valm- eller sadeltak. Takfotningen ska i sadeltsparterna vara 1/3 eller framåter. Takens material ska vara plåt eller taktegel. Takhöjden, takformen och takfärgen på hus som ligger bredvid varandra ska vara sammanhängande.

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

Ventilationsmaskinrum och övriga husteknikna 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 parkområde så att det ska anslutra till gatan på ett smidigt 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 tryggheteskänslan 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 fördröjningsbassäng med växtlighet, där träd och buskar också är en del av egenskapen.

Buller och luftkvalitet
Vid planeringen av området ska även de eventuella framtida spårvägen beaktas så att dess placering och genomförande inte störs orimligt mycket.

I bygglovsskedet ska man presentera en utredning av ljudstörningen i kliimatskala, så att bullret från de 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 genomförliga 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 uteplatser/balkonger som möjligt och utrustas med filtrering enligt lokalenas 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.

Klimatvisheet
Byggandet ska vara hållbart ur ett försvinnelse energieffektiv 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. Hilliljanrjälen vaatimtuston toteutuminen tulee osoittaa rakentamisvaiheen yhteydessä.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

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

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

AK-korttelialueen jätehuolto toteutetaan AH-korttelialueella.

AK-korttelialueen autopaikat toteutetaan pääosin AH-korttelialueelle.

Rakennus, jossa asukkaiden pääasiallinen rakennetarra rakenne tulee toteuttaa esim. palkkimaisena tai seinämäisenä kaikista kuitenkin siten, että rakenne ei siirrä kuormia vesijohdon päälle ja mahdollistaa alapuolisten putkien esiin kaivamisen ja huoltamisen tarvittaessa.

Jos jätehuolto toteutetaan syväkeräysastioilla, syväkeräysastiat on ympäröitävä aidalla, muurilla tai istutuksilla siten, että ne muodostavat visuaalisesti melyttävän 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 kerroskattoina.
Kasvihuoneiden vähintään puolet on oltava tyypiltään niitty-/ketokattoa. Niitty-/ketokatoin osalta kasvikaton kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu.

Pihat
Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, viihtyisänä ja turvallisena.

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

Korttelijohan suunnitteluissa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisölliisyys. 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 oleskelualueita tai hyötymetsä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Piha-alueelle tulee istuttaa ensisijaisesti suurikasvuja kasveja ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävällä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisella kasvualustoilla.

AH-korttelin piha-alueelle tulee istuttaa vähintään 14 suurikasvi kasvia per 1000 k-m² ja vähintään 10 pienempää puuta, jotka voivat täysikasvuisina kasvaa 5-20 m korkeiksi.

Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

Kookkaaksi kasvavien puiden taimien rungonympärykseen tulee olla vähintään 18 cm.

Pihan kalvelyreitellä tulee käyttää läpäisevä pinnoitteita.

Autojen pysäköintipaikoista vähintään 35 % tulee sijoittaa katosten alle. Kattamattomat pysäköintipaikat tulee toteuttaa kasvu-/ruoho-/hukkivin ja ruoho-/muratin istutuksin.

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

Pysäköintiin varatut alueet on eroitettava muista piha-alueista kerkenten 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 kaunilla ja korkeatasoisella muuri- ja portitheilella 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.

Hulevedet
AK-korttelialueiden hulevesien virvytys 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 vähähiilisä/kierrätettyjä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

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

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiantuotannon integroinnin rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotannon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet saa sijoittaa osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijottuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

AK-korttelialueen rakennuksia palveleva 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/ 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 sijattava 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 suojattuss tilassa sijaitsevista paikoista vodaan toteuttaa siten, että ne sovelluvat paremmin pyörien pitkäkestoiseen säilyttämiseen.

Autopaikan ulkotilaan sijoitettavia pyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Kvartersområde i sambruk som bostäder boendet.

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

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

Avfallshanteringen för AK-kvartersområdet ordnas i AH-kvartersområdet.

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

Balkongerna får sträcka sig ut över AH-kvartersområdet.

Konstruktionen som byggs ovanpå skyddsområdet för röret i västra kanten ska byggas så att den är bafikkande eller som en vägglikande balk så att konstruktionen inte medför tryck på vattenledningen och så att det är möjligt att gräva ham 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 tillfredsställande och åtskild 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-kortteln yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Tak
Carportar och ekonomibyggnader ska förses med växttak.

Av växttaken ska minst hälften vara av typen ängs-/fälttak. För ängs-/fältakets 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, flerdröjningen av dagvatten och gemenskap. Gården ska förverkligas med växtlighet i flera skikt, mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planteras träd, buskar och perenner som beaktar årstidernas växling. Delar av ännergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse ska planteras för att skapa en stadsodling, ska förses med planteringar.

I gårdsområdet ska man i första hand planera utrymda och härdiga träd- och buskarter som tål förhållandena i stadsmiljön och som är lämpliga för växtplatsgrupper.

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

Vattenförsörjning ska möjliggöras genom interna arrangemang via AH-korttelialueen kautta kaikille AK-alueen tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

AK-korttelialueen tonteille tulee järjestää huoltojoreitit AK-korttelialueen kautta

Alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko alueen laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistamisesta 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 yhteisiä, sekä vaiaiskuisuunnitelma ensimmäisen rakennuslupan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Pihasuunnitelmaa ja valaistussuunnitelmia on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

AK- ja AH-korttelialueiden yhteentaskeun ehtorhekkuuden tulee olla vähintään 0,5 Ehtorhekkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja ehtorhekkuuslaskelmalla.

Alueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko alueen yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma tyhäaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

Rakentamisjärjestys
Rakennus, jossa kiinteistönomistamo sijaitsee, tulee rakentaa ensimmäiseksi.

Byggnadsordning
Den byggnad, där fastighetstransformatorn ligger, ska uppföras först.

Rakennukset
Julkisivut
Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvallisen korkealuokkaista.

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

Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä parvekkeiden lasutaseiniä ja sisäänkäyntejä lukuun ottamatta paikalla muurattua tiiltä. Julkisivun tiilien värin tulee vaihdella lamellivaihtein vähintään 24-27 metrin välein. Tiilien värin tulee olla sävyltään lämmin ja se voi vaihdella keltaisesta oranssin ja punaruskeisiin kautta tummaan punertavan ruskeaan. Pohjoisin rakennuksoa voi olla vähintään lämmin valkoinen.

Rakennuksen sisäpihan puolella saa käyttää julkisivumateriaaleina muuratun tiilen sijasta tiililaattaa siten, että myös sisäpihan julkisivu näyttää paikalla muurattulta tiiliseinältä ja noudattaa samaa tiilen ladontaa ja kokoa sekä värityistä kuin kurkin vastaavan rakennuksen kadun puoleinen julkisivu. Elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen ja julkisivun pintarakenteen avulla.

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

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

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

Asukkaiden kerho ja harrastetilat tulee sijoittaa pääosin näkyville paikalle korttelin kivijalkakerroksen siten että se aukeaisi suoraan ikkunoin kadun suuntaan.

Katualueen puolella sijaitseviin liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin likkunoin ja ovin.

Kadun puolella sisäänkäynteiä on oltava vähintään yksi jokaiseen porrashuoneeseen rakennusosassa. Sisäänkäynteinä tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla värityksellä ja arkkitehtuurin keinoin esim. lisäsirveistöllä, katoksella, valaistuksella tai muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla.

Parvekkeet
Julkaisessa aunnossa tulee olla parveke.
Parvekkeet saavat ulottua 2,5 m. rakennusalan rajan ennitaan.

Parvekkeet saavat ulottua AH-korttelialueen puolelle.

Parvekkeiden tulee olla riittävän suuria oleskeluun.

Vierekkäisten parvekkeiden välillä tulee olla näkösuoja.

Tamnisto kauppatien ja Säätiökujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoispuolen päätyyn ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita. Tammiston kauppatien ja Säätiökujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoispuolen päätyyn saa sijoittaa sisäänvedettyjä parvekkeita korkeintaan 1/4 julkisivun alasta. Tammiston kauppatien ja Säätiökujan sekä rakennusrivin pohjoispuolen 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 siten muunneltuina ja päädyissä auma-tai harjakattoina. Katukuvallisesti merkittävillä paikoilla harjakatto-osuuksissa 1/3 tai pidempi. Katteina pääsiiymetriaaleina tulee olla pellti tai kattotiili. Vierekkäisten talojen kattokorkeuden, kattomuodon ja katon värin tulee olla yhtenevät.

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

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 kaupunkimaisia katutilaa ja sen tulee olla hyvin hulja suluvasti katuun.

Porrashuoneiden kulkureitit kadun puolella tulee pinnoittaa kivetyksin tai laatoituksin.

Kadun puoleiset istutusaualset tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden tuleva kasvu. Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

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

Hulevedet
AK-korttelialueiden hulevesien virvytys voidaan järjestää pääosin AH-korttelialueella.

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.

Rakennusten tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään A2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuuksuu varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

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

Rakennukset
Julkisivut
Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvallisen korkealuokkaista.

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

Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä parvekkeiden lasutaseiniä ja sisäänkäyntejä lukuun ottamatta paikalla muurattua tiiltä. Julkisivun tiilien värin tulee vaihdella lamellivaihtein vähintään 24-27 metrin välein. Tiilien värin tulee olla sävyltään lämmin ja se voi vaihdella keltaisesta oranssin ja punaruskeisiin kautta tummaan punertavan ruskeaan. Pohjoisin rakennusosa voi olla vähintään lämmin valkoinen.

Rakennuksen sisäpihan puolella saa käyttää julkisivumateriaaleina muuratun tiilen sijasta tiililaattaa siten, että myös sisäpihan julkisivu näyttää paikalla muurattulta tiiliseinältä ja noudattaa samaa tiilen ladontaa ja kokoa sekä värityistä kuin kurkin vastaavan rakennuksen kadun puoleinen julkisivu. Elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen ja julkisivun pintarakenteen avulla.

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

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

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

Asukkaiden kerho ja harrastetilat tulee sijoittaa pääosin näkyville paikalle korttelin kivijalkakerroksen siten että se aukeaisi suoraan ikkunoin kadun suuntaan.

Katualueen puolella sijaitseviin liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin likkunoin ja ovin.

Kadun puolella sisäänkäynteiä on oltava vähintään yksi jokaiseen porrashuoneeseen rakennusosassa. Sisäänkäynteinä tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla värityksellä ja arkkitehtuurin keinoin esim. lisäsirveistöllä, katoksella, valaistuksella tai muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla.

Parvekkeet
Julkaisessa aunnossa tulee olla parveke.
Parvekkeet saavat ulottua 2,5 m. rakennusalan rajan ennitaan.

Parvekkeet saavat ulottua AH-korttelialueen puolelle.

Parvekkeiden tulee olla riittävän suuria oleskeluun.

Vierekkäisten parvekkeiden välillä tulee olla näkösuoja.

Tamnisto kauppatien ja Säätiökujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoispuolen päätyyn ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita. Tammiston kauppatien ja Säätiökujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoispuolen 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 siten muunneltuina ja päädyissä auma- tai harjakattoina. Katukuvallisesti merkittävillä paikoilla harjakatto-osuuksissa 1/3 tai pidempi. Katteina pääsiiymetriaaleina tulee olla pellti tai kattotiili. Vierekkäisten talojen kattokorkeuden, kattomuodon ja katon värin tulee olla yhtenevät.

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

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 kaupunkimaisia katutilaa ja sen tulee olla hyvin hulja suluvasti katuun.

Porrashuoneiden kulkureitit kadun puolella tulee pinnoittaa kivetyksin tai laatoituksin.

Kadun puoleiset istutusaual

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).

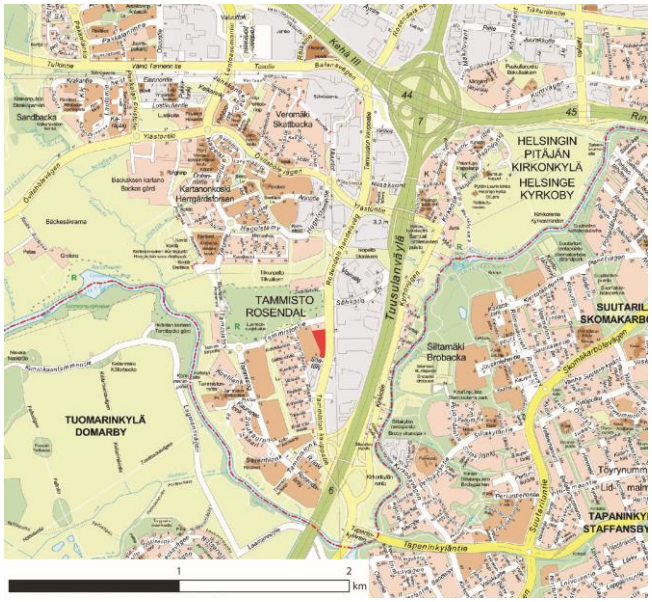
Tonttijaon muutos: Osa korttelista 50003 kaupunginosassa 50, Tammisto.

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).

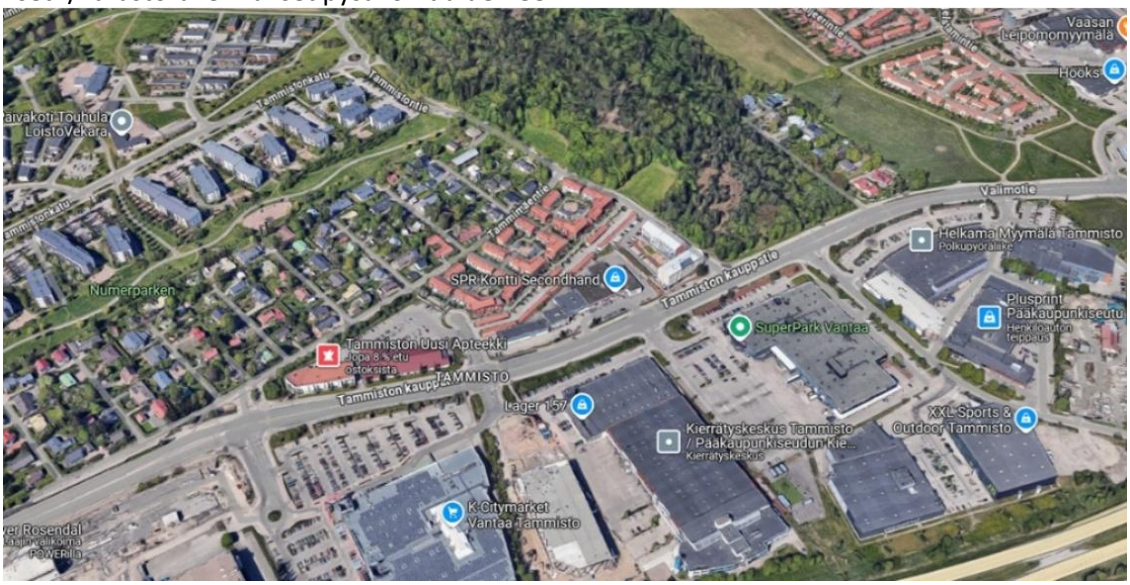


Kuva 10. Valokuva tontin itäreunan pylväshaavoista (6/2024).

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.

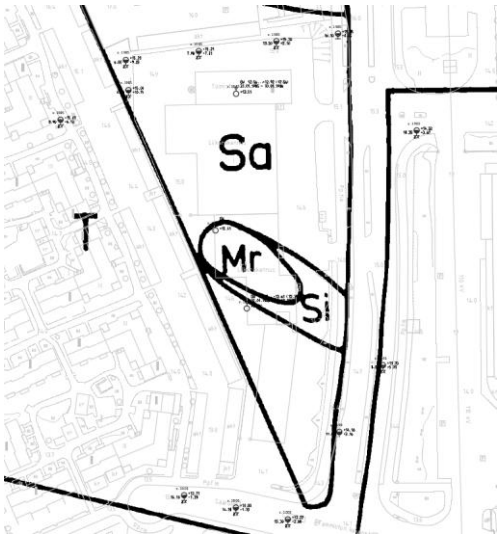
Suunnittelualue oli vanhojen karttojen mukaan pitkään peltoa ja niittyä. Vuoden 1749 Pitäjänkartassa samoin kuin Kuninkaan kartastossa vuosilta 1776–1805 kaava-alue oli peltoa ja niittyä. Senaatin kartassa vuodelta 1872 alueen pohjoisosa on ollut peltoa ja eteläosa niittyä. Vuoden 1933 pitäjänkartassa 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).



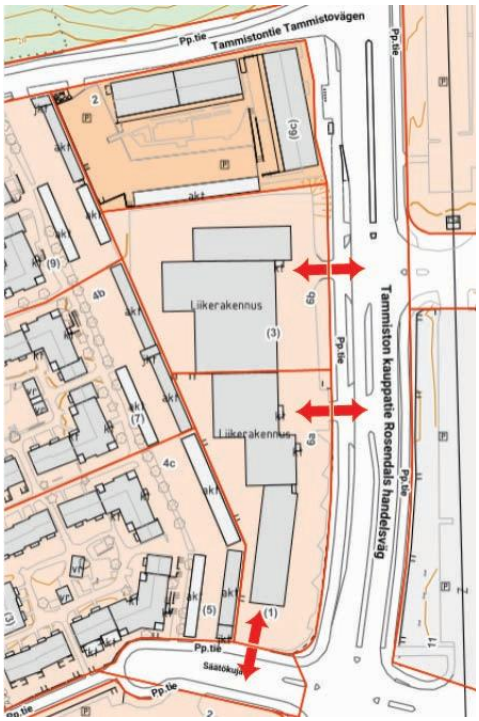
Kuva 20. Numeropuiston lasten leikkipaikka (7/2025).



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

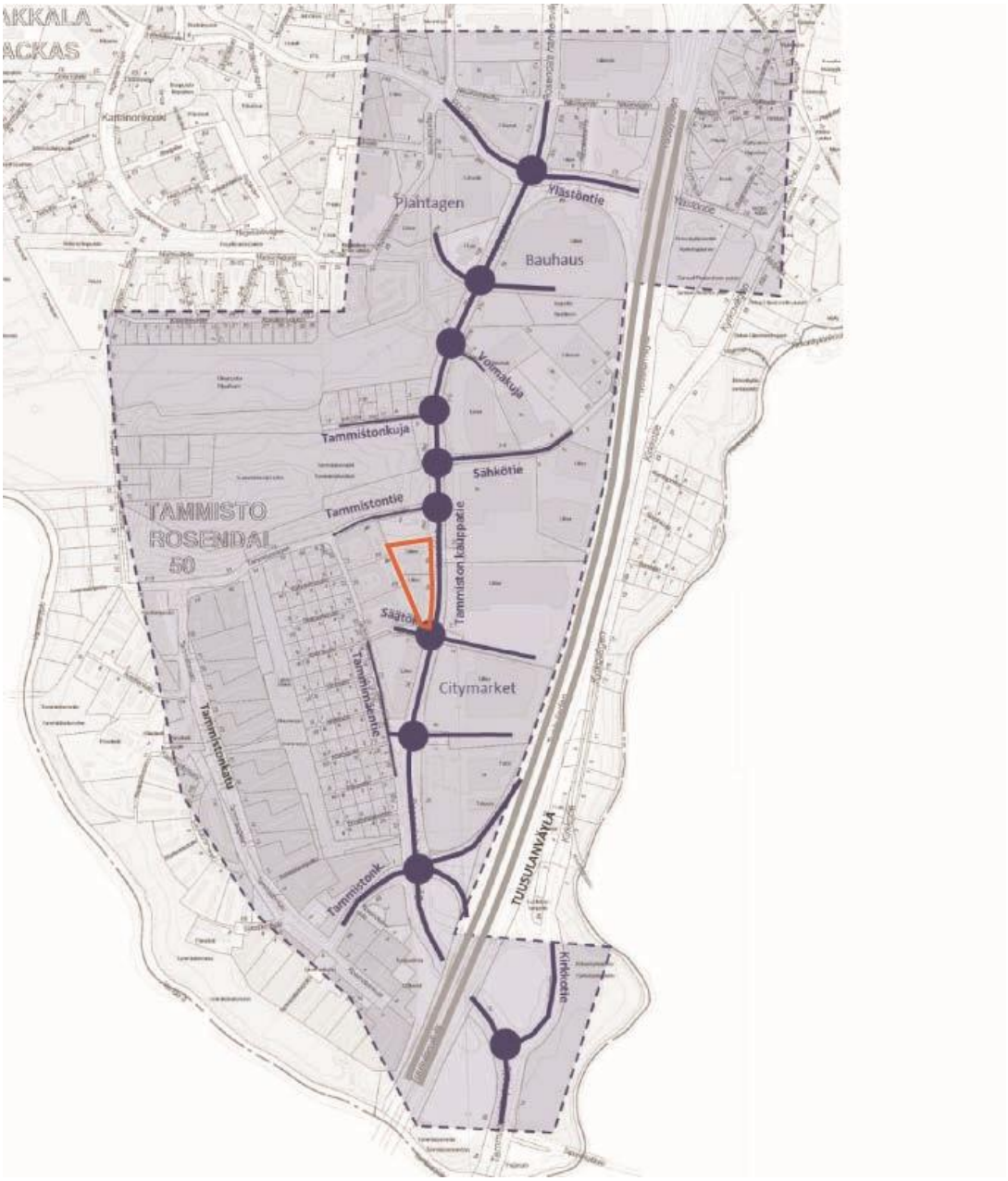
Liikenne

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.

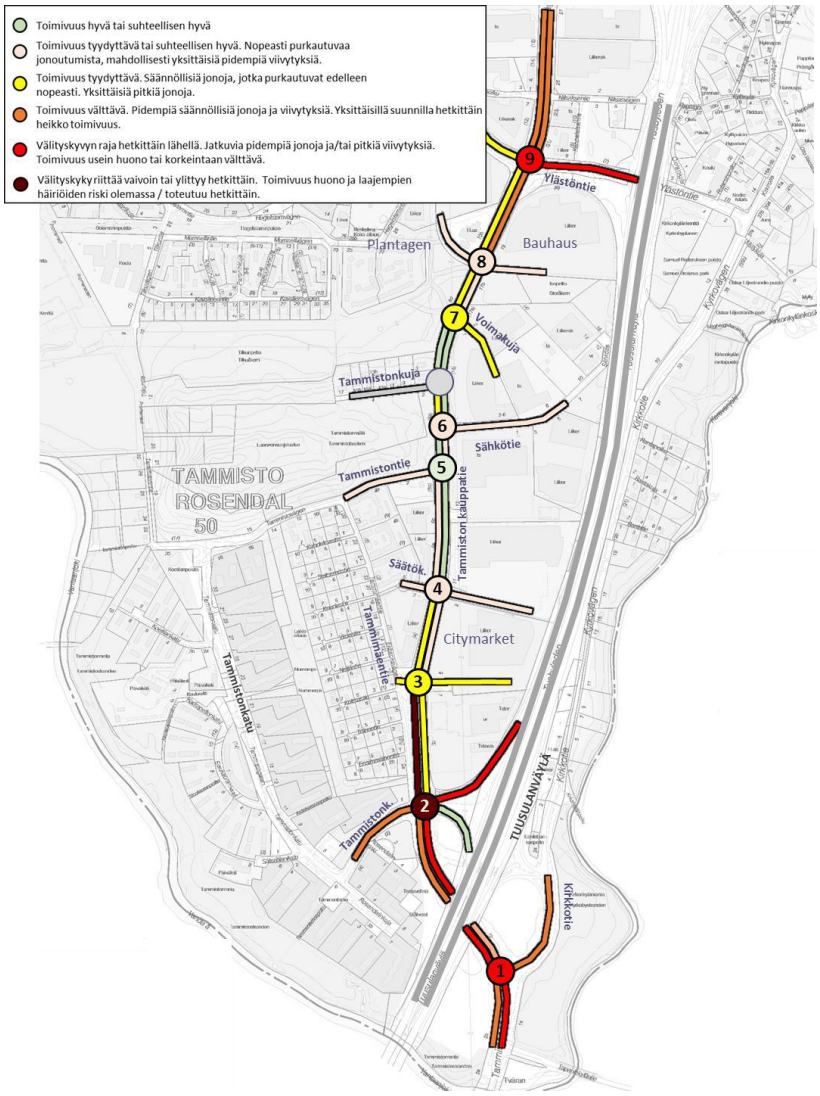


Kuva 23. Liikenneselvityksen 2017 määrittelemä tarkastelualue ja tarkemmin tarkastellut katuosuudet (Tammiston kauppatie liikenneselvitys ja pikaraitiotievaraus, Trafix 2017, kuva 1). Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella.

Autoliikenne

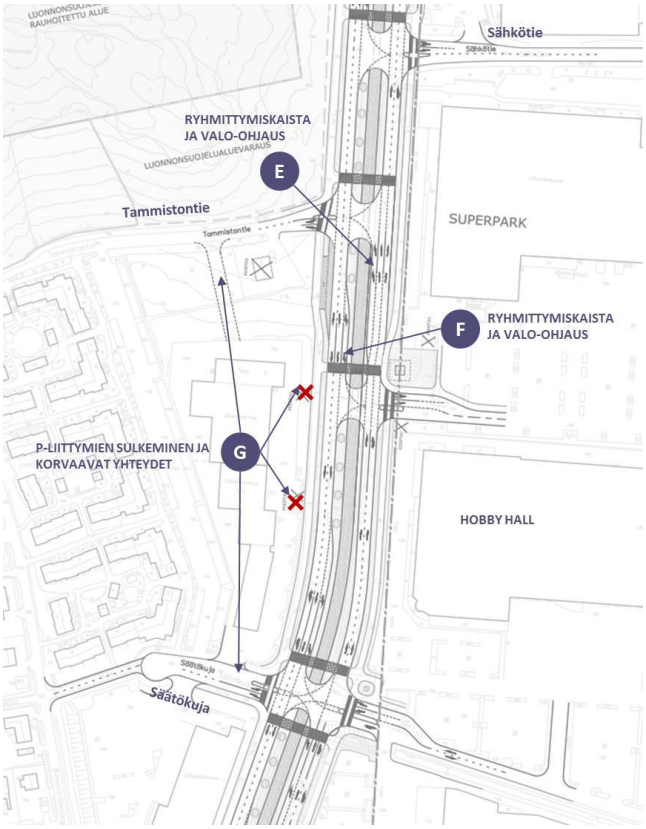
Liikenneselvityksen 2017 mukaan Tammiston kauppatien liikennetilannetta Tammistossa leimaa kauppojen vilkas asiointiliikenne ja sen aiheuttamat ruuhkat varsinkin iltaisin ja viikonloppuisin. Ruuhka-aikoina liikennettä lisää Tammiston asuinalueiden työmatkaliikenne. Tammiston kauppatien eteläpäässä on 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.

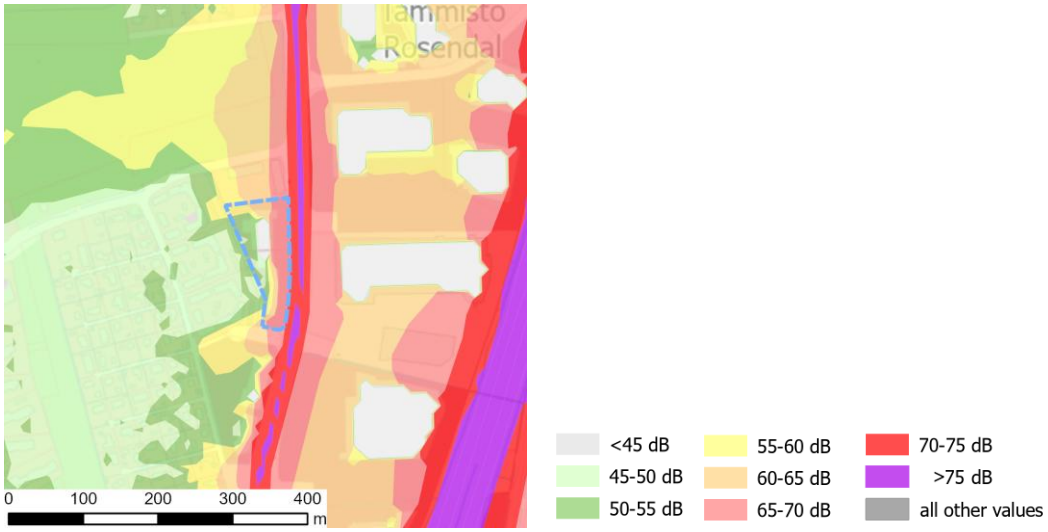
Sähköverkko

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

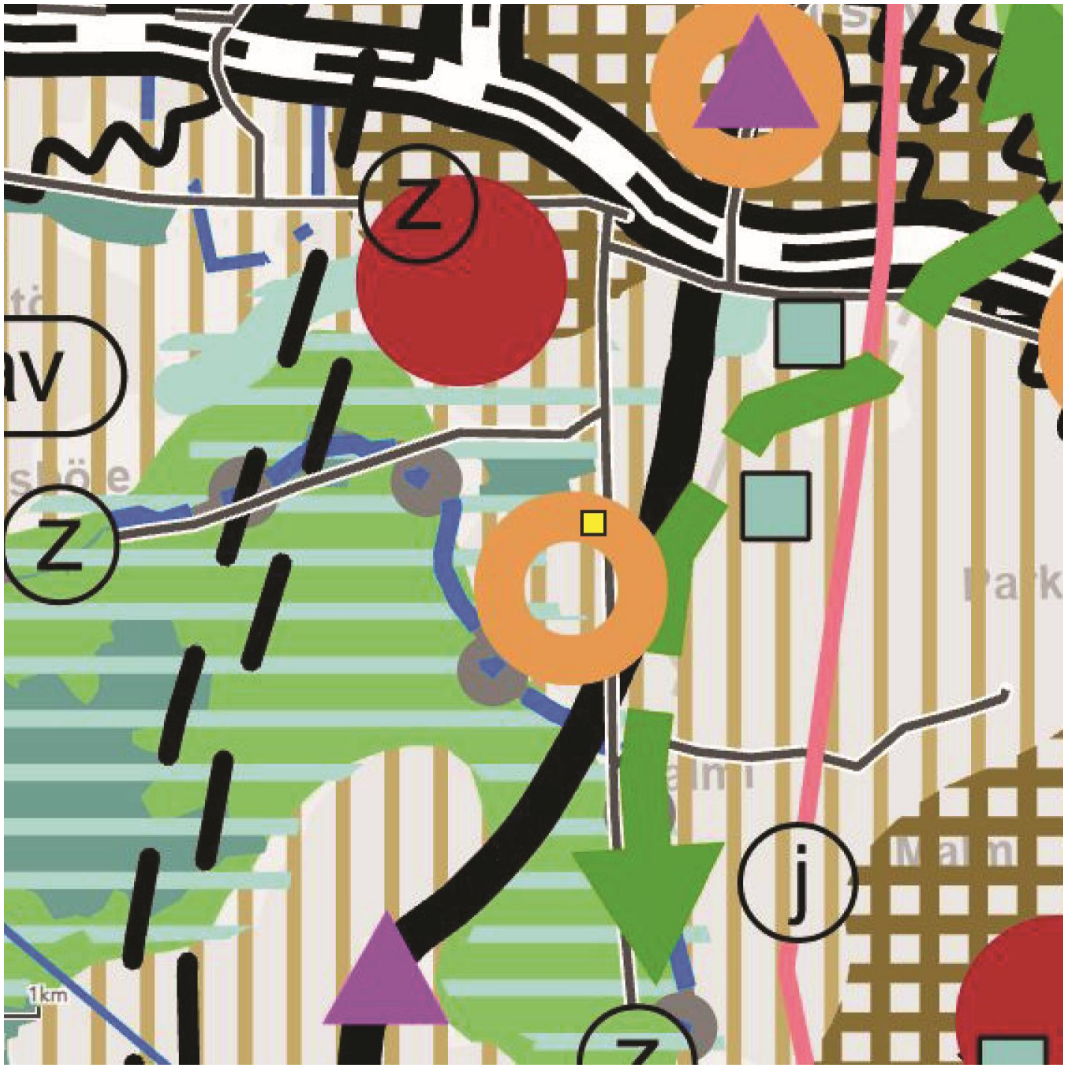
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

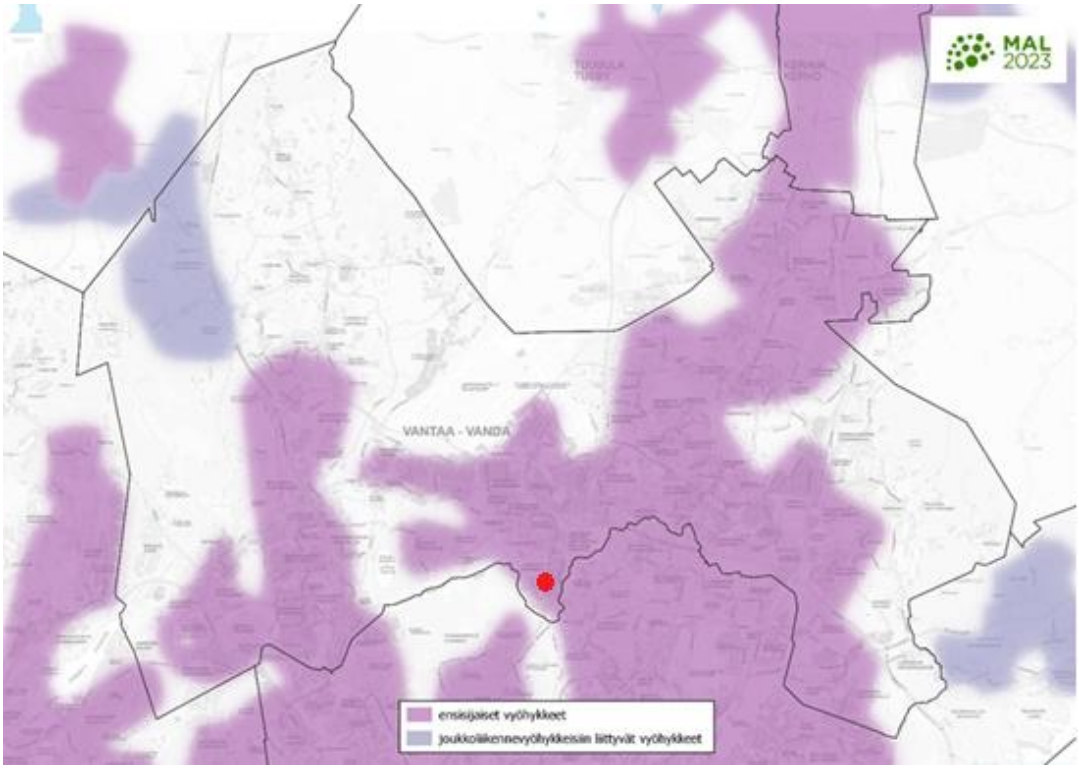
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty pienellä keltaisella neliöllä. Uudenmaan maakuntakaava (Uusimaa-kaava 2050) on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

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

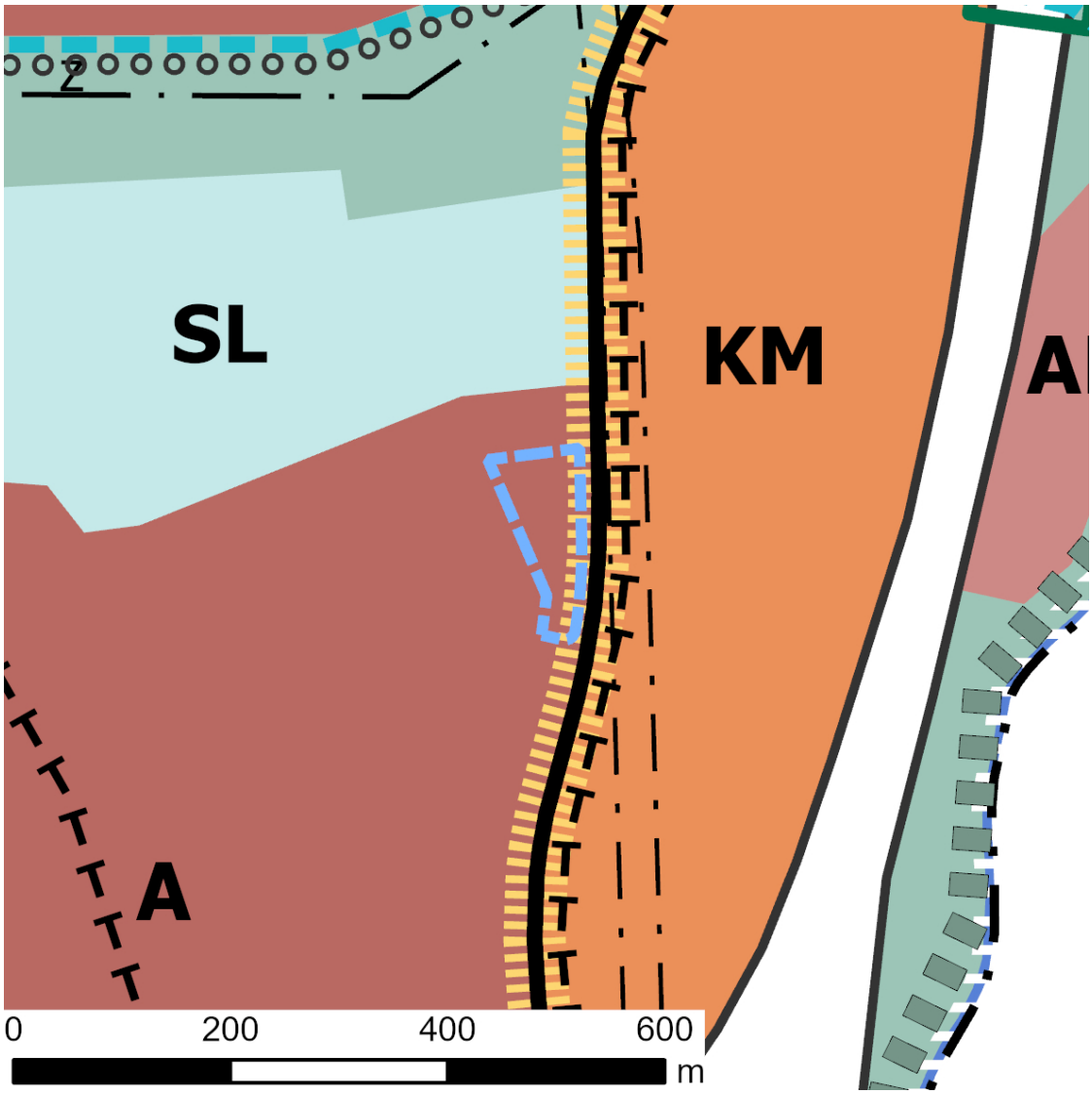
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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



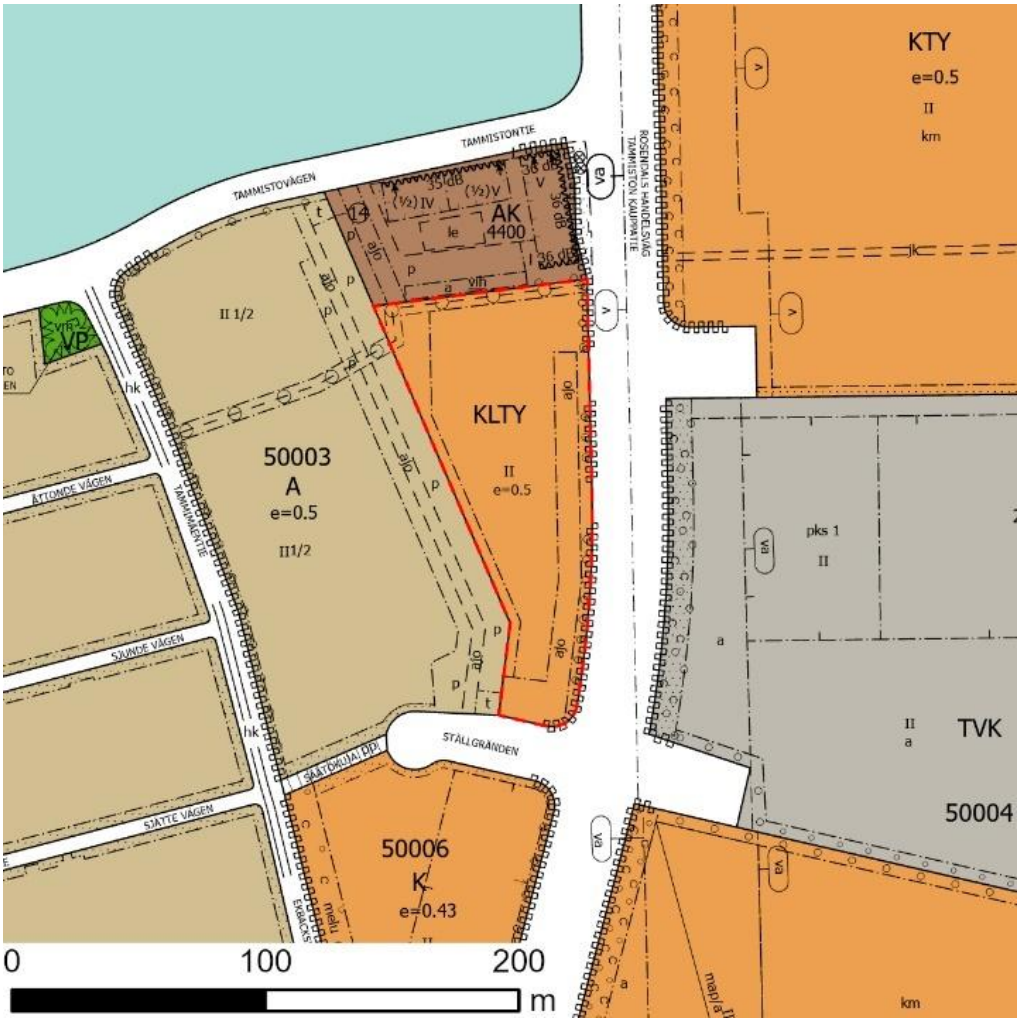
Kuva 30. Ote yleiskaavakartasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä katkoviivalla.

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.

<u>Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje</u>

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.

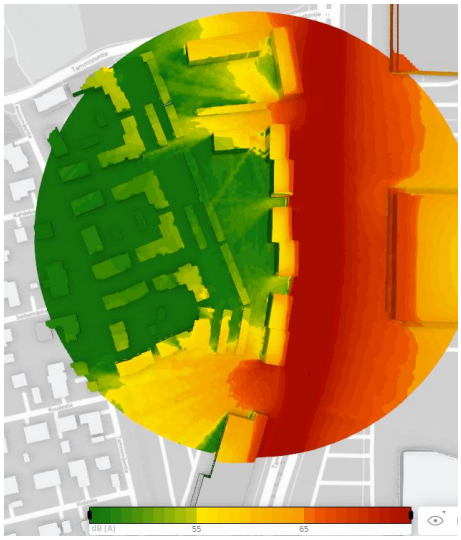
A



B



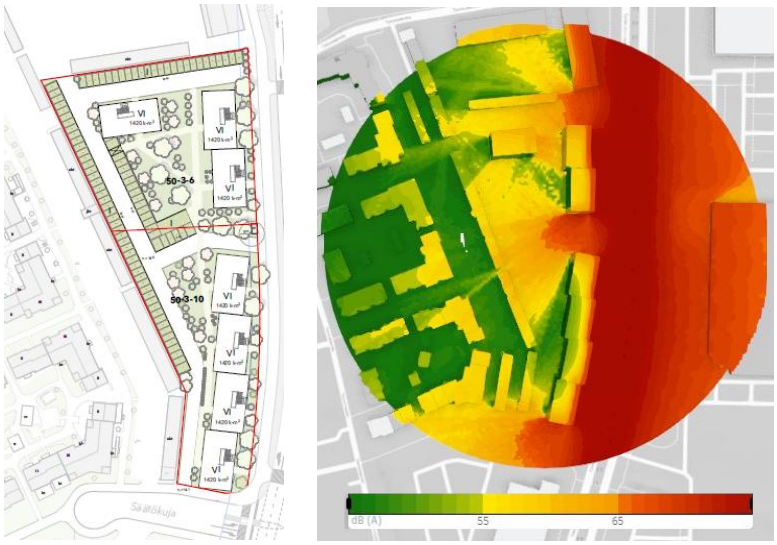
C



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

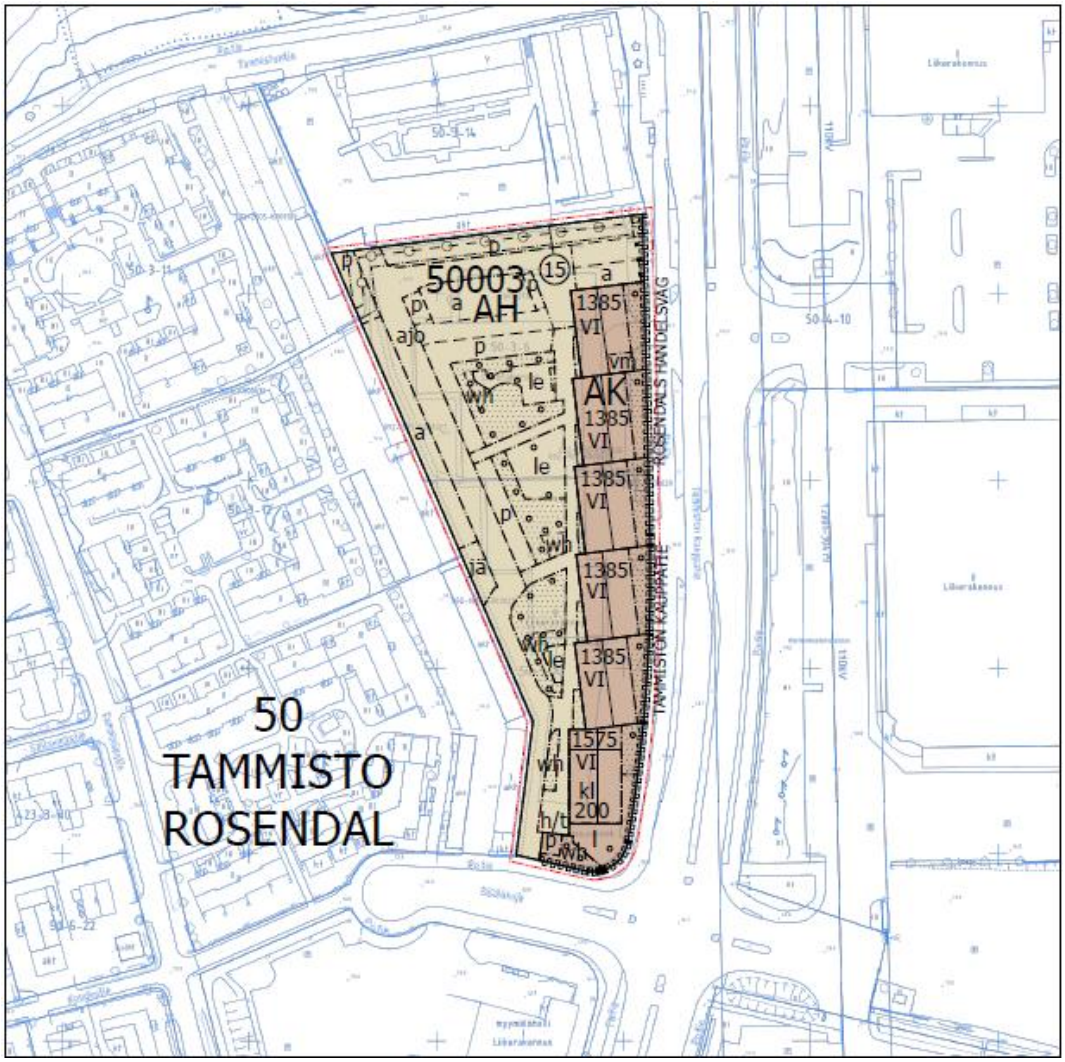
Pihan istutuksille, sekä oleskelu- ja leikkialueelle jätettiin mahdollisimman suuri yhtenäinen alue rakennusten ja ajoyhteyden sekä pysäköintipaikkojen väliin. Pihasta pyrittiin tekemään istutuksin mahdollisimman vehreä ja erottamaan se pysäköintialueesta rakenteilla ja istutuksilla. Ajoreitit ja autopaikat 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.

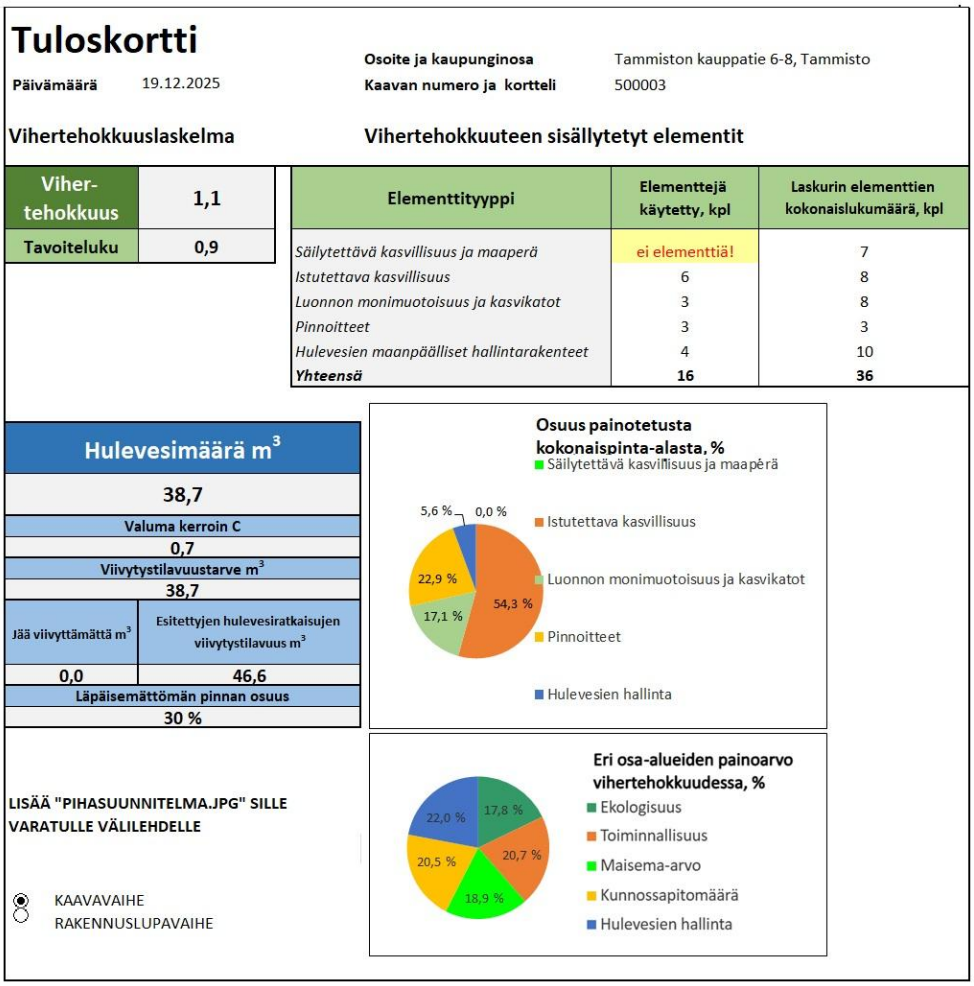
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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 %	

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

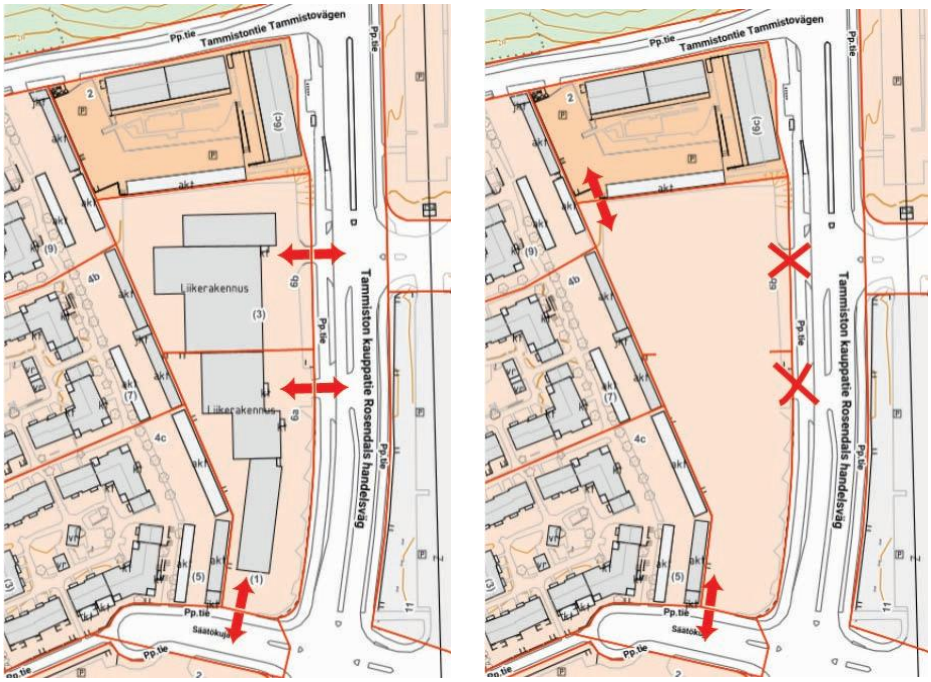
Alueelle tulee uusien asuntojen myötä uusia asukkaita. Kerrostaloasunnot lisäävät ja monipuolistavat lähialueen asuntotarjontaa. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, joten alueelta löytyy sopivan kokoisia koteja perheille, pariskunnille ja myös yksin asuville eri elämänvaiheisiin. Alueelle tulee sekä 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.

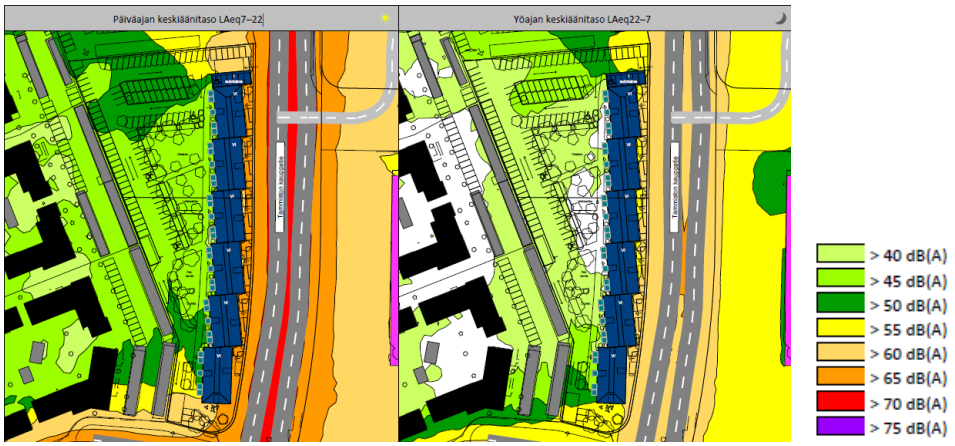
Meluselvityksen tulokset

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.

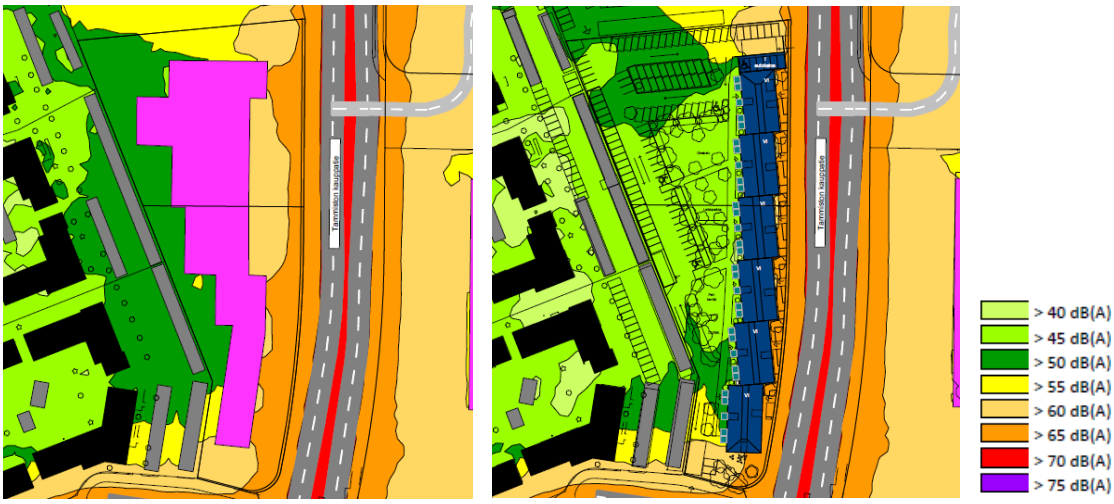
Kaava-alueen länsipuolisen asuinalueen ulkotilojen melu vähenee uusien rakennusten myötä.



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.

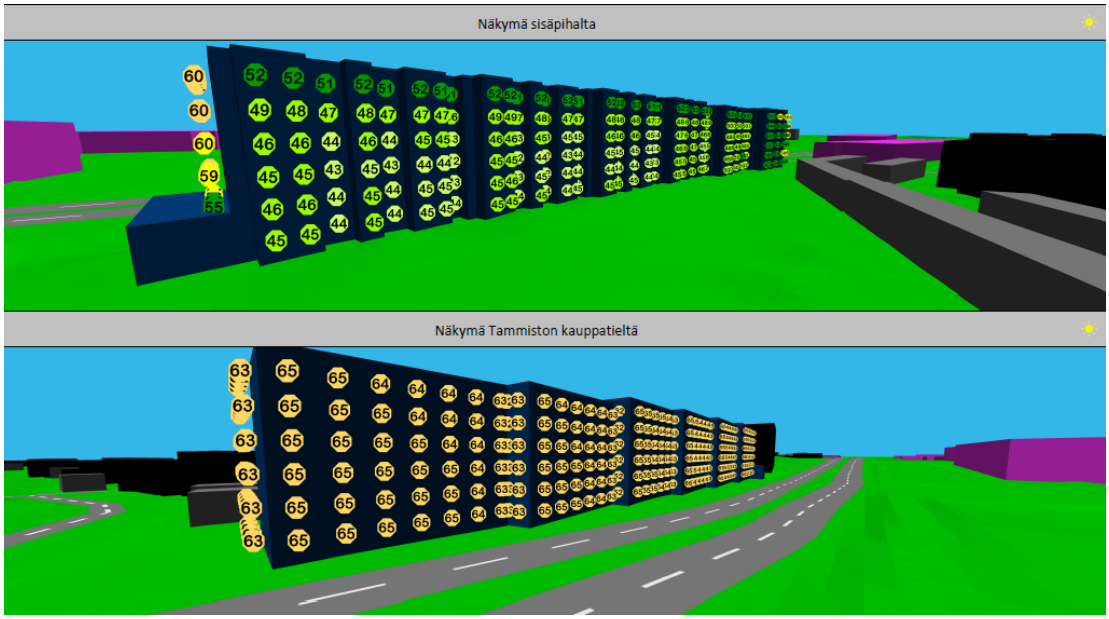


A B

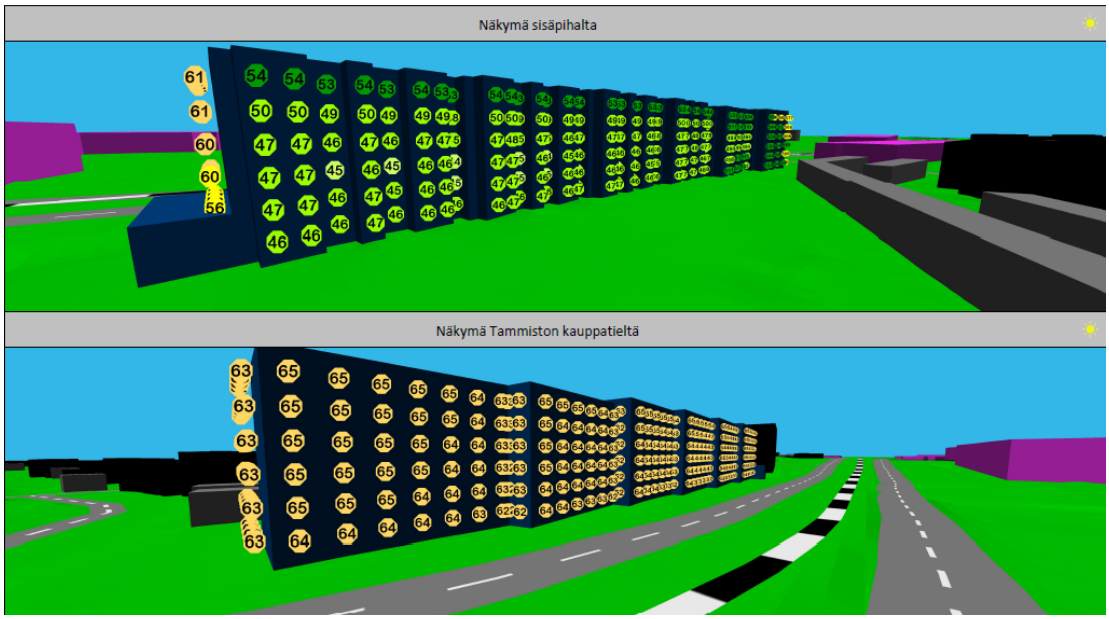
Kuva 51. Päiväajan keskiäänitaso LAeq7–22 nykyliikenteellä. Ulkoalueiden melutasot on esitetty meluvyöhykkeinä. A. Nykytilanne. B. Suunniteltu maankäyttö.

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.

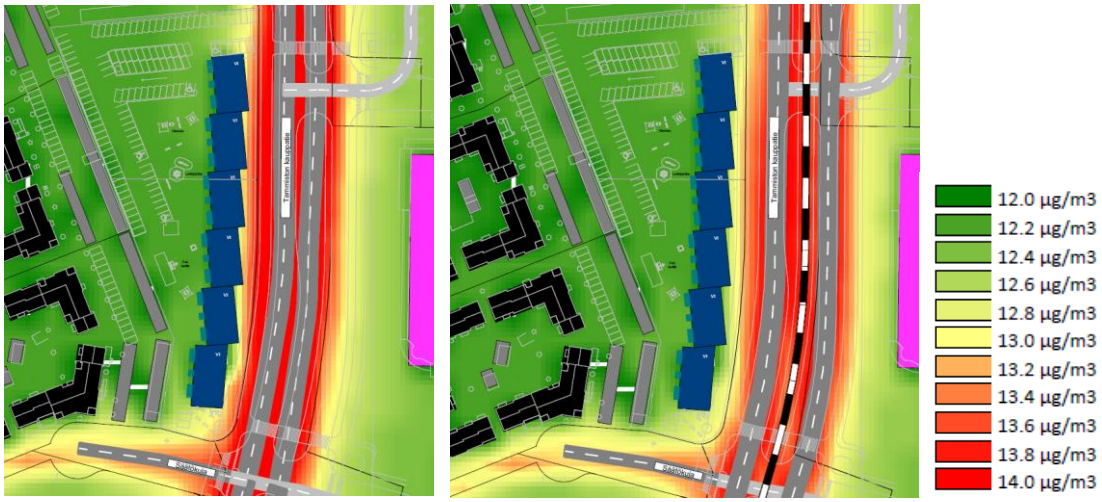
Promethorin toimesta tehdyssä Ilmanlaatuselvityksessä tarkasteltiin ilmanlaatuun vaikuttavien hengitettävien hiukkasten (PM10), pienhiukkasten (PM2,5) ja typpidioksidin (NO_2) pitoisuutta alueella. Selvitys laadittiin käyttäen sekä nykyliikennemääriä, että vuoden 2050 ennusteliikennemääriä.

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.

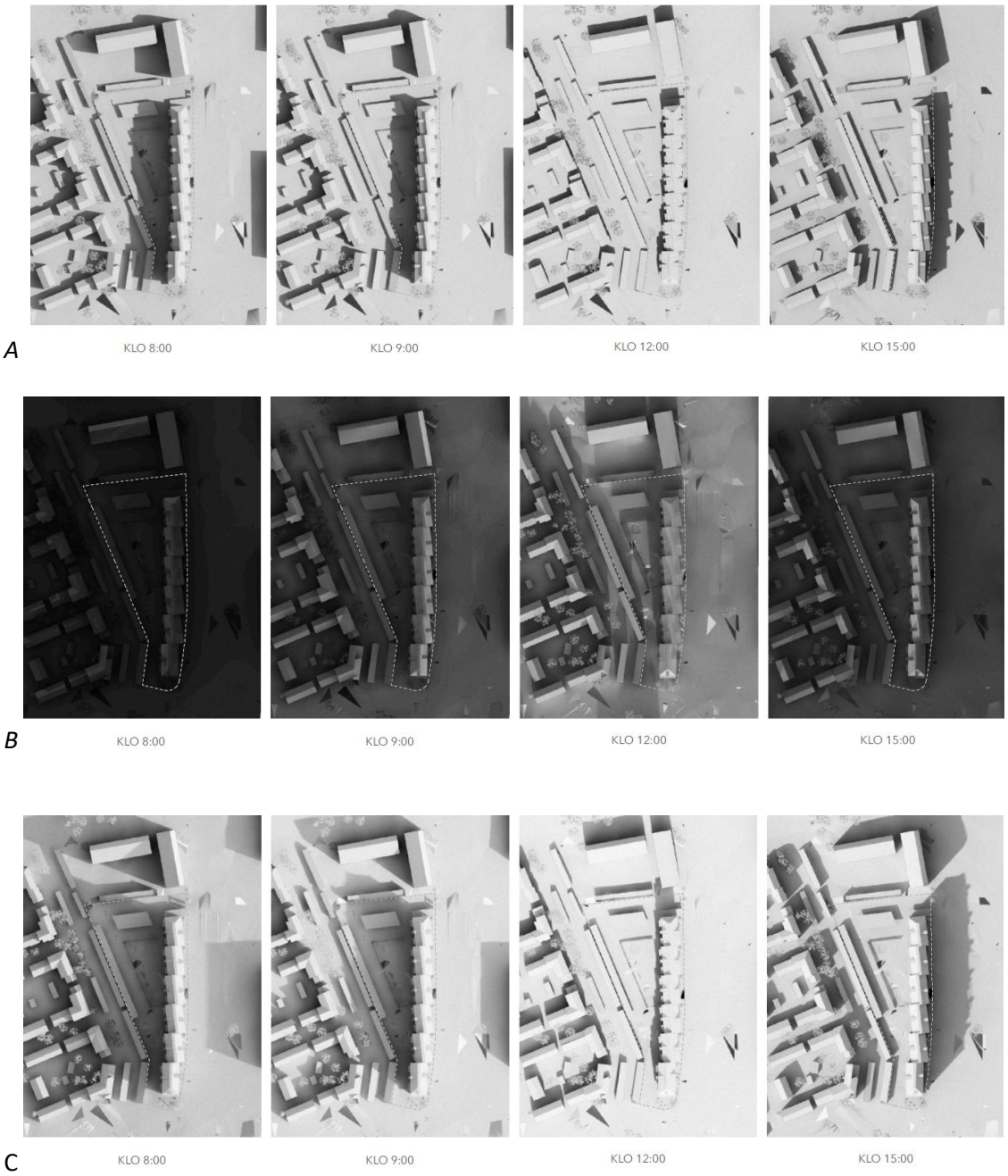


A B

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.

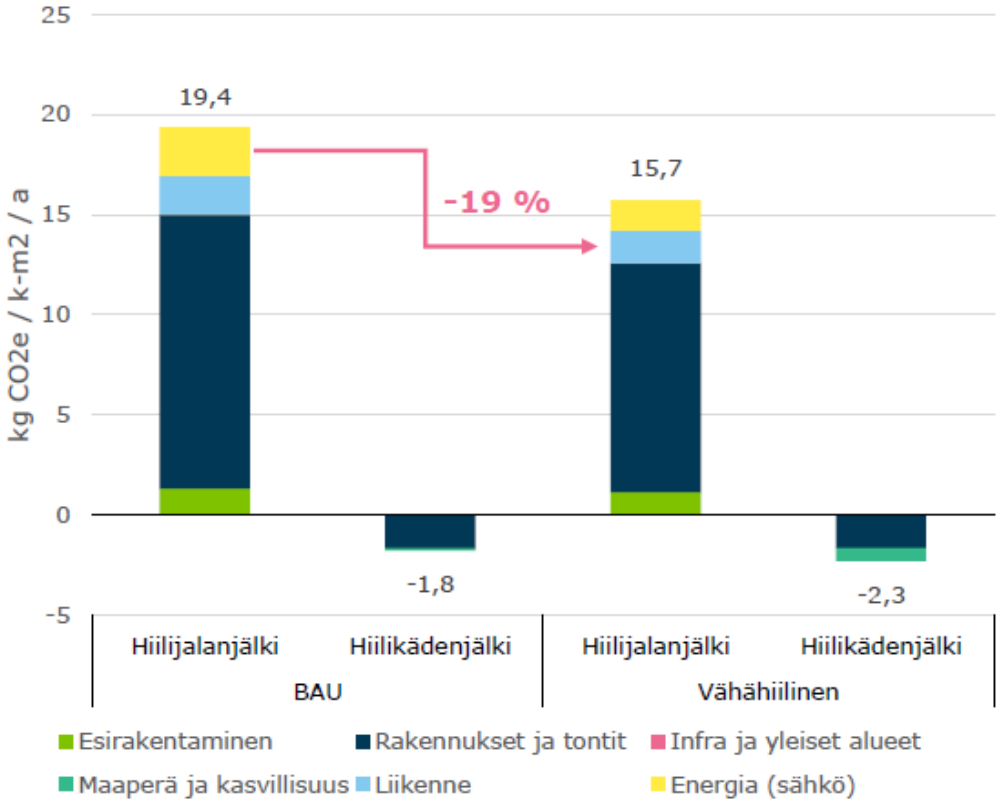
Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Hulevesisuunnitelma sekä työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

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

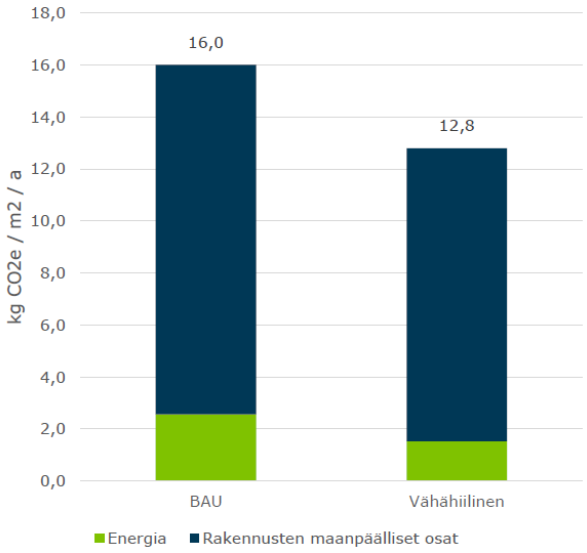
**Asiantuntija-arvio BAU-skenaarion ilmastovaikutuksista suhteessa pääkaupunkiseudulle tyypilliseen kehitykseen. Selkeää vertailukohtaa ei ole vielä tarjolla.

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 Riku Korpinen	partner partner
Sant Kapital Oy/ Kuuskodit Oy:	Markku Jääskeläinen Jesse Walch	toimitusjohtaja projektit ja yhteistyökumppanit
L Arkkitehdit Oy:	Teemu Immonen Juho Kuovi Mira Sandström	arkkitehti arkkitehti arkkitehti
Vireo Oy:	Meeri Pitkänen Kirsi Laatunen	maisema-arkkitehti maisemasuunnittelija
Promethor Oy:	Olli Laivoranta Eliisa Saarela	liikennemelu ja ilmanlaatu liikennemelu ja ilmanlaatu
Sitowise:	Iida-Elina Kiminki Anu Talasranta Sameli Sivonen Lauri Aantaa Emma Lottanen Marko Ewart	ilmastovaikutusten arviointi ilmastovaikutusten arviointi ilmastovaikutusten arviointi ilmastovaikutusten arviointi ilmastovaikutusten arviointi ilmastovaikutusten arviointi
Paupek Oy:	Ilpo Koskinen Heikki Pirilä	purkukartoitus purkukartoitus
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Johanna Rajala Merja Häsänen Anne Polvi Agon Shala Charlotta Tanner Kimmo Kangas Mikko Järvi	aluearkkitehti 1.8.2025- vs. aluearkkitehti 1.9.2023-31.7.2025. asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti, asemakaava-arkkitehti kaavatekninen koordinaattori kaavoitusinsinööri
Kadut ja puistot:	Taina Toivanen Juuso Kauppinen Harri Keinänen	liikenteen alueinsinööri liikenneinsinööri 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						

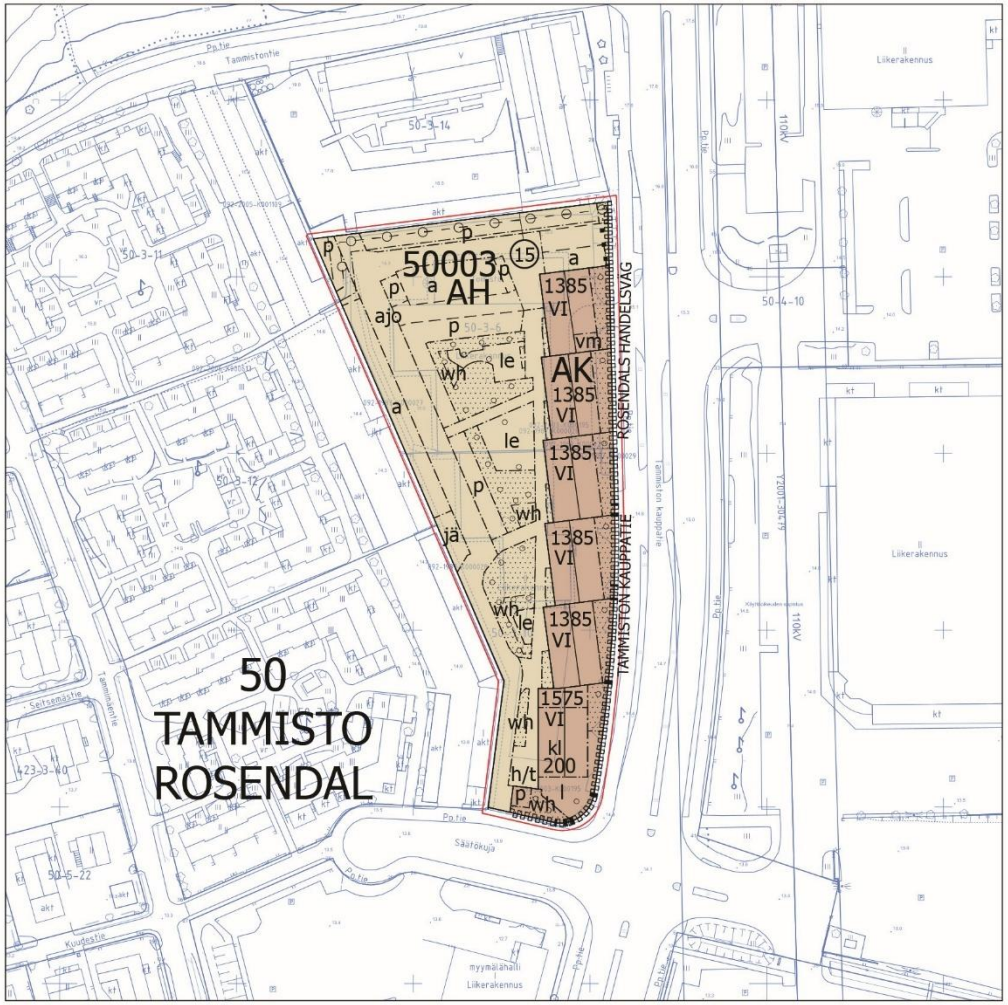
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

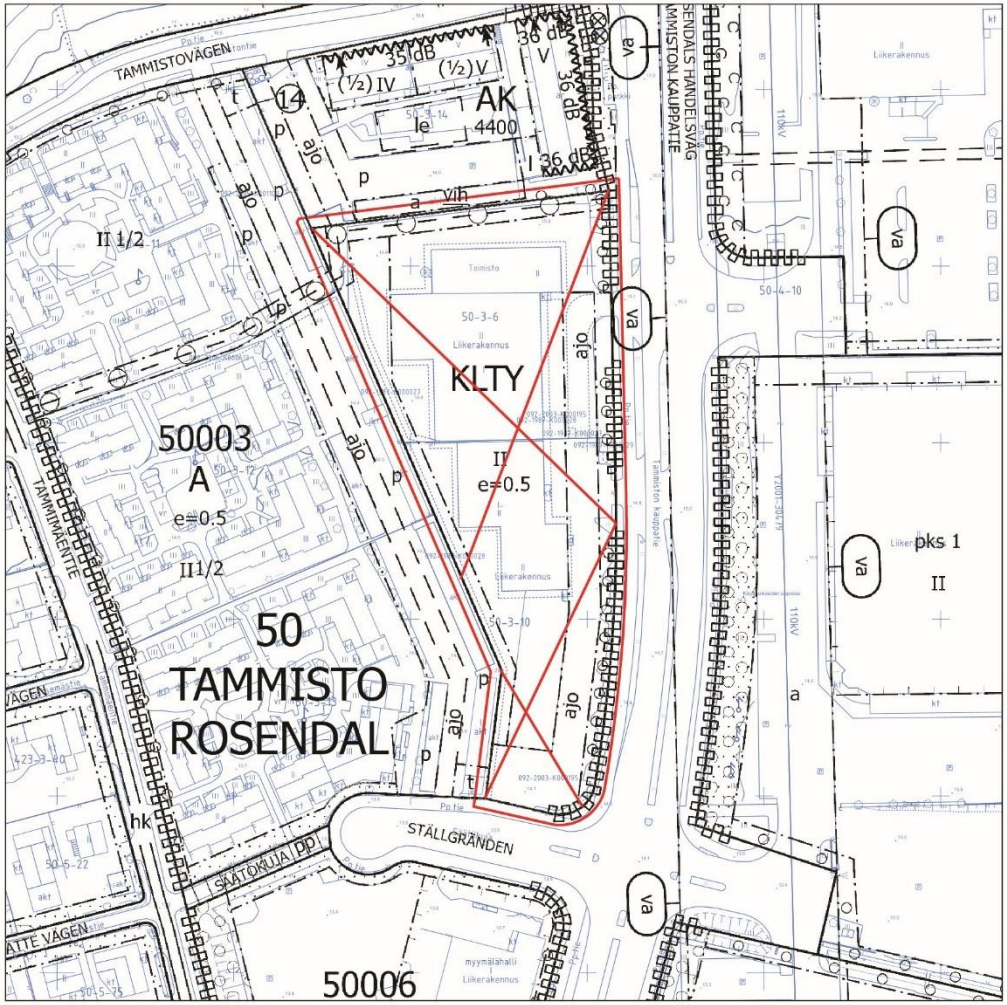
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

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 korttelii 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.
	Korttelii 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.**
	**Ajoyhteys.** Ajoyhteyden linjausta tai rajaa voi tarvittaessa muuttaa, kunhan ajoyhteys toteutuu.	**Körförbindelse.** Körförbindelsens dragning eller gräns kan ändras vid behov så länge körförbindelsen genomförs.
	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
	**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
	**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

○	**Istutettava puu.**	**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 ytterväggar 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 ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet 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. Värityksetään 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.

24 Kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko - Luonnos nähtäville / TeA

VD/5606/10.02.04.00/2020

SP/MYL/MHA/ESA/VIK/SE

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 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 14.4.2026 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko, ja
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana pidettiin kokoustauko ajalla 19.10–19.22.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Tarja Eklund ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn ja poistui kokouksesta asian 9 käsittelyn ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:

"Nähtävillä olon jälkeen tarkastellaan tarkemmin rakennussuojelukysymyksiä sekä täydennysrakentamistapaa."

Merkittiin, että vihreiden ja perussuomalaisten lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Havukosken ostoskeskuksen uudistuksessa tulee turvata pikkuliikkeiden toimintamahdollisuudet niin rakentamisen aikana kuin sen jälkeen. Olisi toivottavaa saada sinne esim. kauppahalli pienyrittäjille."

_____

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 14.4.2026 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko, ja
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: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona, p. +358 40 536 9606,
asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara, p. +358 50 302 9293
asemakaava-arkkitehti Suvi Raski, p. +358 40 0487 1184
asemakaava-arkkitehti 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

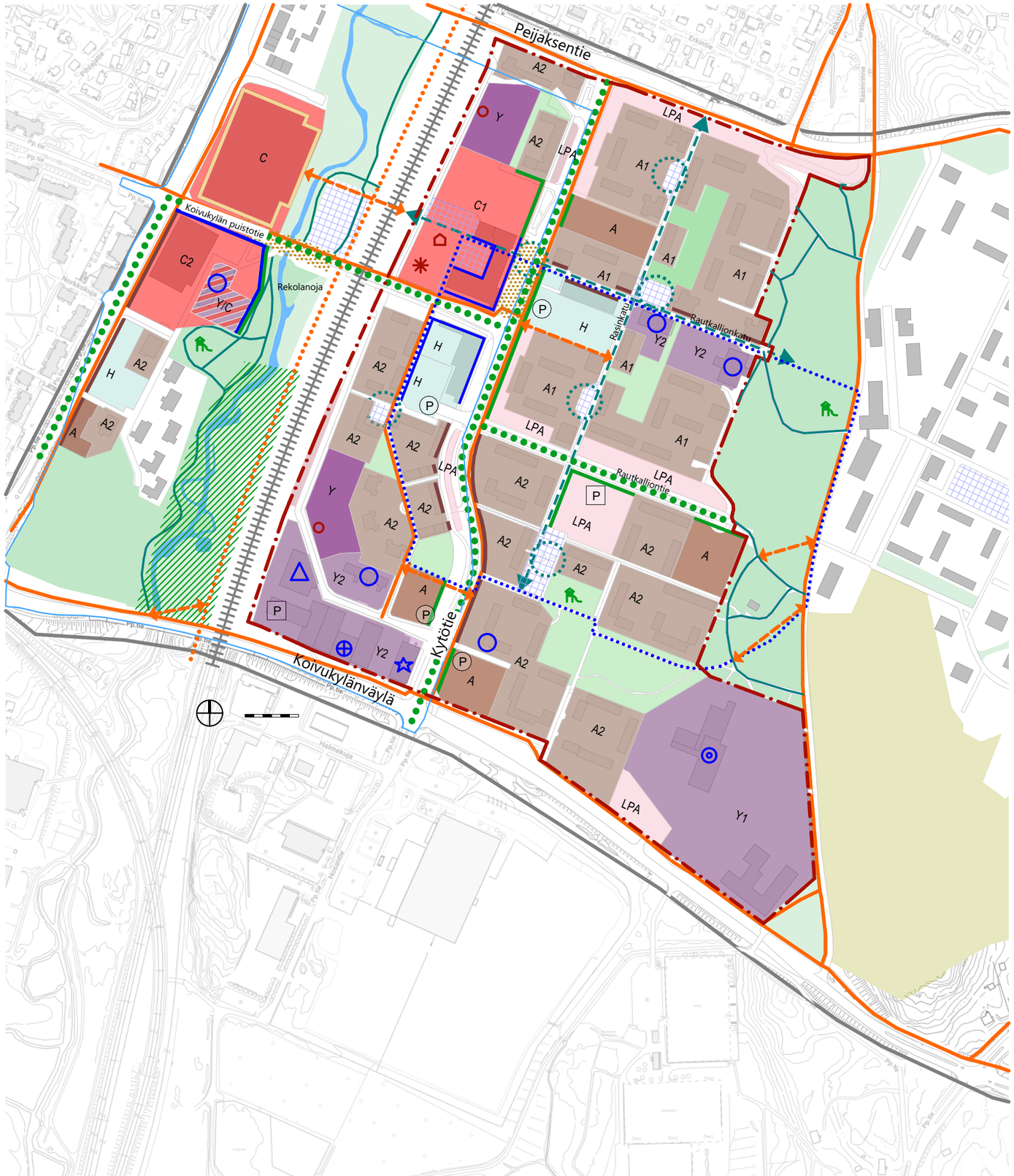
	leikkipaikkoja. Kerrostalojen korkeutta taas voisi hyvin lisätä, kun vanhojen rakennusten käyttöikä tulee loppuun ja tilalle rakennetaan uusia. Koivukylän keskustaan asuntorakentaminen sen sijaan sopii hyvin, kuten alunperin suunniteltiinkin, ennen kaikkea juna-aseman tarjoamien erinomaisten julkisten 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)



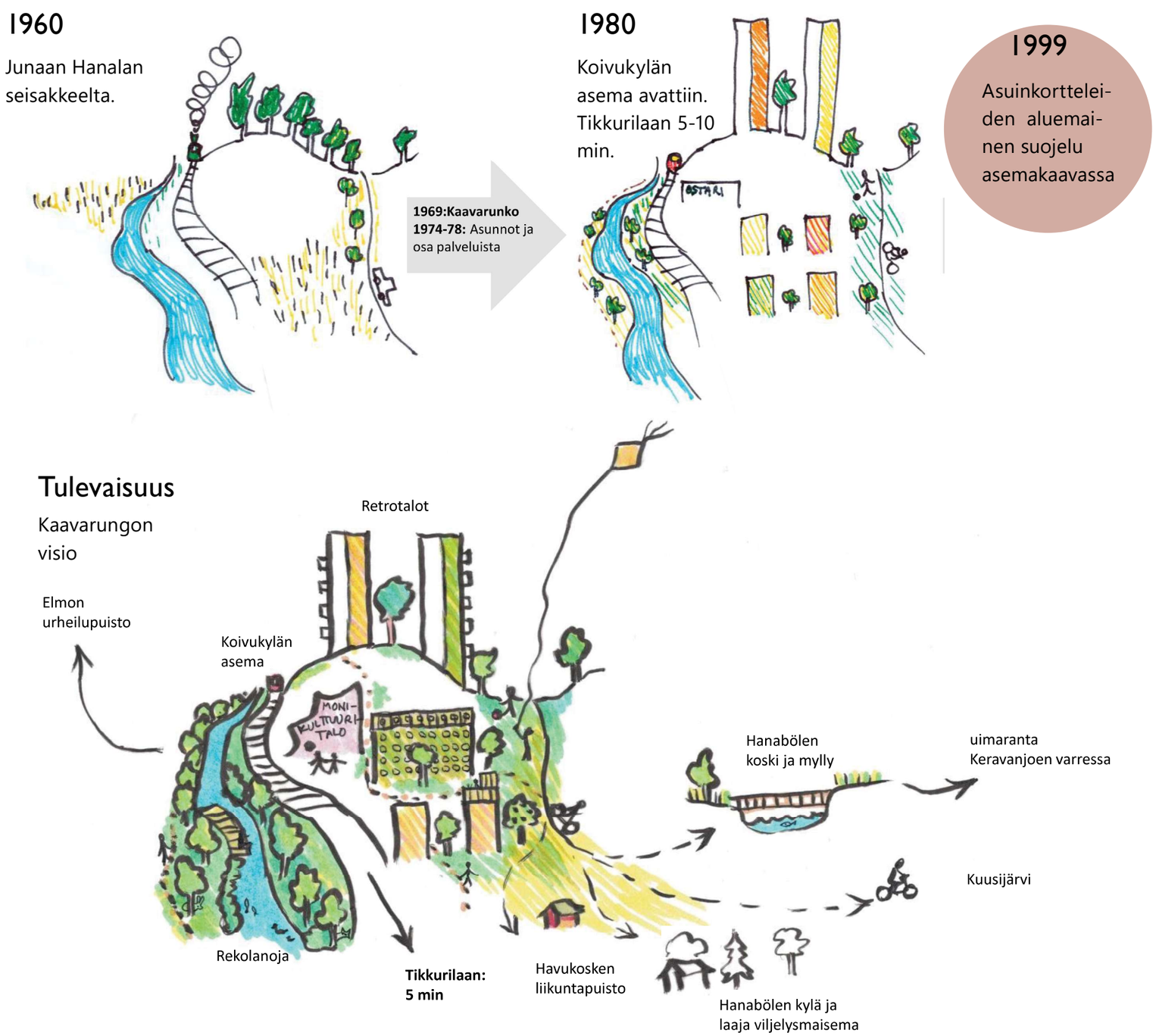
Putkiremonttikyltti Rautkalliontie 7, Kuva: Sudar Gunasekaran, 09.2024.

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

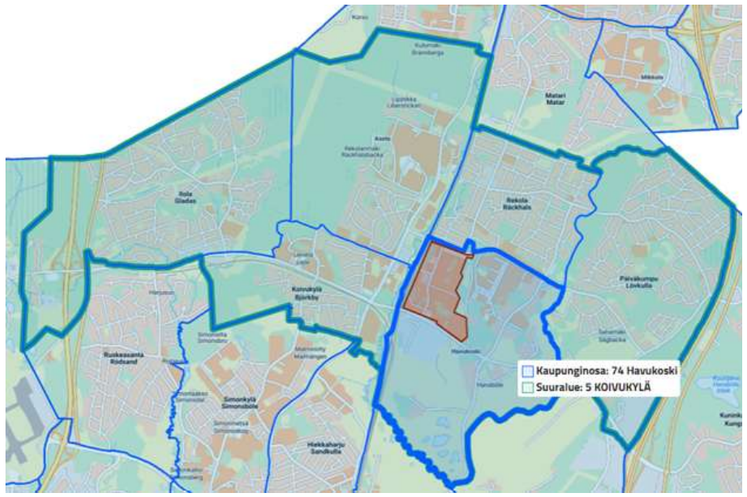
Kaavarungon pääpiirteet

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

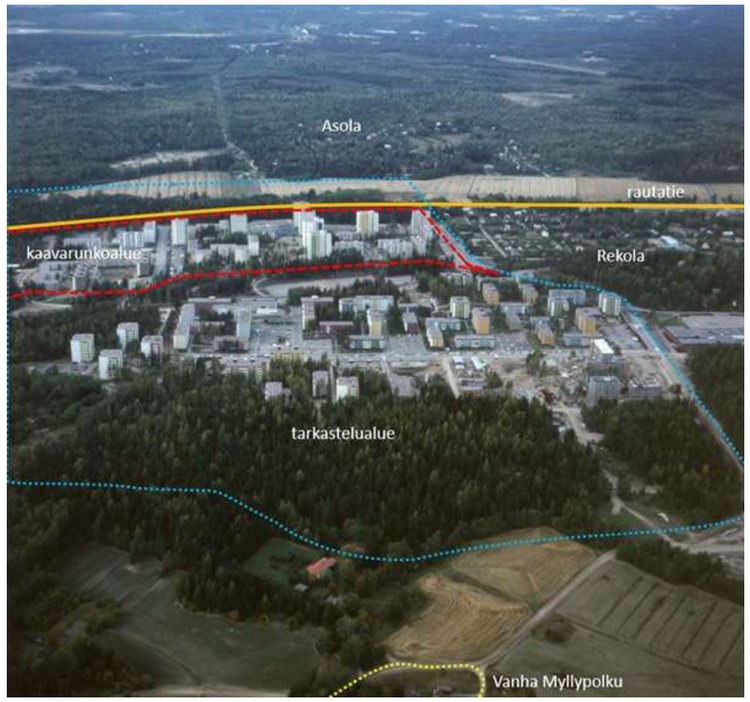
Kaavarunkoalue (ruskea alue) sijaitsee Havukosken kaupunginosassa (kirkas sininen alue), joka kuuluu Koivukylän suuralueeseen (turkoosi alue). Osa tarkastelualuetta ulottuu myös Koivukylän kaupunginosan puolelle.

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.

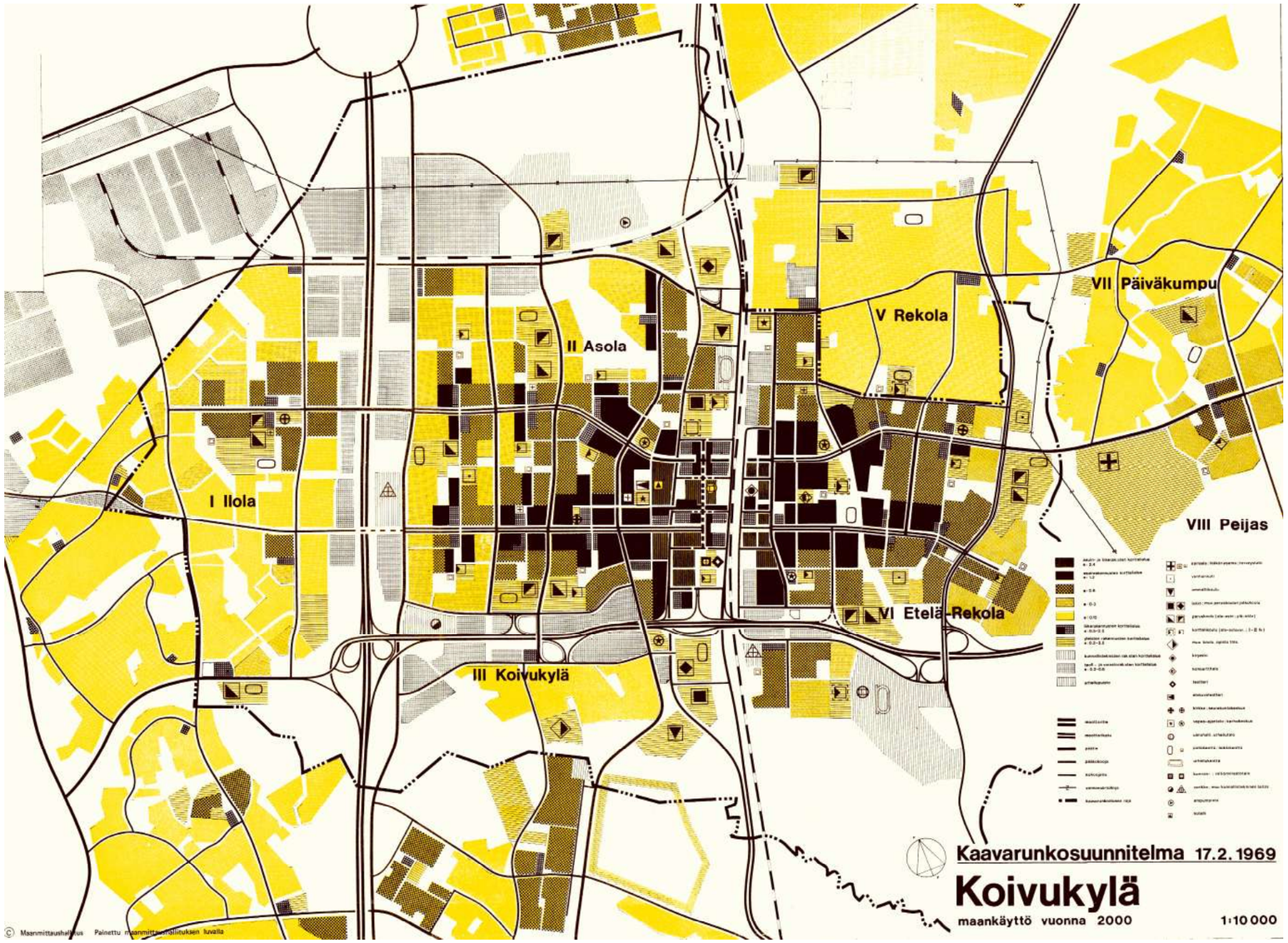


Havukoski on pientaloalueiden keskellä sijaitseva kerrostalovaltainen asuinalue. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella. Kuva: Vantaan kaupunki

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.

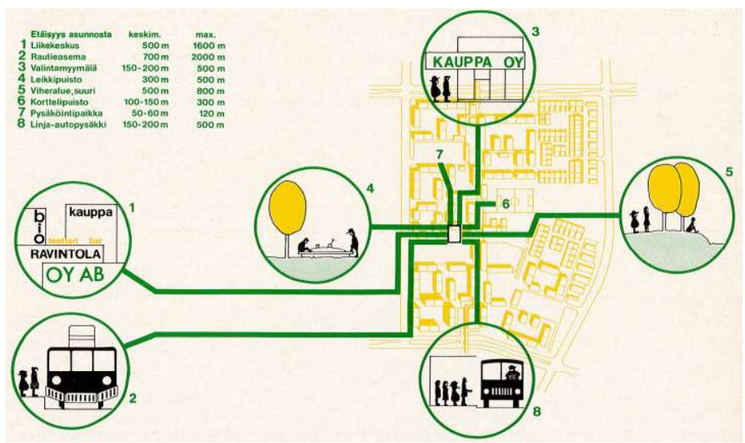
3.3 Kaavoituksen ja maankäytön historia

Koivukylän kaavarunko 1969

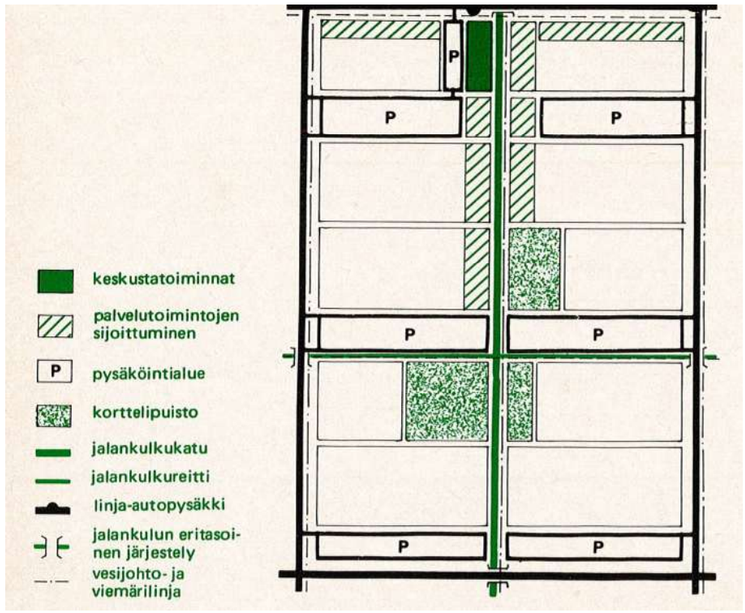
Vuonna 1967 Helsingin maalaiskunta sopi arkkitehti Jaakko Salosen ja arkkitehti Pentti Riihelän kanssa Koivukylän kaavarungon suunnittelusta. 1969 Koivukylän kaavarunko valmistui ja sen selostuksista tuli yhdyskuntasuunnittelun oppikirja. Koivukylän kaavarunkosuunnitelma nousi 'Kompaktikaupunki on kontaktikaupunki' - 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.

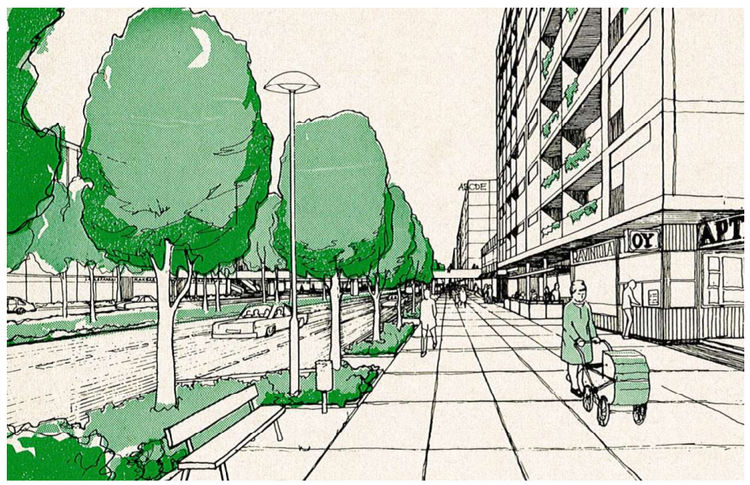
Tiivistä rakentamista pidettiin palvelutason edellytyksenä. Koivukylästä suunniteltiin laajaa kaupallista keskusta, jossa olisi tulevaisuudessa jopa 50 000 asukasta. Tikkurilan asema pääkeskuksena vahvistui, kun Vantaa hyväksyi yleiskaavallissa suunnitelmassaan vuosille 1976–80 periaatteen, jossa se 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

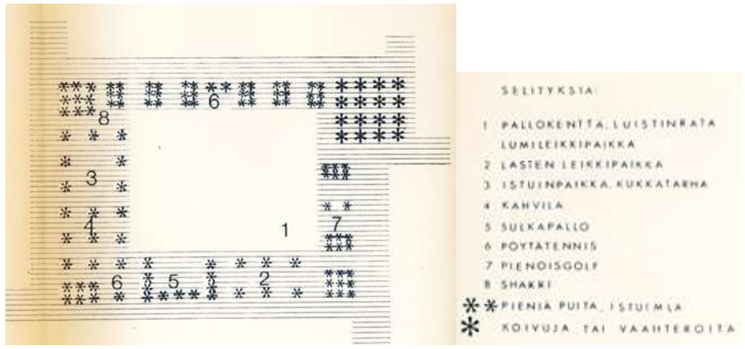


Keskusbulevardi, itä-länsisuuntainen katu (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki

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.



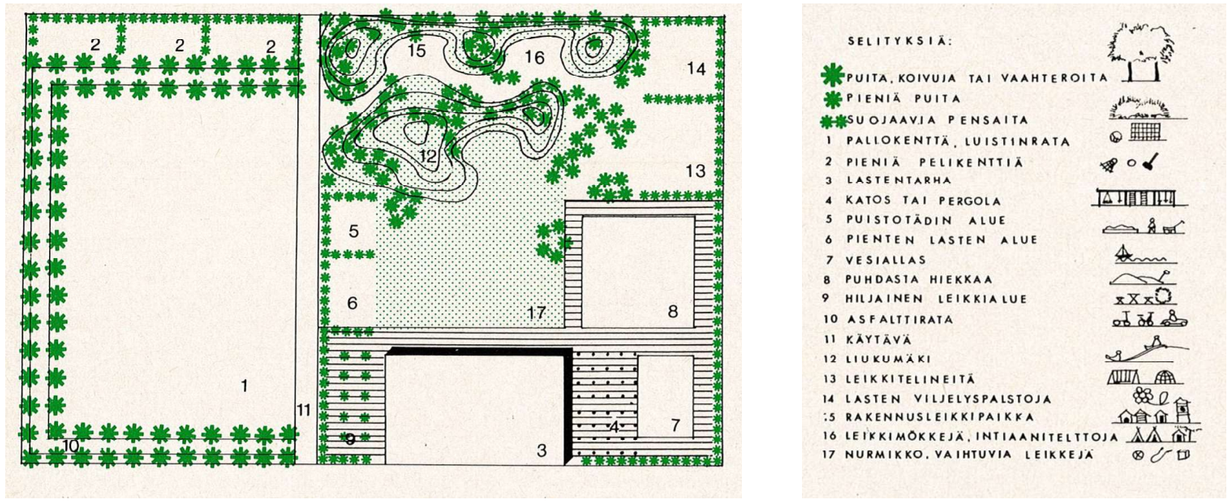
Korttelipuiston mallikuvassa erottuu mm. Peleihin ja leikkiin liittyviä alueita sekä kahvila. (Kaavarunko/viheralueet, Leena Iisakkila 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.

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.

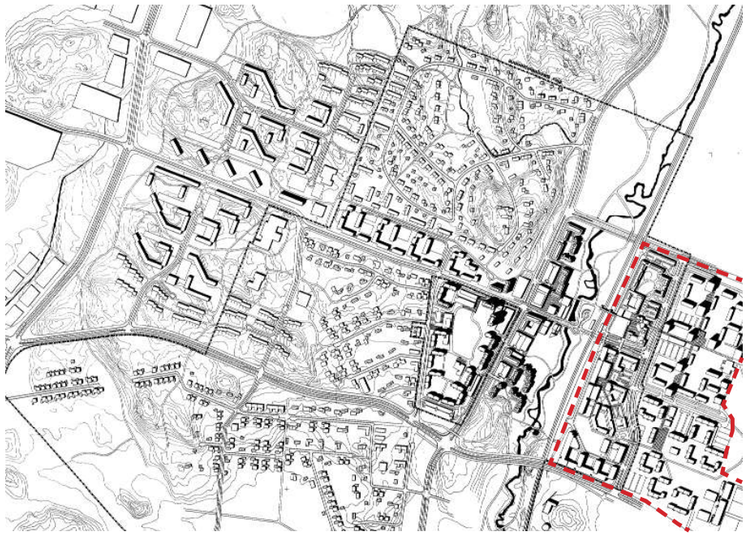
Pohjois-etelä-suuntainen laaksopuisto suunniteltiin laajemmaksi kokonaisuudeksi, johon liittyy julkisia rakennuksia ja urheilukenttä. Laakso oli ajateltu mahdollisimman yhtenäiseksi hoidetuksi nurmeksi tai niityksi. Pääpuulajiksi oli ehdotettu koivua alueen laidoille ryhmiin. Puiston yleisluonne olisi 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.

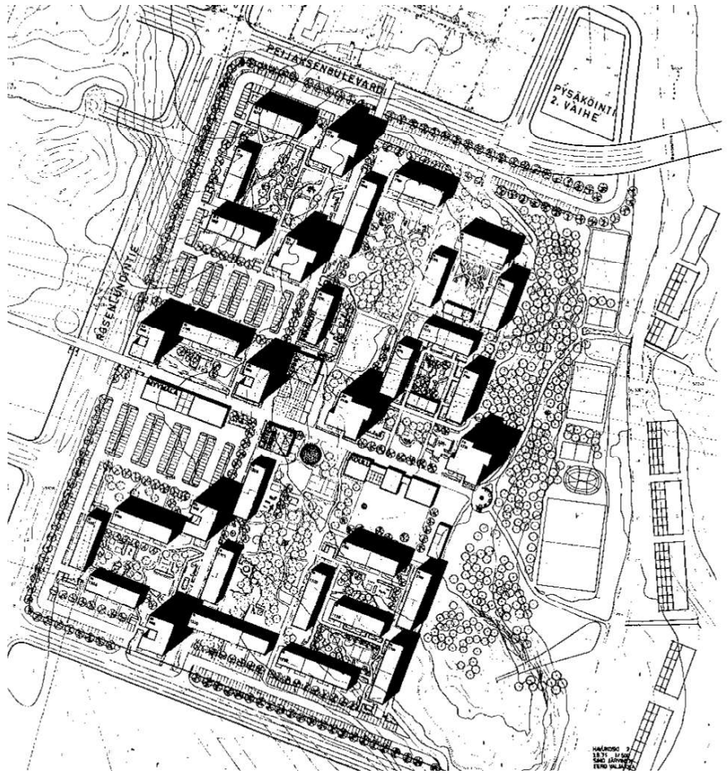
Rekolanpuro osoitettiin osittain puistoksi ja keskusta-alueella kaupunkimaiseman vesielementiksi. Virkistysalueiden suunnittelussa pyrittiin ottamaan huomioon luonnonalueiden ekologia ja maiseman ominaispiirteet sekä yhdistämään rakentaminen ja ympäröivä maisema mahdollisimman miellyttäväksi kokonaisuudeksi. 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

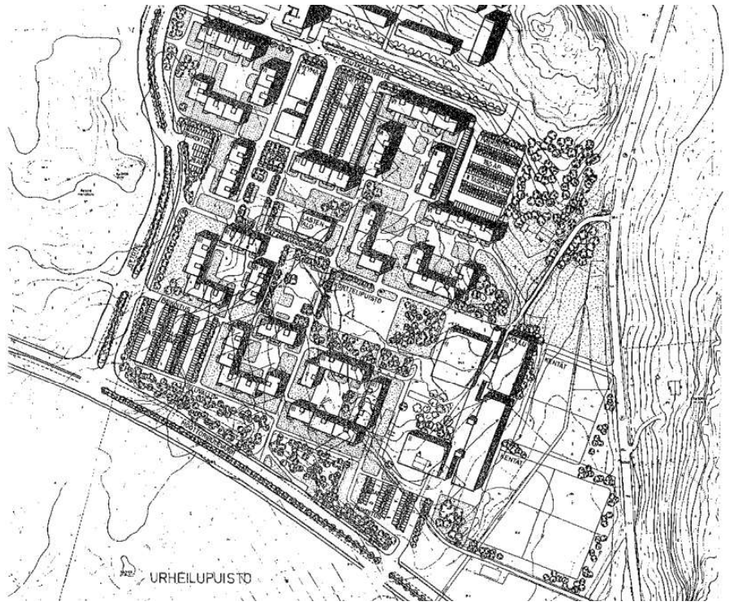
Koivukylä 2-asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen koillisosaa. Asemakaavassa tavoiteltiin tehokkuutta 1,66 ja alue oli suunniteltu noin 3200 asukkaalle. Alue oli suunniteltu suureksi yhtenäiseksi jalankulkualueeksi, jonka kaksi kaavarungon

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'.

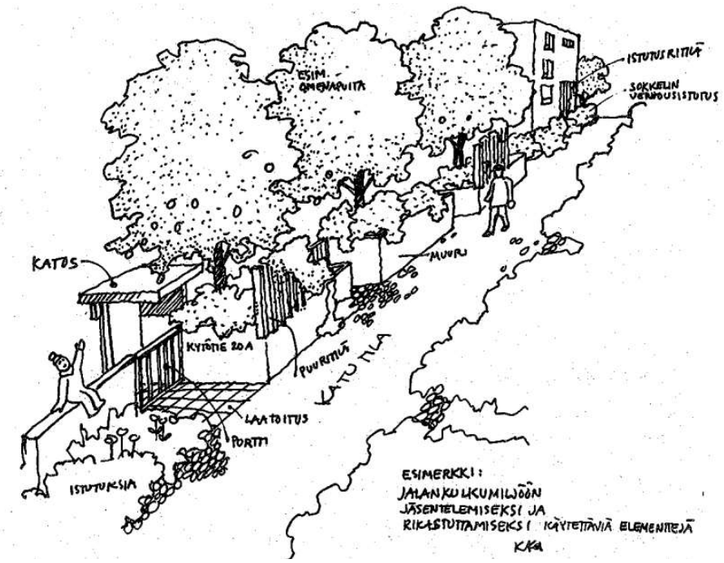
Korttelipihaa rajaavat 3- ja 6-kerroksiset lamellitalot sijoiteltiin siten, että jokaisen asunnon parveke sekä osa pihamaata sai vähintään 3-4 tuntia aurinkoa maaliskuusta syyskuun puoliväliin asti. Kaikki pääsisäänkäynnit ovat pihan puolella. Pysäköinti



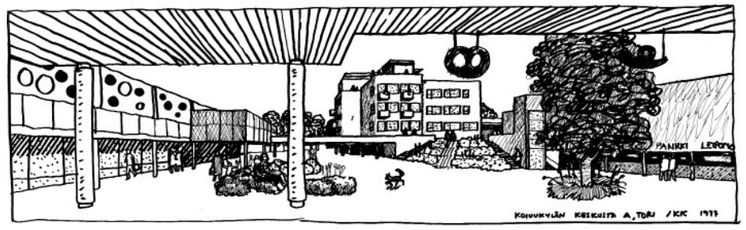
Yleissuunnitelma, Koivukylä 2, asemakaavaselostus, 1971.



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.

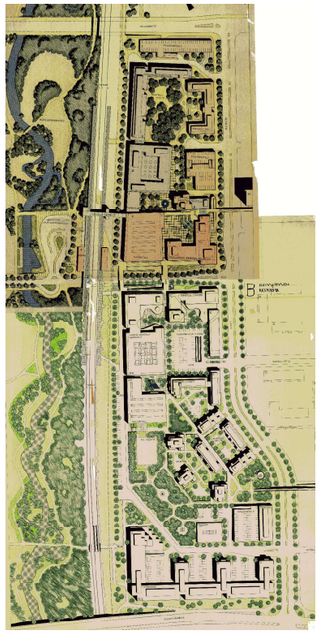
Koivukylä 3 (Koivukylä 3. ATR-toimistot Oy, suunnittelutoimisto Seppänen & co / arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen), 1972

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)

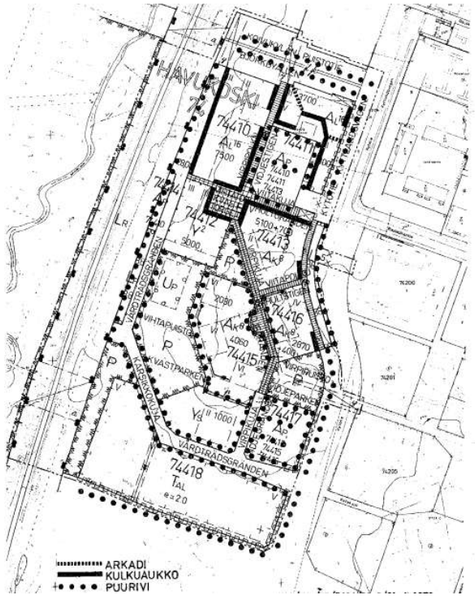
Asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen luoteisosaa. Keskusta-alueelle osoitettiin noin 20 600 k-m^2 rakentamista (asumista, palvelut, liikkeet, työpaikat ja toimistot). Tässä vaiheessa 70-luvun kompaktikaupungin ihanne herättänyt vastustusta. Näin ollen rakentamisen yleisluonne oli matalaa. Pyrittiin 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)

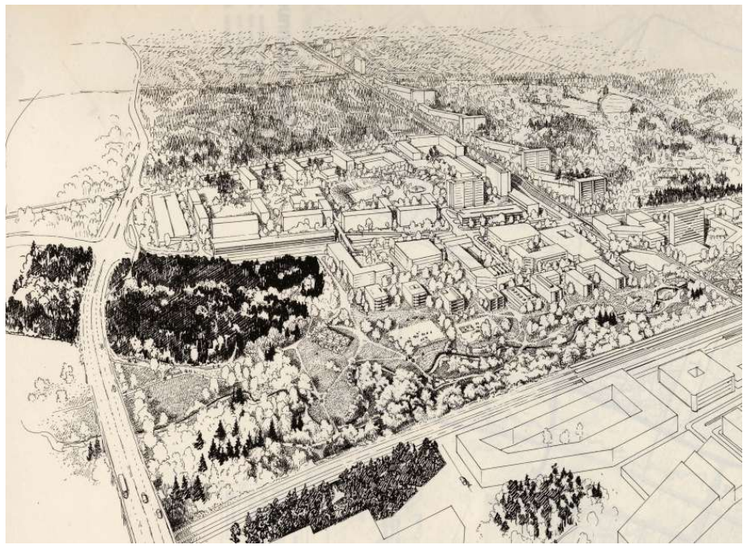
Asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen lounaisosaa. Vuonna 1976 Rekolan eteläisellä suuralueella asui 14 400 asukasta. Asemakaavassa pyrittiin kehittämään aluetta paikalliskeskuksena, joka on väestöluvultaan 10000–30000. Alueelle osoitettiin alueeseen yhteensä noin 57 000 k-m^2, josta 15 000 k-m^2 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.

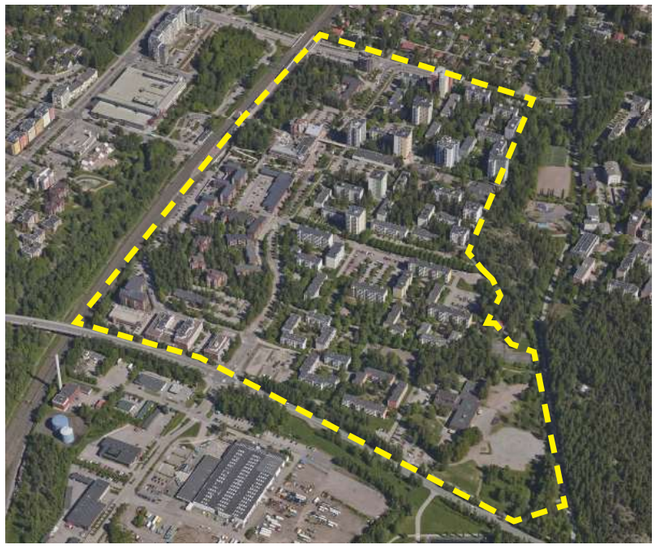
Havukosken suunnittelu - ideat ja periaatteet



Koivukylän keskustan tilavarausluonnos, Arkkitehtitoimisto Simons-Ahlqvist, 1975. Tiiviistä rakentamisesta huolimatta varmistettiin hyvä saavutettavuus viheralueille ja ulkoilupalveluihin kaikkialta rakennetusta kaupungista. Lähde: Vantaan kaupunki.

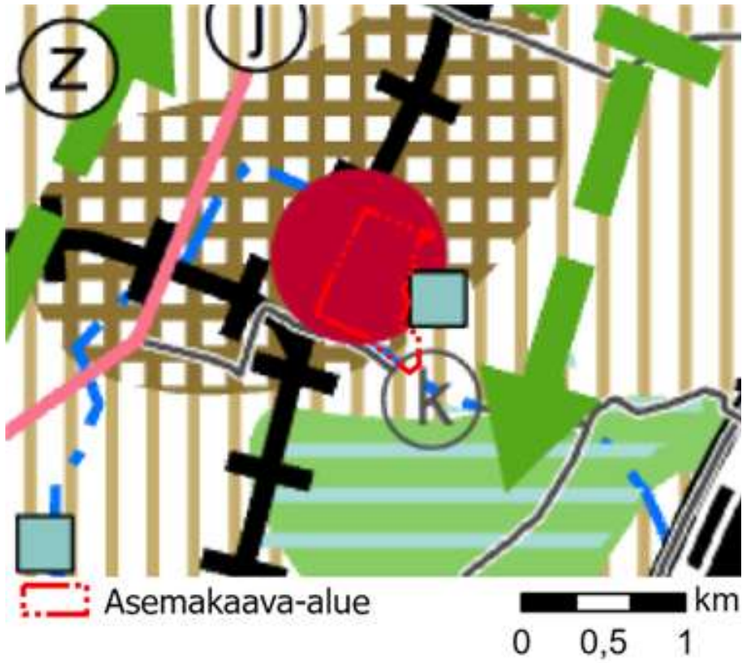


Etualla Helsinkiin 1970-luvulla rakennettu Itäkeskus (kompaktikaupunki) ja taustalla 1960-luvulla rakennettu Puotinharju (metsälähiö). Kuva: Helsingin kaupunginmuseo.



Kaavarunkoalueen koillisosa toteutui metsälähiönä ja kaakkoisosa toteutui kompaktikaupunkina. Viistoilmakuva alueesta, kuvassa kaavarunkoalue on merkitty keltaisella. Kuva: Vantaan kaupunki, 2022.

3.4 Suunnittelutilanne ja maanomistus



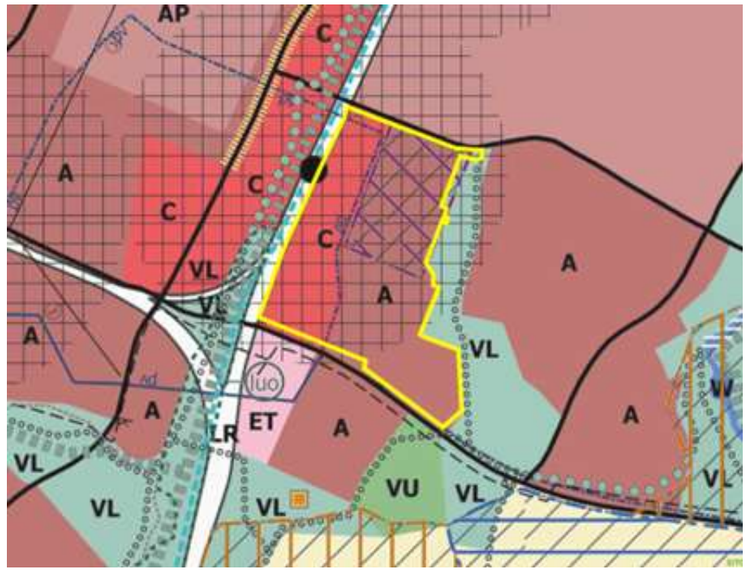
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella.

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. Käveltävyys 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.

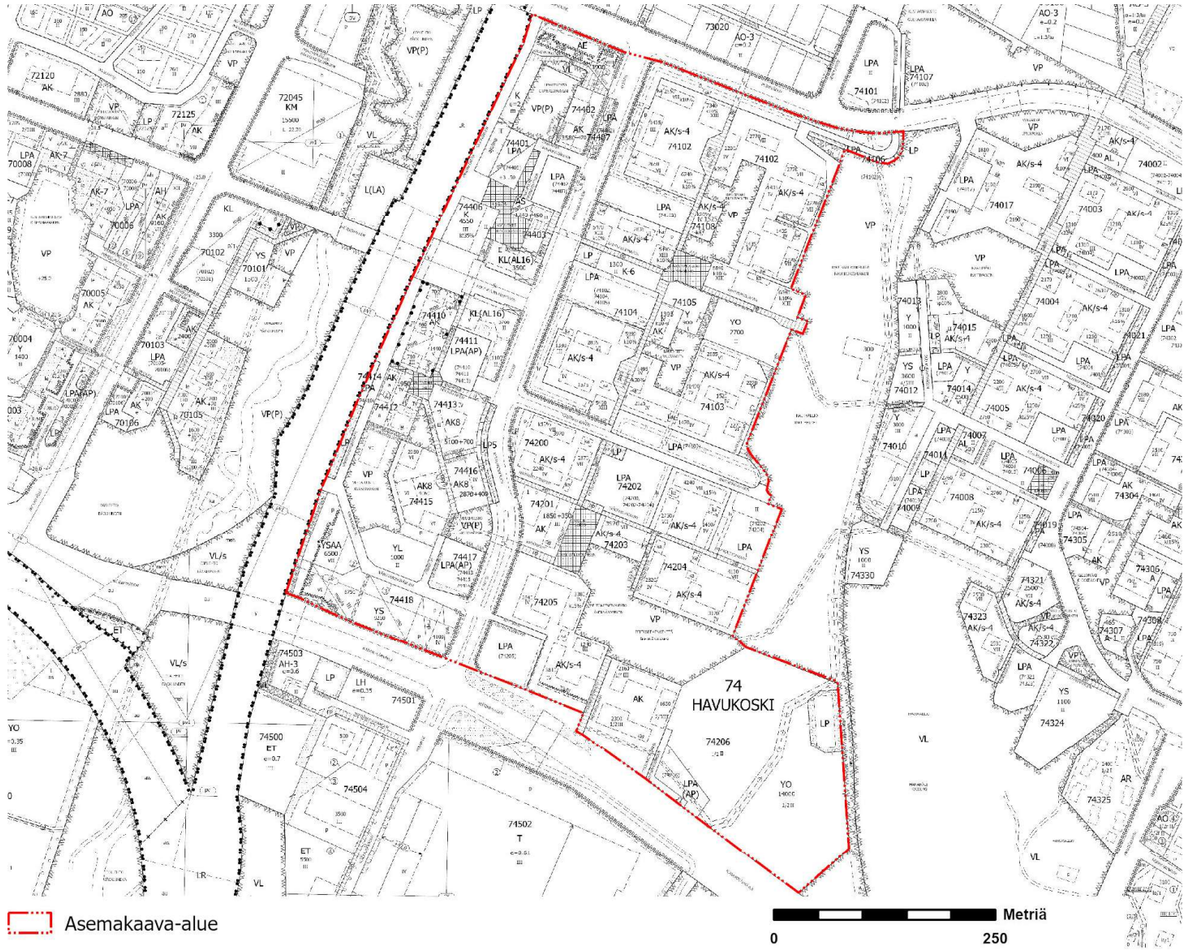
Arvokkaan kulttuuriympäristön alueella (vinoviivarasteri) alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Alueen kulttuuriperintökohteita koskee yleiskaavan yleismääräys, jossa määrätään, että asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon museoviranomaisen 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.



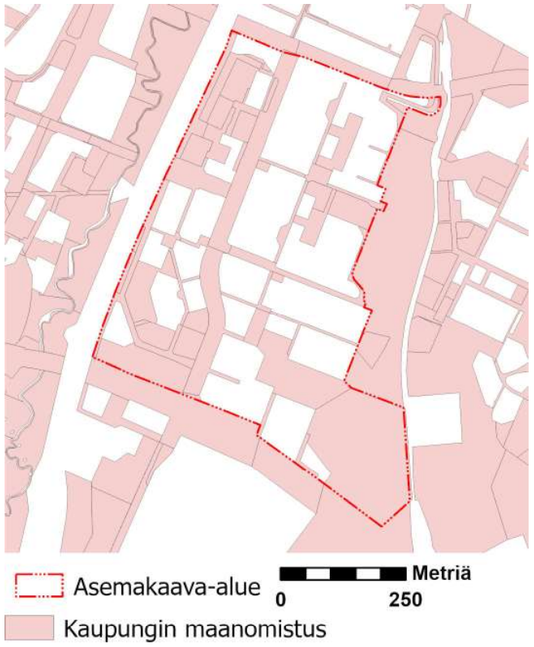
Alueen voimassa oleva asemakaava. Kaavarungon alue raja on merkitty punaisella.

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.

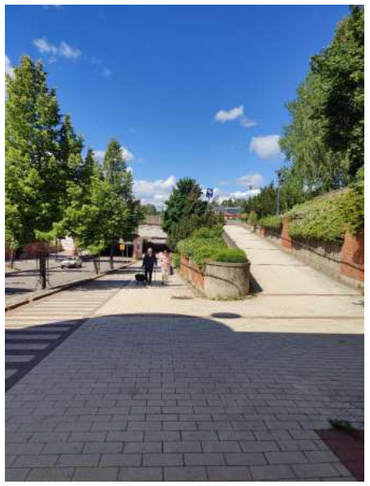


Kohtaamispaikkoja Koivutorin ja ostoskeskuksen ympäristössä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



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

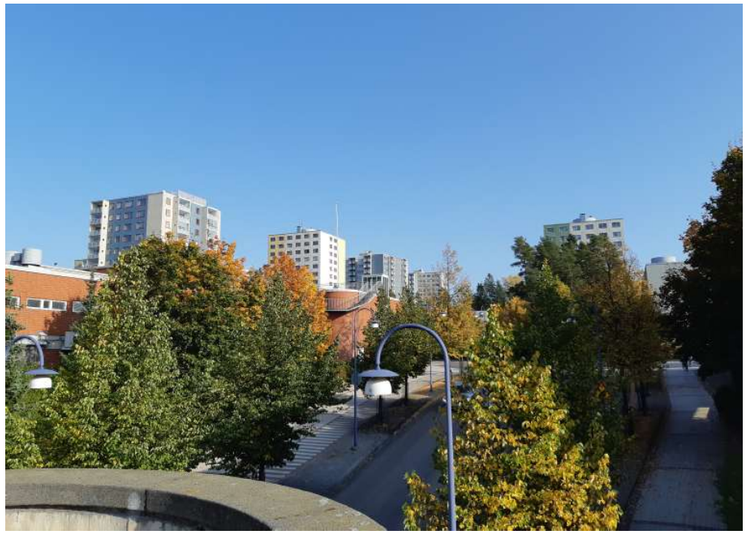
Kytötien länsipuolen rakennuskantaa suunniteltaessa 1970-luvun kompaktikaupunkisuunnitelmien mukainen rakentaminen oli jo herättänyt vastareaktioita. 1980-luvulle tultaessa kaavoituksessa alettiin volyymin sijaan keskittyä kaupunginosien erityispiirteiden korostamiseen, olevan kaupunkirakenteen eheyttämiseen 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

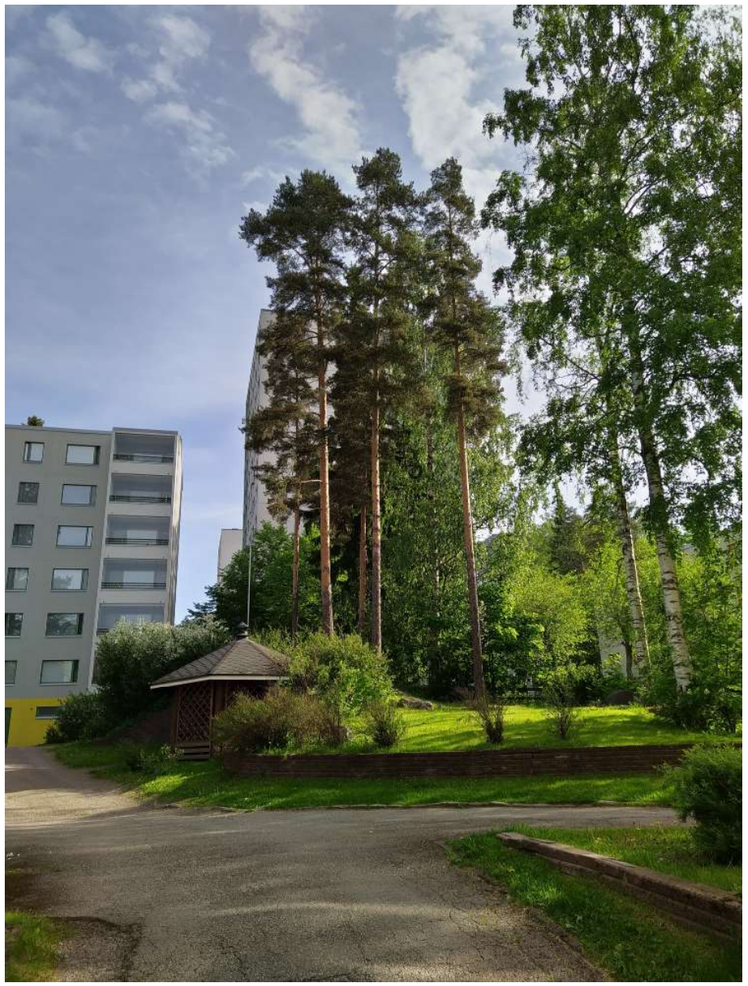
Koivukylässä pyrittiin luomaan visuaalista elävyyttä tilojen ja rakennusten vaihtelevilla muodoilla ja selkeällä tilahierarkialla: suuria ja pieniä aukioita sekä intiimejä puistoja, kapeita ja leveitä, suoria ja mutkaisia katuja ja kujia. Rakennetun ympäristön elävöittäjiksi kaduille ja pihoille oli 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

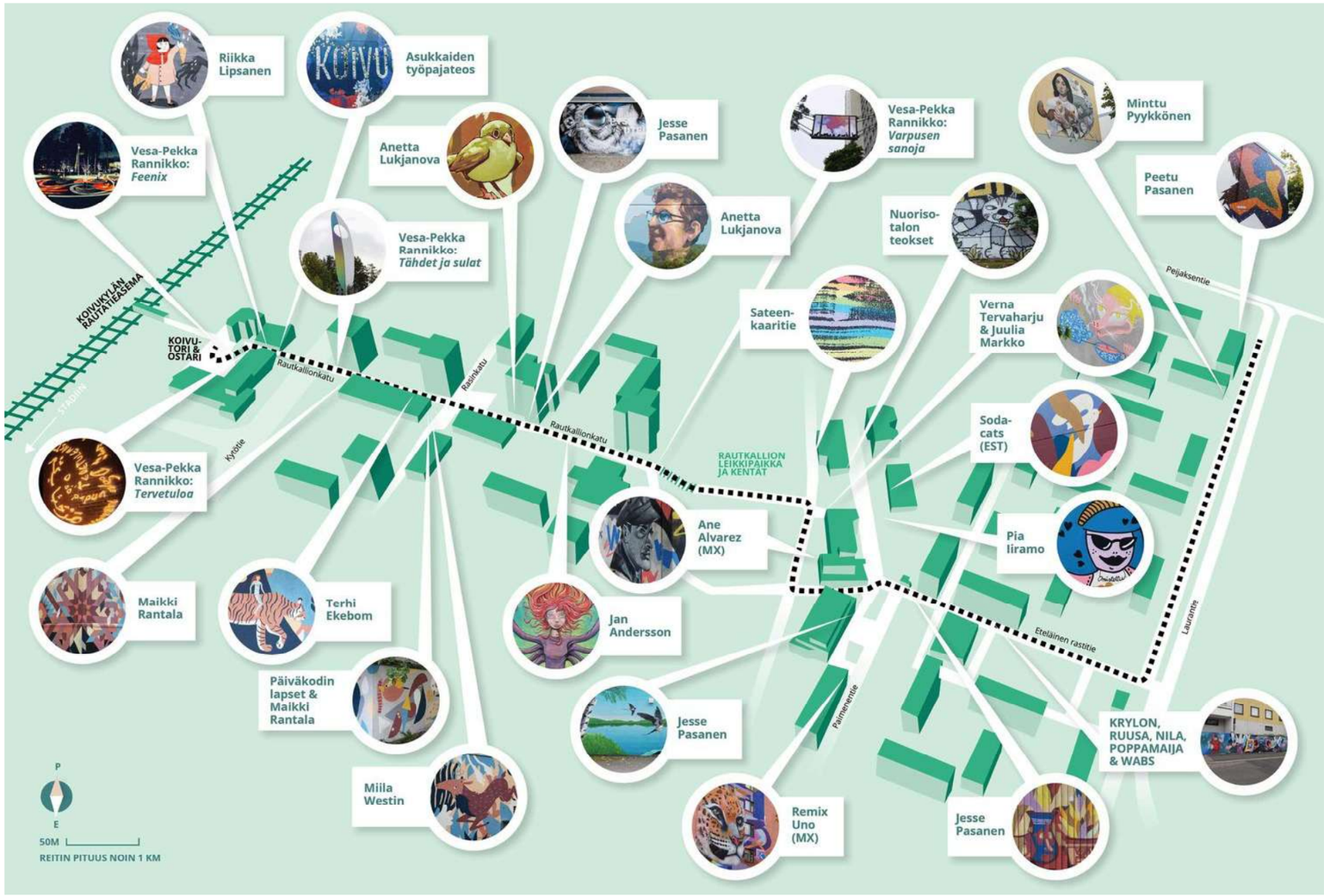
Koivukylän visuaalinen tekstuuripaletti on monipuolinen. Kasvillisuus pehmentää maisemaa merkittävästi. Vain paikoitellen alueella liikkuessa hahmottaa korkeiden rakennusten todellisen koon. (Rajamäki & Kuusisto, 2021) Pienpiirteiset katukalusteet ja pintamateriaalien vaihtelu (asfaltti, sora, mukulakivi, 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

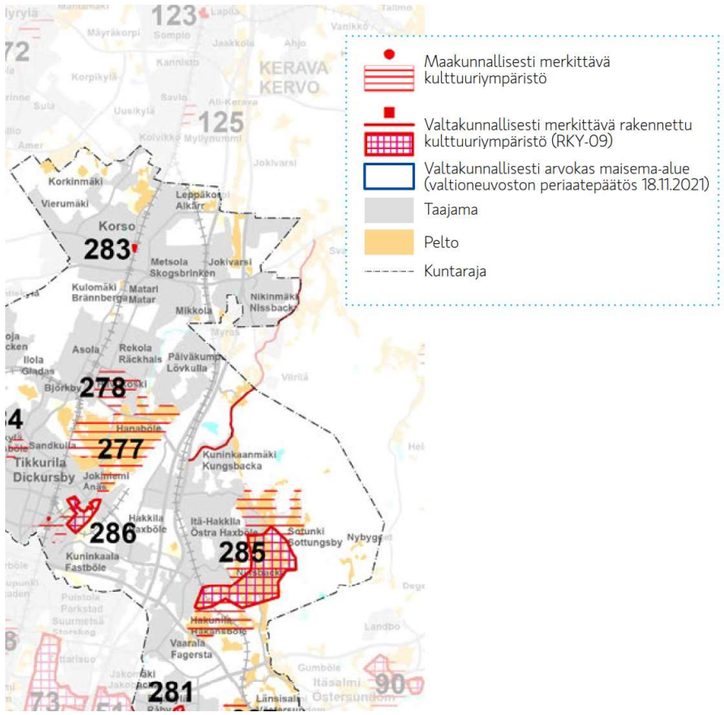
Kompaktikaupungin ja metsälähiön hybridinä Havukoski on Suomen lähiörakentamisen historian kannalta erittäin tärkeä kohde. Havukosken osa-alue on myös kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa suomalaisen rakennuskannan kuvaa, sillä se edustaa parhaiten lähiörakentamisen 1970-luvun rakentamista. Sen suojelutilanne 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)

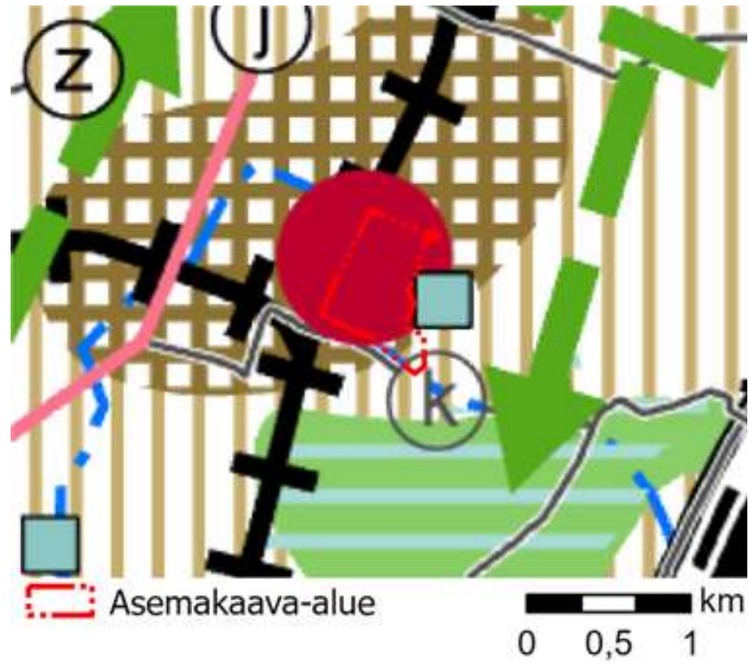
Havukosken 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerrostalolähiö on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä kerrostalolähiöistä ja toteutunut osa Koivukyläprojektia, joka oli aikansa laajasti tunnettu ja mallina käytetty kaupunkisuunnittelun esi-



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.

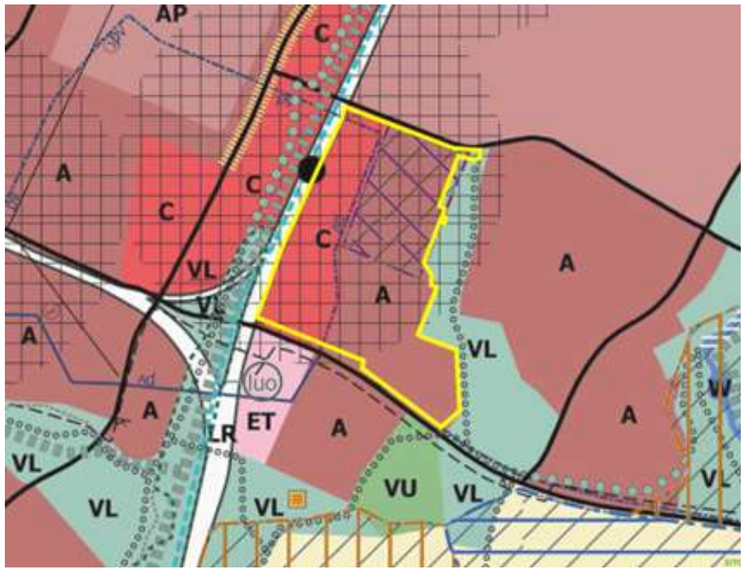
Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

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.

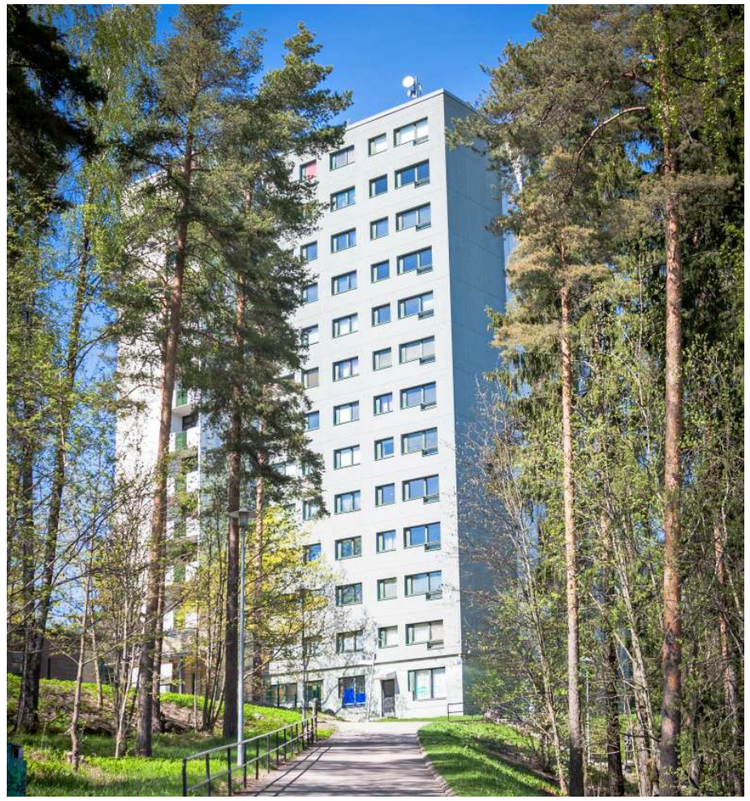


Voimassa oleva yleiskaava. Kaavarunkoalueen raja on merkitty keltaisella.

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)

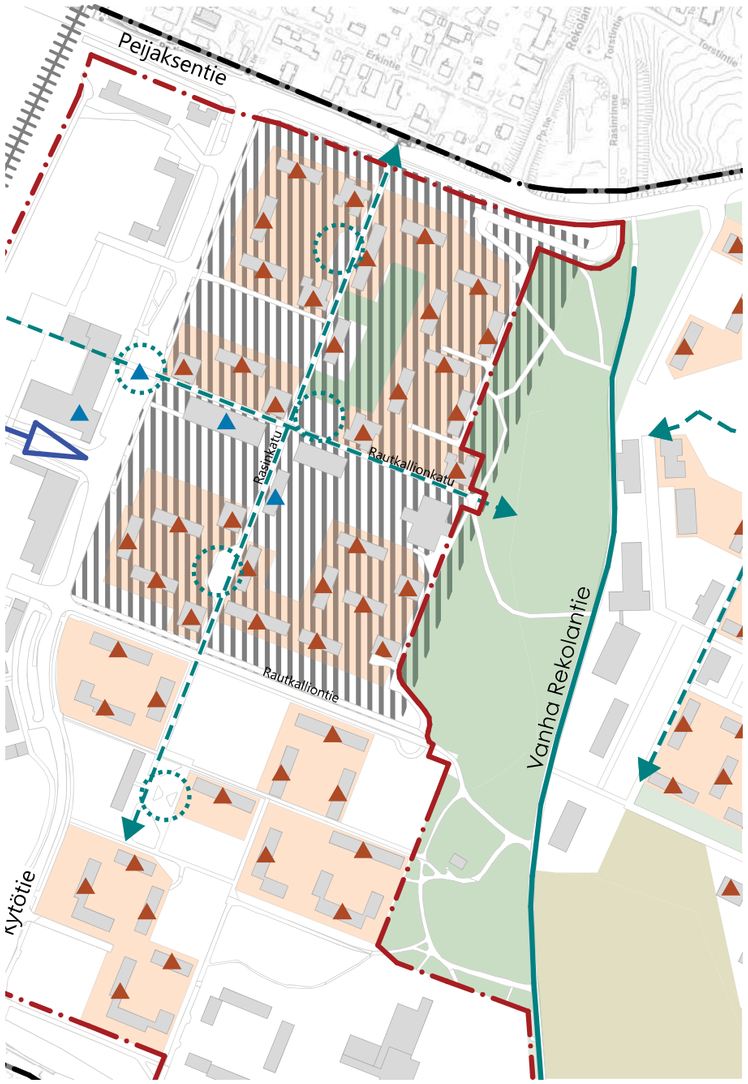
Kaavamääräys /s-4

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)

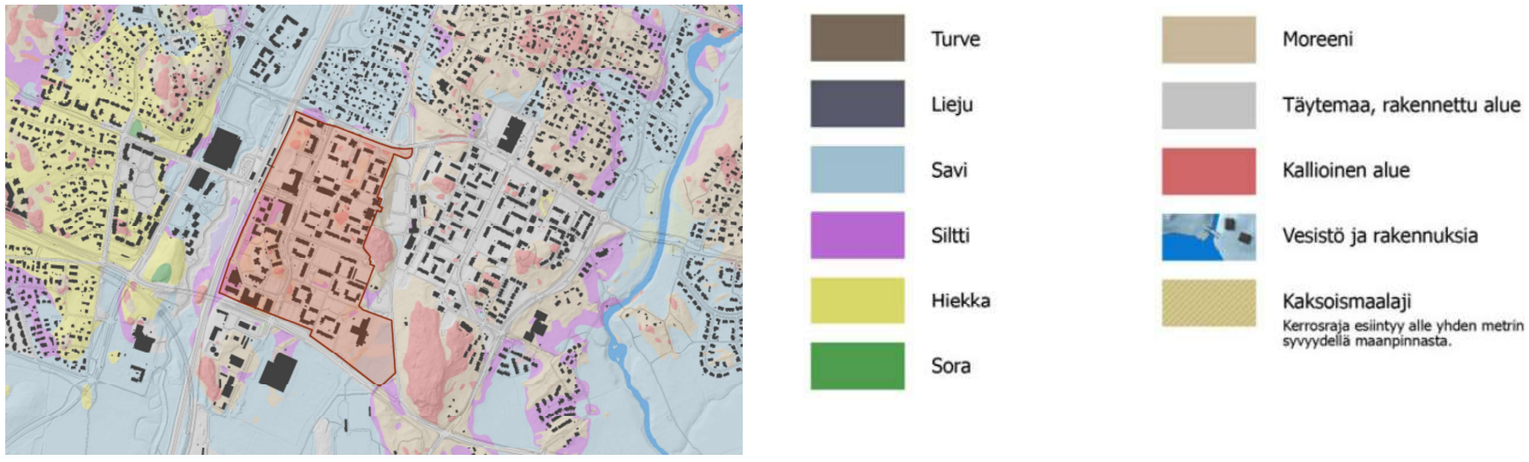
3.7 Luonto, maisema ja viherverkosto

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 kallionmäntyineen 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.

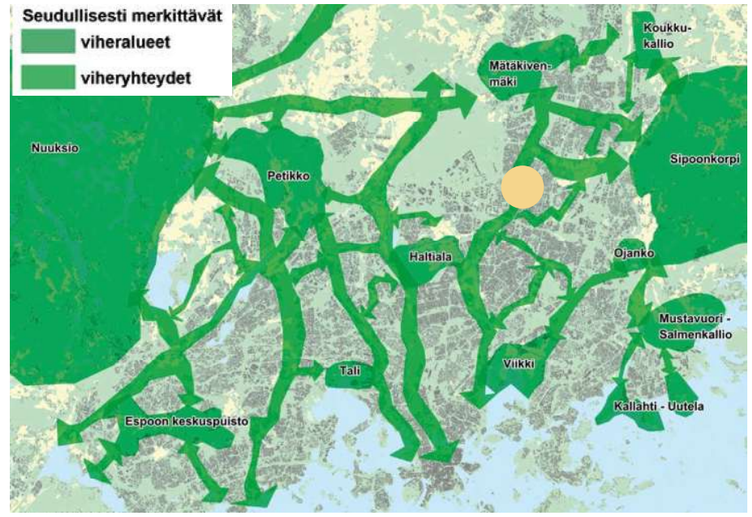


Maalajikartassa erottuvat saviset laaksot sekä kallio-moreeniselänteet. Maastonmuodot tuovat Koivukylän alueelle vaihtelevuutta ja sen ominaispiirteet; mäkien ja laaksojen vuorottelun. Kuva: Vantaan kaupunki.

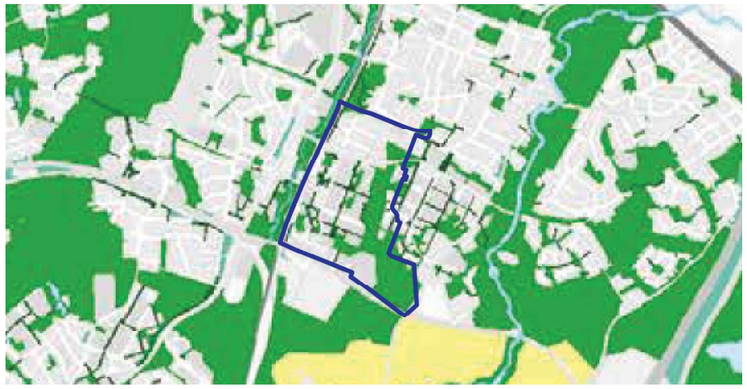
Viherverkosto

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)

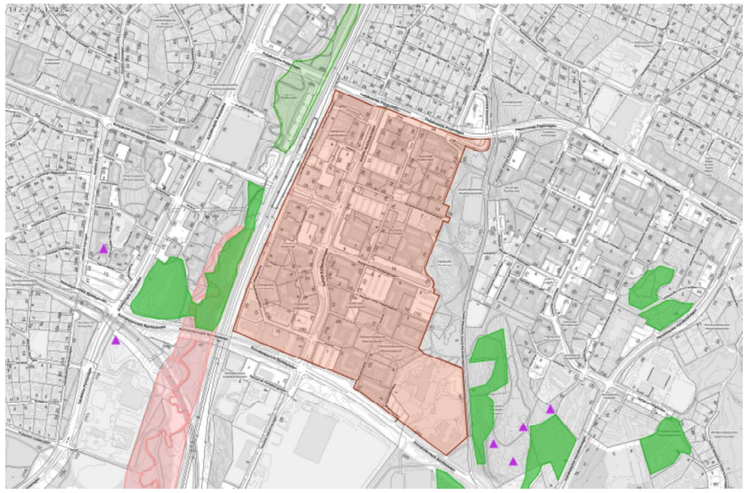
Tarkastelualueen Rekolanojan ympäristön eteläpuolen osa kuuluu yleiskaavan LUO-alueeseen, eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Alueella on voimassa maankäyttö- 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.



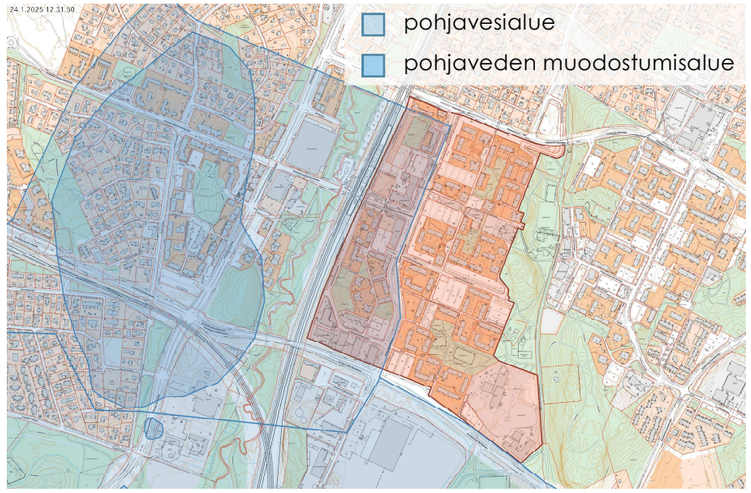
- Kaavarunkoalue
- LUO-alue
- lahokaviosammalen alue (potentiaalinen)
- Lehto
- kallioperän arvokkaat kohteet

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

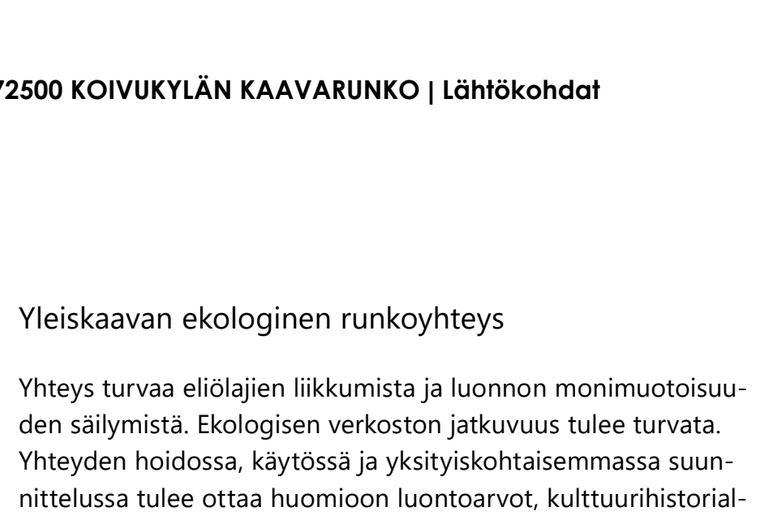
Vihervaltimot ovat viheralueverkoston laajoja kokonaisuuksia yhdistäviä virkistykseen sopivia alueita, jotka ovat alle 300 m leveitä. Ne ovat alueita tai reittejä, joita pitkin ihmiset voivat liikkua vehreässä ympäristössä. Vihervaltimot sisältävät sekä yleiskaavan viheralueita että virkistysalueyhteyksiä. 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)

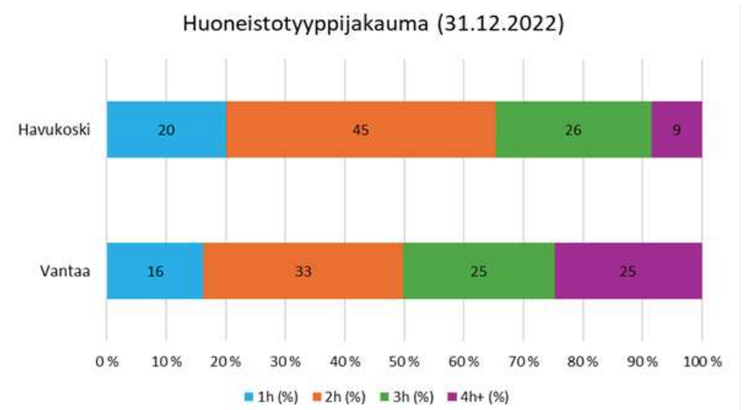
Vuonna 2023 Havukosken kaupunginosassa asui noin 4600 vieraskielistä asukasta, eli alueen väestöstä 54 % puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea tai ruotsia. Näin ollen alue on kulttuurisesti ja kielellisesti monipuolinen.

Asunnot

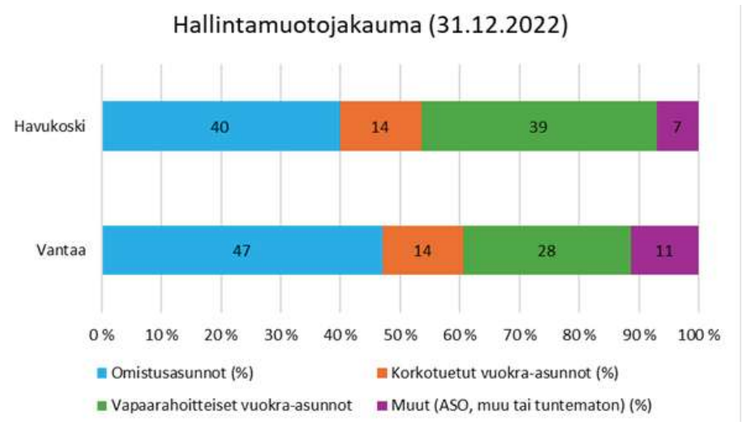
Havukosken asuntojen huoneistotyyppijakauma ei merkittävästi eroa koko Vantaan tilanteesta. Havukosken asunnoista valtaosa on kerrostaloasuntoja, joten Havukosken asunnot ovat hieman pienempiä kuin Vantaalla keskimäärin. Kaksioita on kuitenkin suhteessa hieman enemmän, ja toisaalta taas neliöitä ja sitä 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

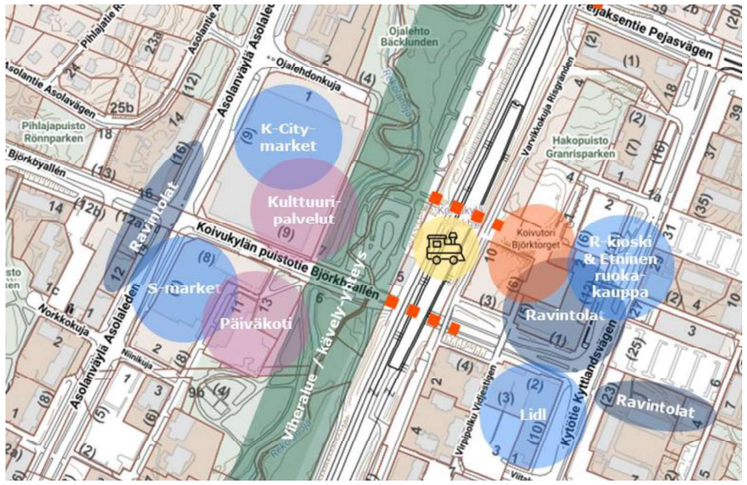


Havukosken ja koko Vantaan asuntojen hallintamuotojakauma vuoden 2022 lopussa. Kuva: Vantaan kaupunki, Kiinteistöhallinta ja asuminen

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.

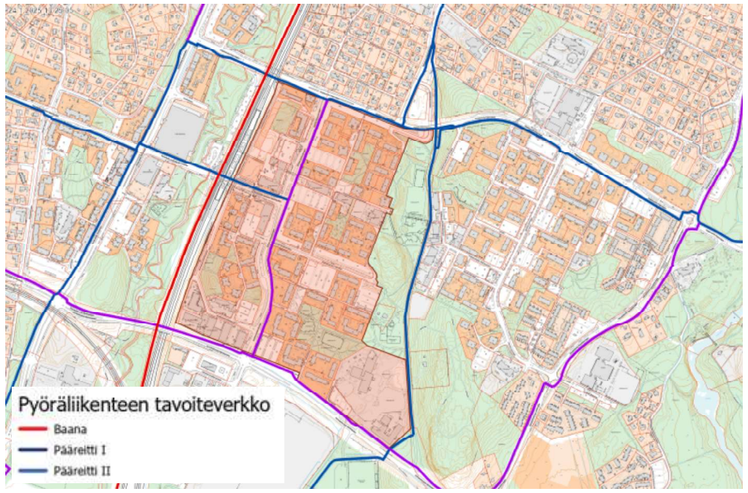


Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman kävelyn aluetyypit. Kuva: Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman tarinakartta.

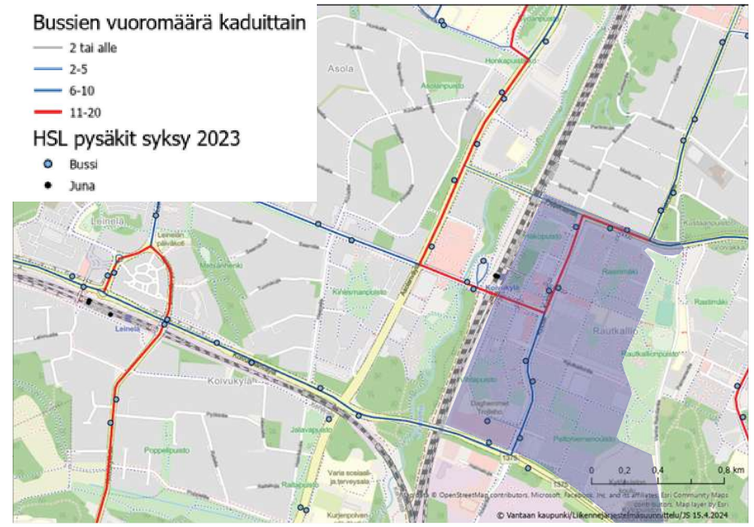
Aluetyyppien laatutavoitteiden mukaan kävelyhubin alue on selvästi kävelypainotteinen ja kaikessa suunnittelussa, toteutuksessa ja ylläpidossa huomioidaan kävelijöiden tarpeet. Katutilassa kävely on ensisijainen kulkutapa ja muut kulkutavat sopeutuvat kävelyn tarpeisiin. Kävelyhubin ympäristössä kävelyn 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.

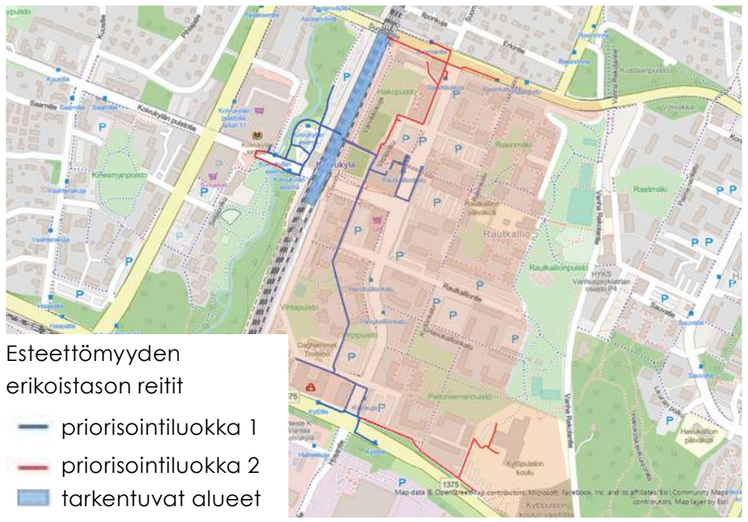
Vahvinta bussitarjonta on Koivukylän puistotiellä, Kytötiellä Koivukylän puistotien ja Peijaksentie välillä sekä Peijaksentiellä Kytötien ja Rekolantien välillä. Suurimmat nousijamäärät on Koivukylän aseman bussipysäkeillä Rekolanojan kohdalla sekä Kytötiellä sijaitsevilla Rautkallionkadun pysäkeillä.

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.

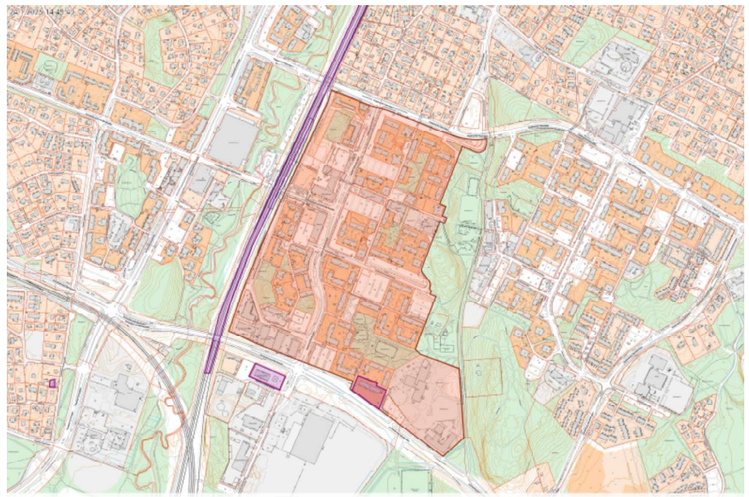
3.12. Ympäristöhäiriöt

Melu, tärinä ja pienhiukkaset

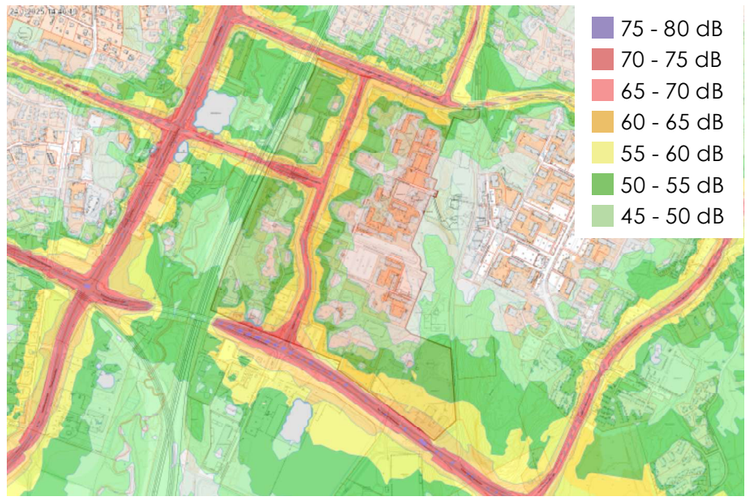
Suurimmat melunlähteet kaavarunkoalueella ovat rautatie ja Koivukylänväylä. Rautatien varren kortteleissa melutaso päivisin pääosin ylittää 55 dB. Myös suuri osa Kytöpuiston koulun pihasta on yli 55 dB:n melualueella. Koulun pihan melusuojausta tulisi parantaa.

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 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.

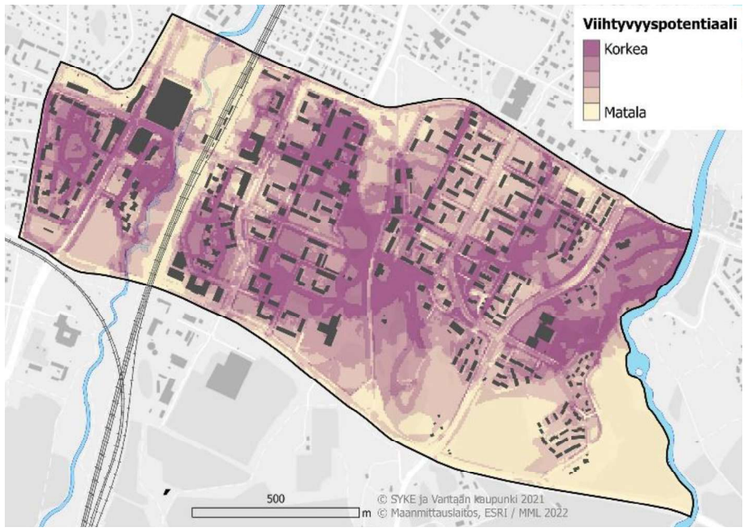
Osana HYVIÖ-hanketta julkaistiin tutkimus Asukkaiden ja asiantuntijoiden näkökulmia asuinalueiden viihtyisyyteen (Halonen, ym., 2022) Tutkimuksen tuloksissa todettiin mm., että valtaosa lähiöiden asukkaista piti asuinympäristöään viihtyisänä tai erittäin viihtyisänä, ja että asukkaiden kokemaa viihtyisyyttä 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.

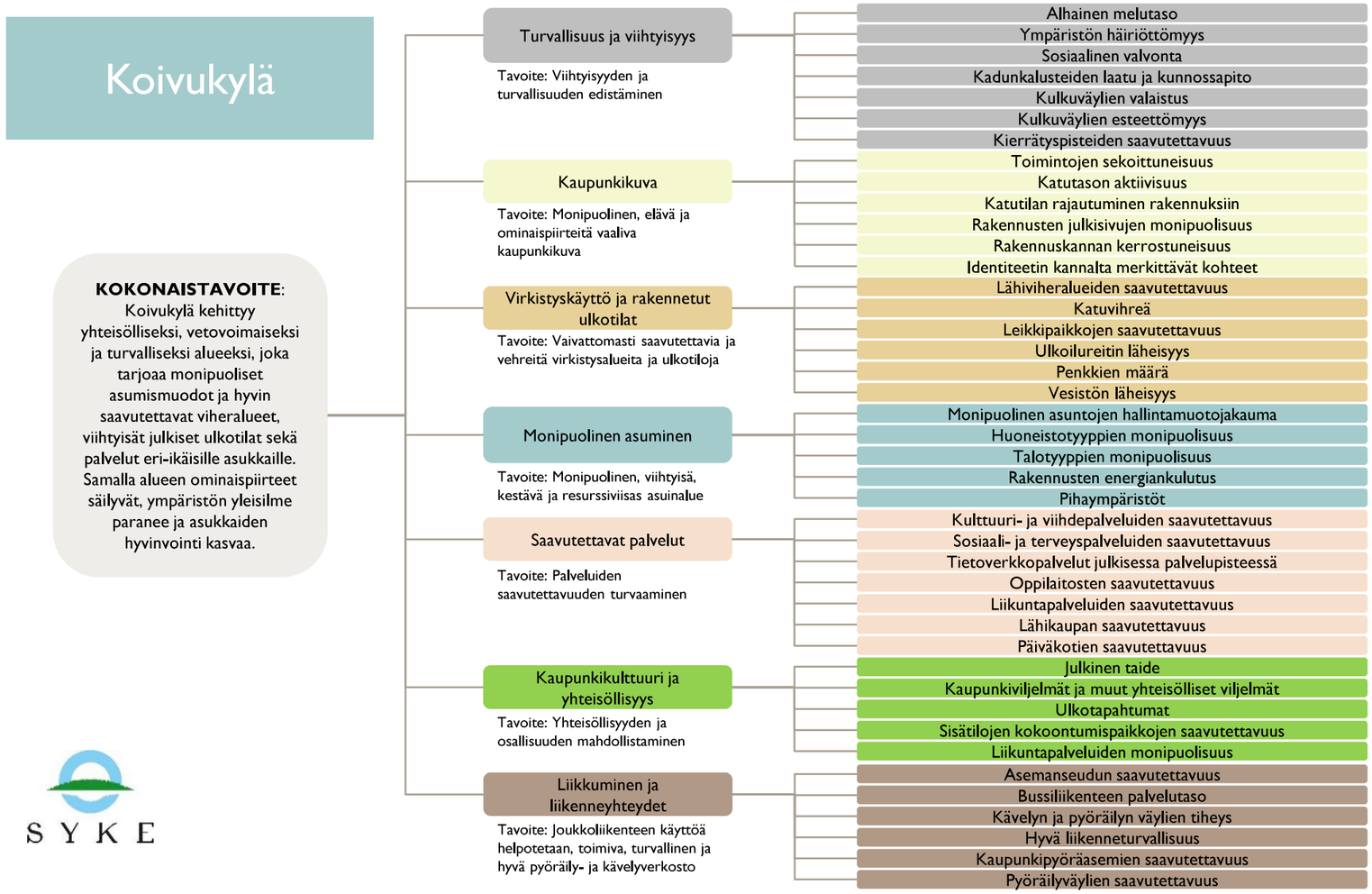
• Suunnitellaan puistoja asukastoiveiden mukaan.

• 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.”

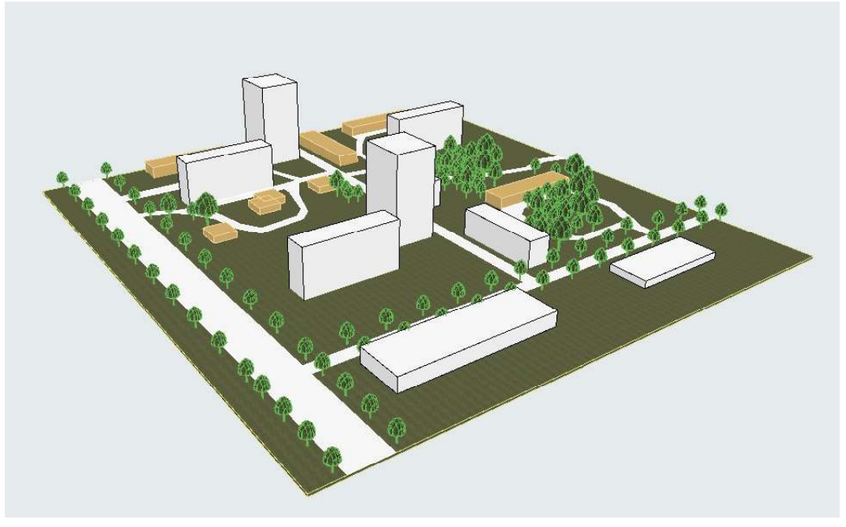
”Alueen liikennejärjestelyjä tulisi tarkastella kokonaisuutena, ja mahdollisuuksien mukaan erotella paremmin jalankulku, pyöräily ja autoliikenne toisistaan. Autoilua olisi hyvä pyrkiä vähentämään Kytötiellä ja Koivukylän Puistotiellä, rajaamalla ne esimerkiksi joukkoliikenteelle ja tonteille ajolle, 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.

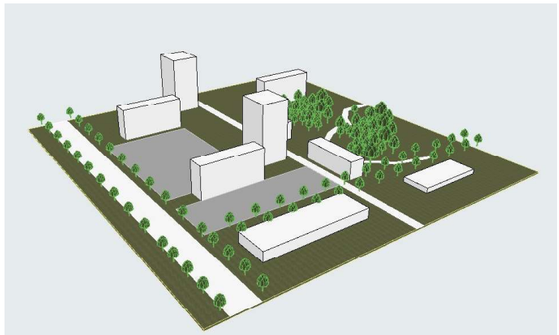
Skenaariotyöskentelyn päätavoitteena oli arvioida yleisellä tasolla erilaisten kaavarunkoratkaisujen vaikutuksia ja toteutettavuutta. Jokaisesta skenaariosta arvioitiin sosiaaliset, ekologiset, kulttuuriset ja taloudelliset vaikutukset sekä toteutettavuus. Kuvassa näkyy täydennysrakentamisen periaatteet 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



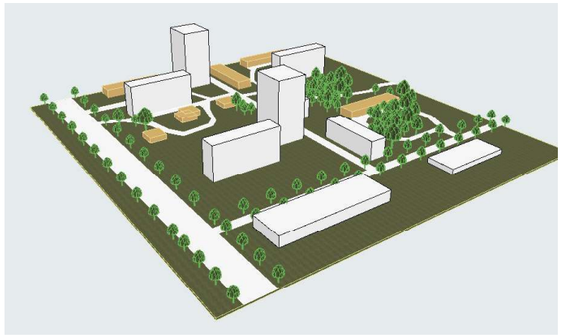
Kaavarunkoalueen nykytilanne



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.

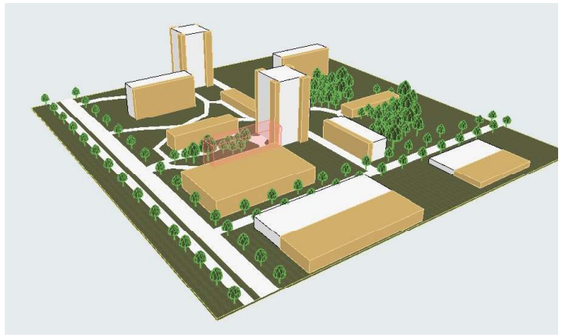
• Maantasopysäköinnin paikat säilyvät pääsääntöisesti nykyisellään.

• 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

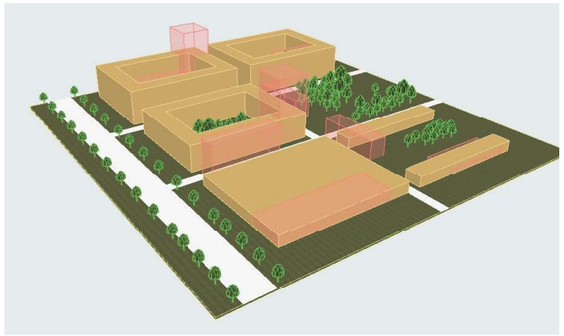
• Torneja saa purkaa – tornien ja lamellien välisen korkeuseron pitää edelleen hahmottua nykyisen kaltaisena. Asumisen monimuotoisuutta ja laatua kehitetään: matalampi tehokkuus, lamelleja ja kaupunkipientaloja ja yhteen kytkettyjä rakennuksia. Ajallinen kerrostuneisuus säilyy kaupunkikuvassa.

• 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

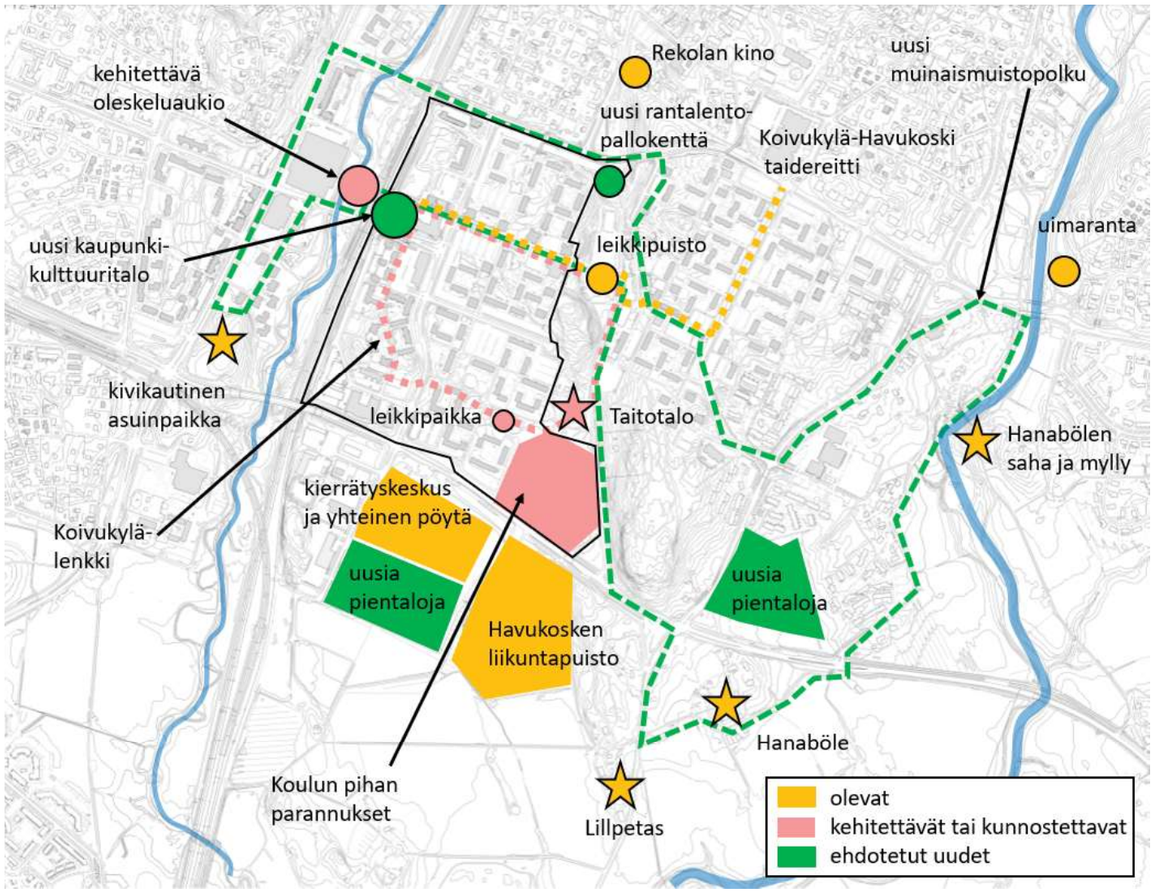
Skenaariot 1, 2 ja 3 ovat toteutuskelpoisia, joten kaavarunkoluonnosta lähdettiin tekemään yhdistämällä ne ja kehittämällä luonnosta eteenpäin. Skenaariossa 4 todettiin olevan useita huonoja puolia. Tämän lisäksi todettiin, ettei se ole toteutuskelpoinen, joten siitä luovuttiin kokonaan.

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

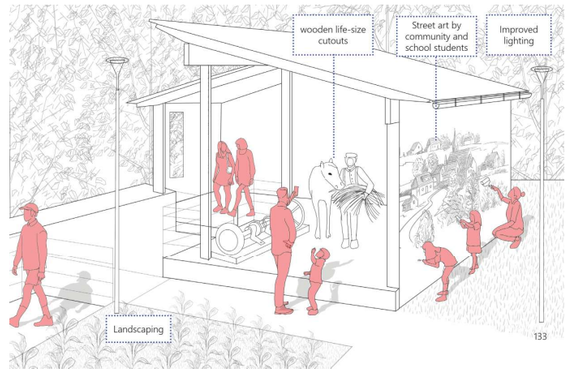
• maankäyttömaksujen alennus / alueellinen poikkeaminen tai kohdennetut tuet

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

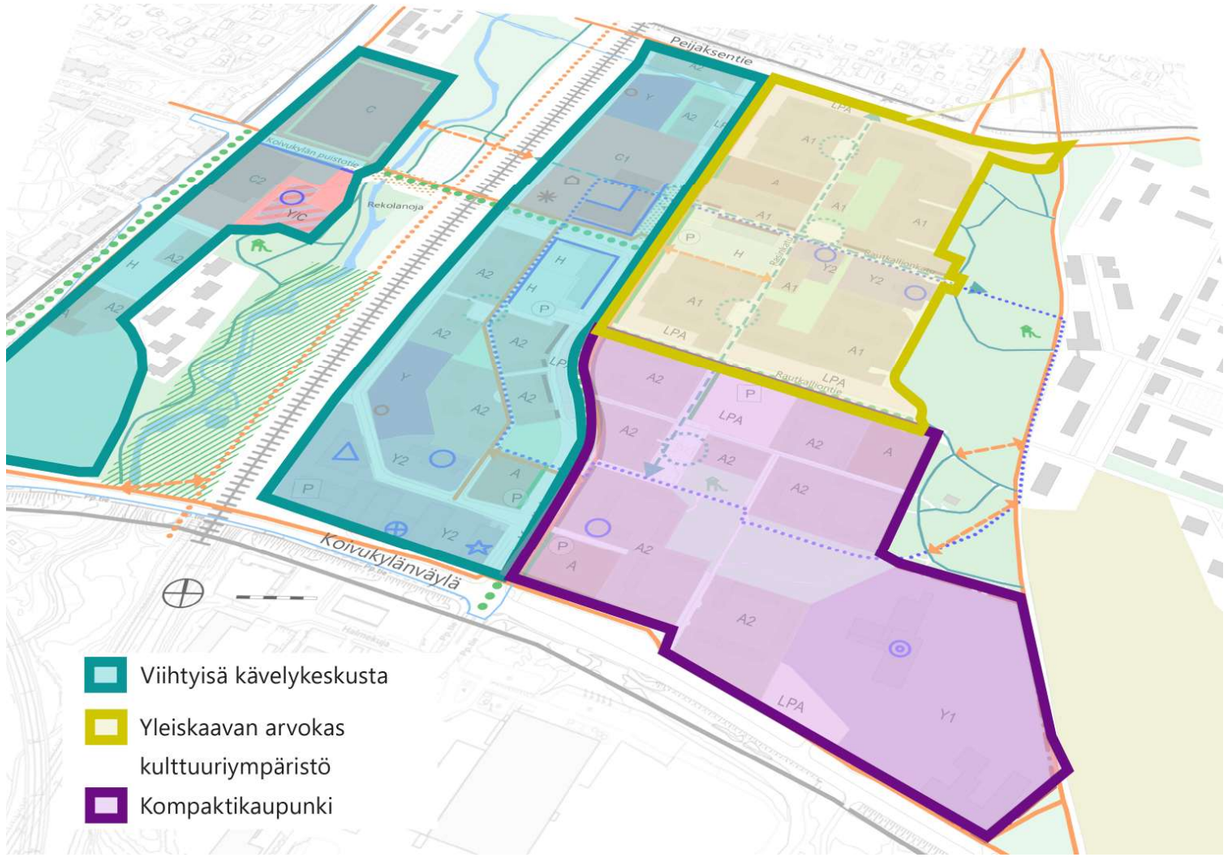
6.1 Kaavarungon yleiskuvaus

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.



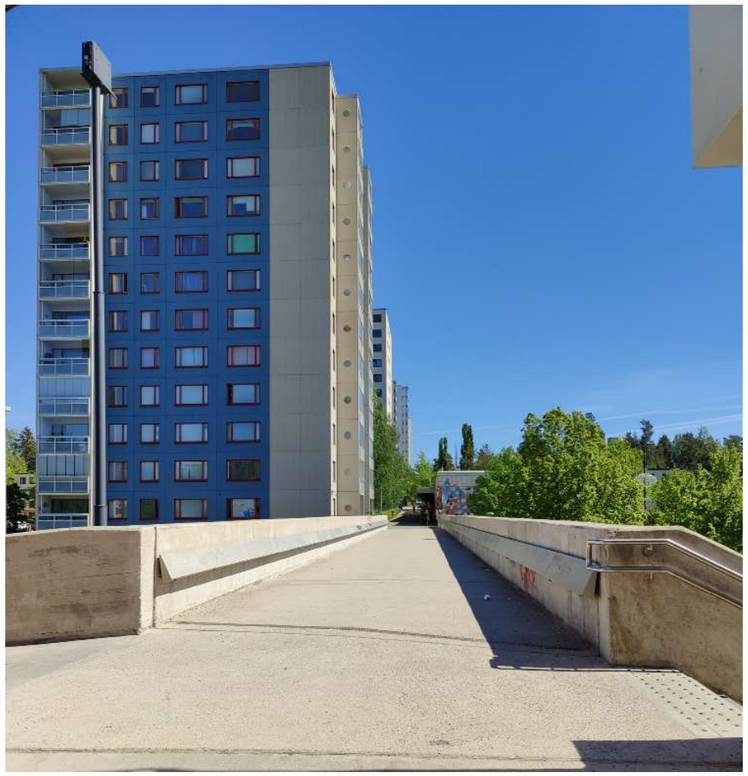
Kaavarunkotyön keskeiset suunnitteluperiaatteet osa-alueittain

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.

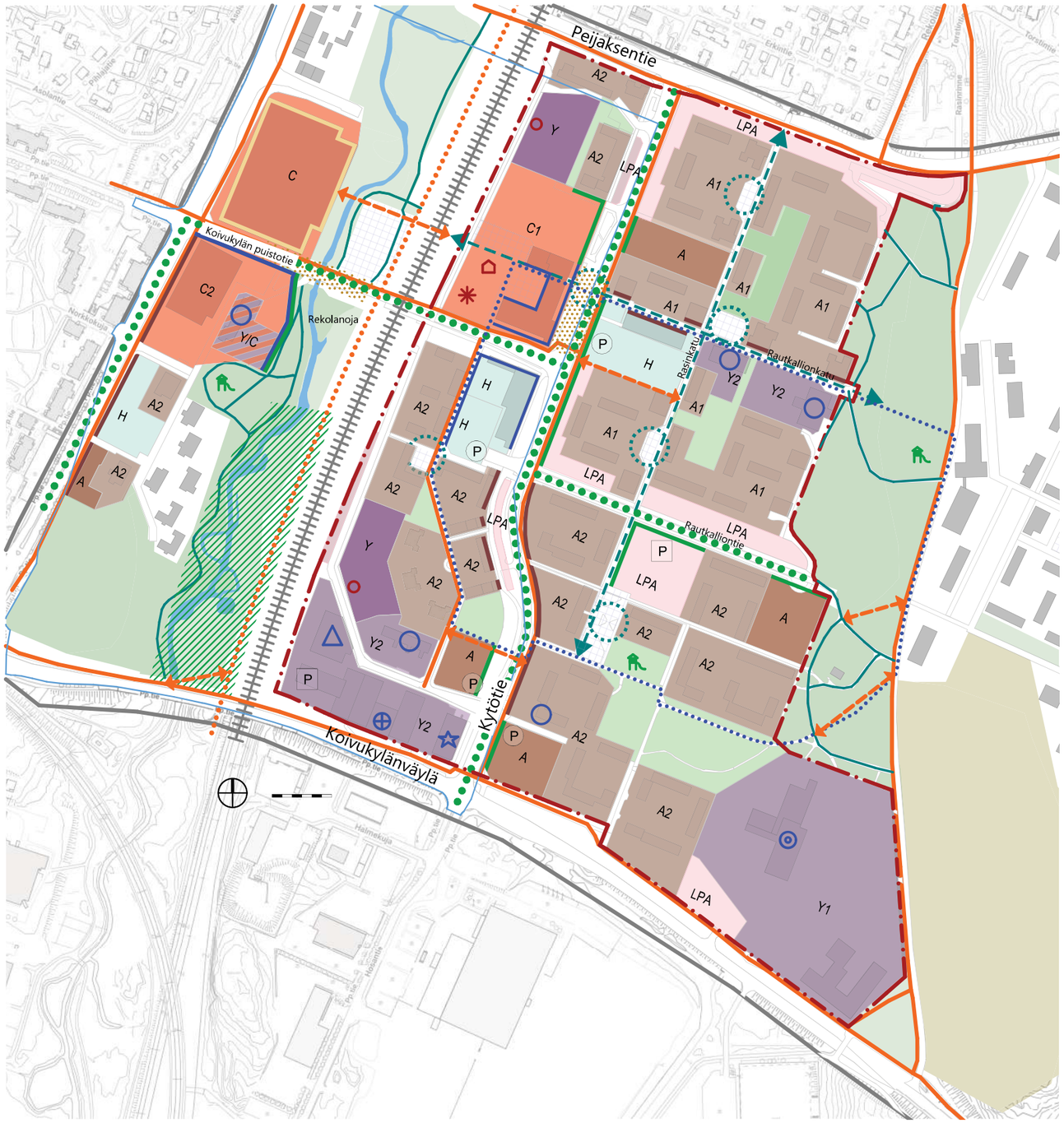


Kytötien ylikulku kuvattu ostarilta. Taustalla näkyy yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristöalueen tornitalot. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



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

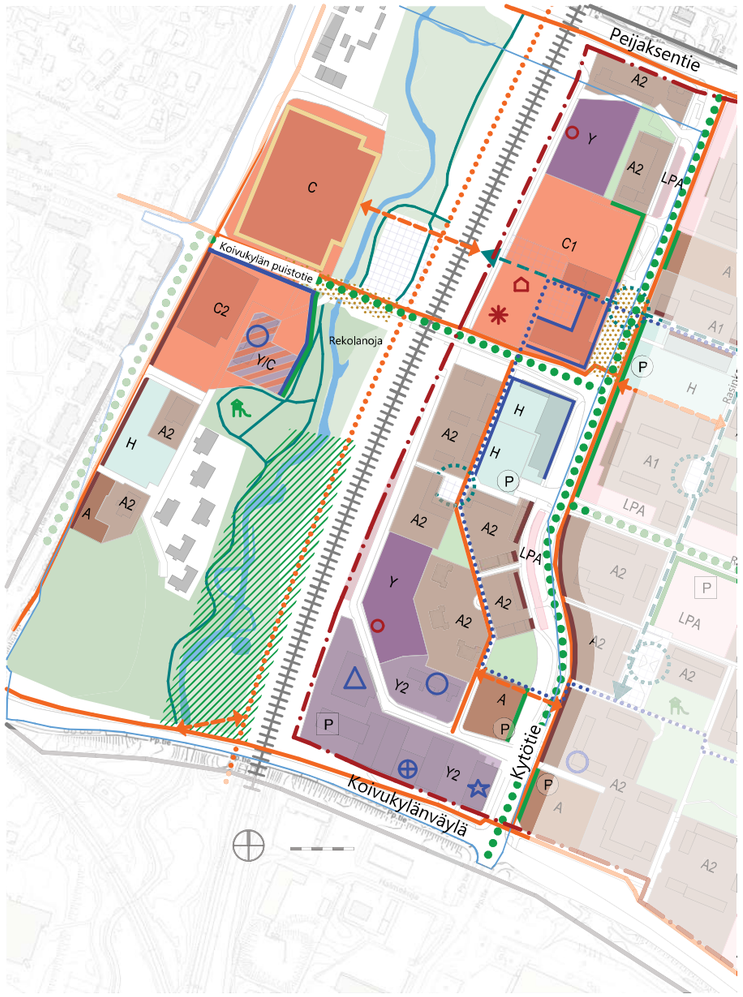
Alueeseen kuuluvat sekä radan itä-että länsipuolen keskustatoimintojen korttelit. Radan itäpuolen asemaympäristön korttelehin osoitetaan keskustatoimintojen korttelialue (C1), johon voi sijoittua kaupungin palveluita (erityisesti kirjasto ja asukastila), kaupallisia palveluita (mm. hypermarket), liike- 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).

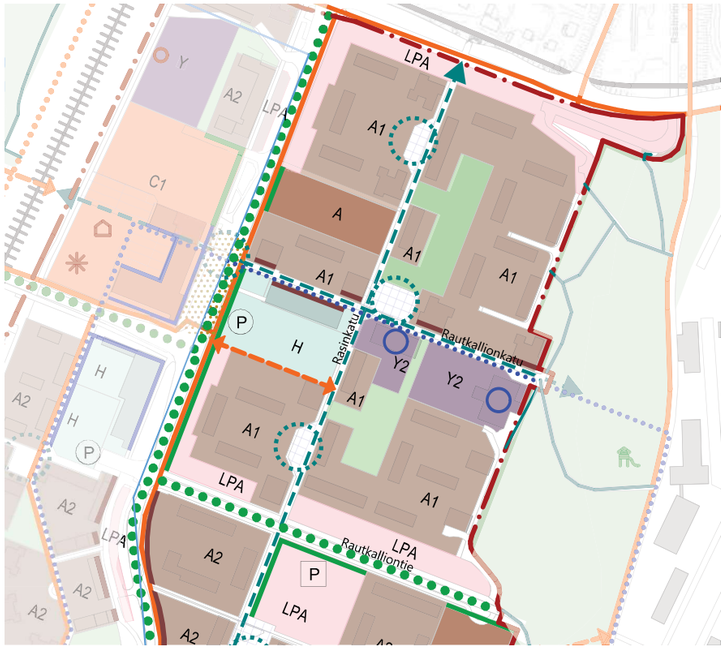
Myös C1-korttelialueella sekä hybridikortteleiden alueella (turkoosi H) julkisivuja kehitetään siten, että maantasokerroksessa syntyy avonainen vaikutelma (sininen viiva). Neljään hybridikortteliin osoitetaan sekä asuntoja että työpaikkoja, ja niiden tarkempi jaottelu päätetään tapauskohtaisesti. Lisäksi 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

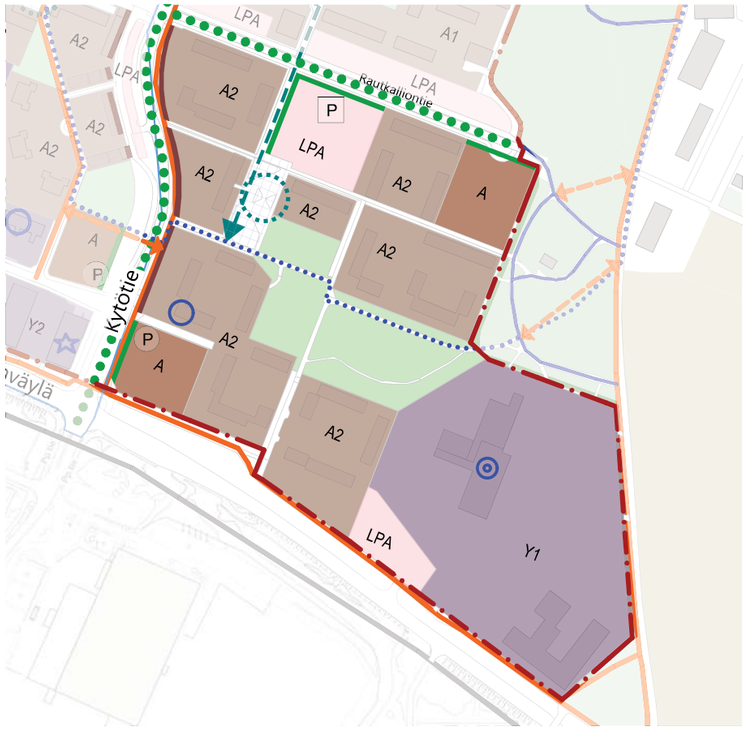


Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alue.

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.

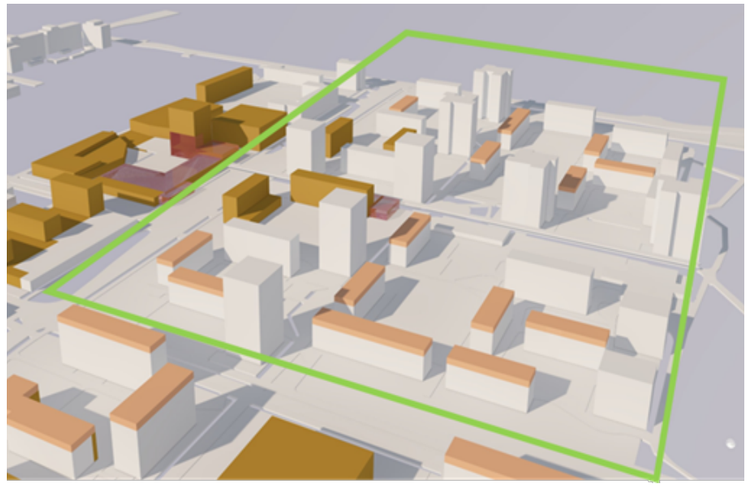
Hakopuiston länsipuolelle on esitetty 6-kerroksinen rakennus, jossa on asumista ja toimistotiloja. Ostarin eteläpuolelle nykyiseen Lidlin kortteliin on osoitettu sekoittuneita toimintoja, katutasoon päivittäistavarakauppa ja asuintaloja sen päälle. Rautkallionkadun liikerakennuksen kortteliin kehitetään 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 yti-

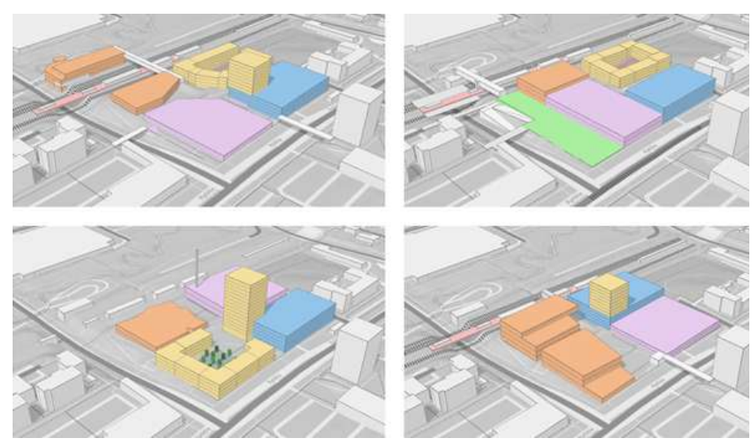
meen. Näiden pysäköintitalojen korkeus saa olla enintään kuusi kerrosta, mutta lisäksi sallitaan maanalaisia kerroksia kaikkien uudisrakennusten yhteyteen.

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.



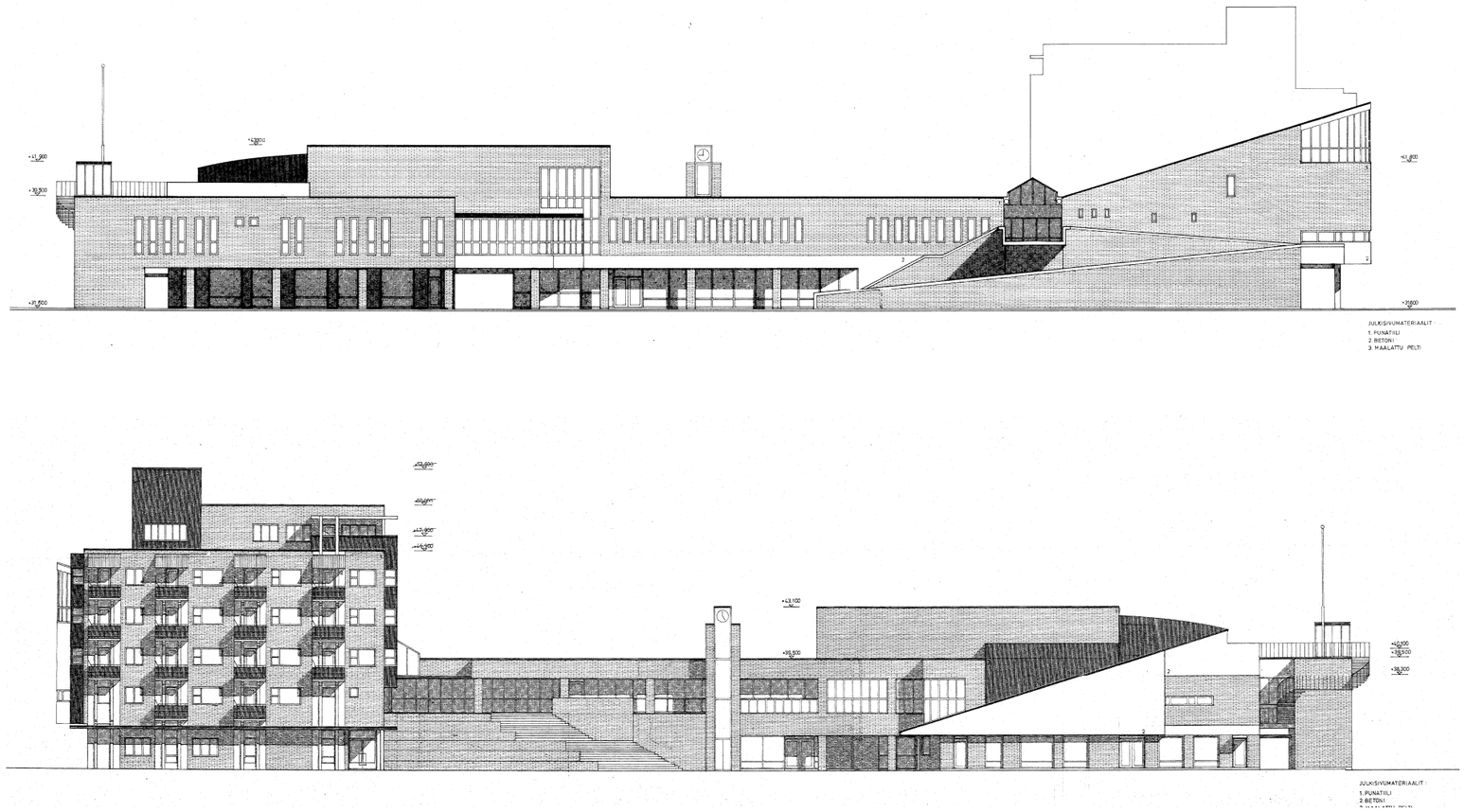
Asema- ja ostarikorttelin kehittämistä on tutkittu kaavarunkotyön aikana hyvin yleisellä tasolla.

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.

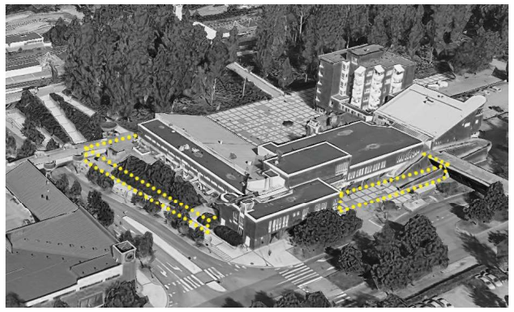
Ostarirakennus

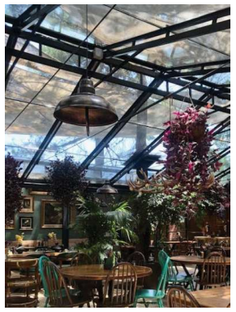
Rakennus on huolellisesti paikkaansa suunniteltu ja toteutettu ostoskeskus. Kohde on rakennustyyppiin, muotokieleen ja kaupunkikuvaan liittyvien suunnitteluideologioiden näkökulmasta laadukas rakennusaikansa edustaja sekä olennainen osa ympäristökokonaisuutta. Koivukylän ostari on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti 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.

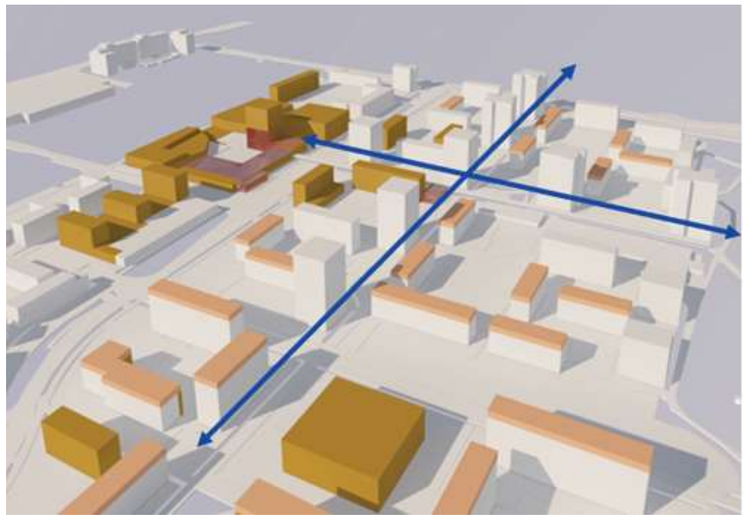
Ostarikorttelin kunnostamisessa ja uudistamisessa pyritään tuomaan esille alueen monikulttuurisuutta. Arkadit, puurivit ja rakennusten väliset kulkuaukot ovat alueen ominaispiirteitä ja niiden käyttöä jatketaan uudisrakentamisessa mahdollisuuksien mukaan. Päivittäistavarakaupan mahdollisessa sijoittamisessa 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

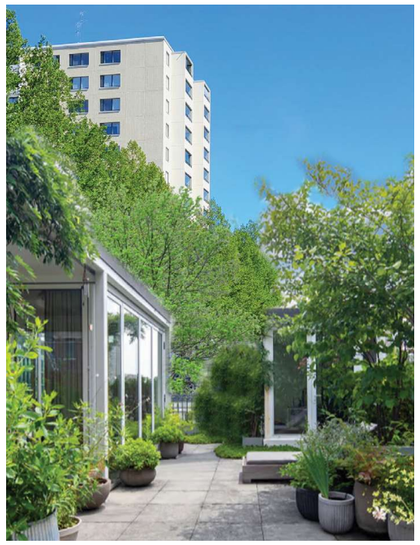
Korotusosan julkisivun elementtijaon, tekstuurivaihtelun periaatteen, ovi- ja ikkuna-aukkojen sommittelun sekä ikkunoiden ja ovien puitejaon tulee mukailla vanhaa julkisivua. Voimassa olevalla asemakaavalla suojelluissa kortteleissa korotusosia voidaan tuoda esiin hienovaraisesti käyttämällä julkisivun 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.

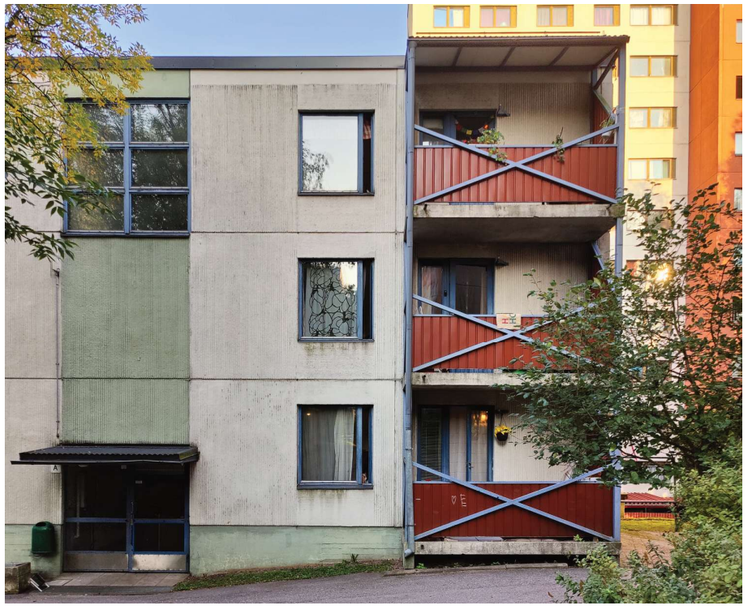
Joihinkin rakennuksiin on lisätty 1980-luvun alussa parvekkeet, jotka edustavat oman aikansa materiaaleja ja rakentamismuotia. Nämäkin parvekkeet saapunevat kohta korjausikään. Korjaamisen yhteydessä voidaan tutkia parvekkeiden muokkaamista alkuperäiseen arkkituurin mukaisiksi.

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

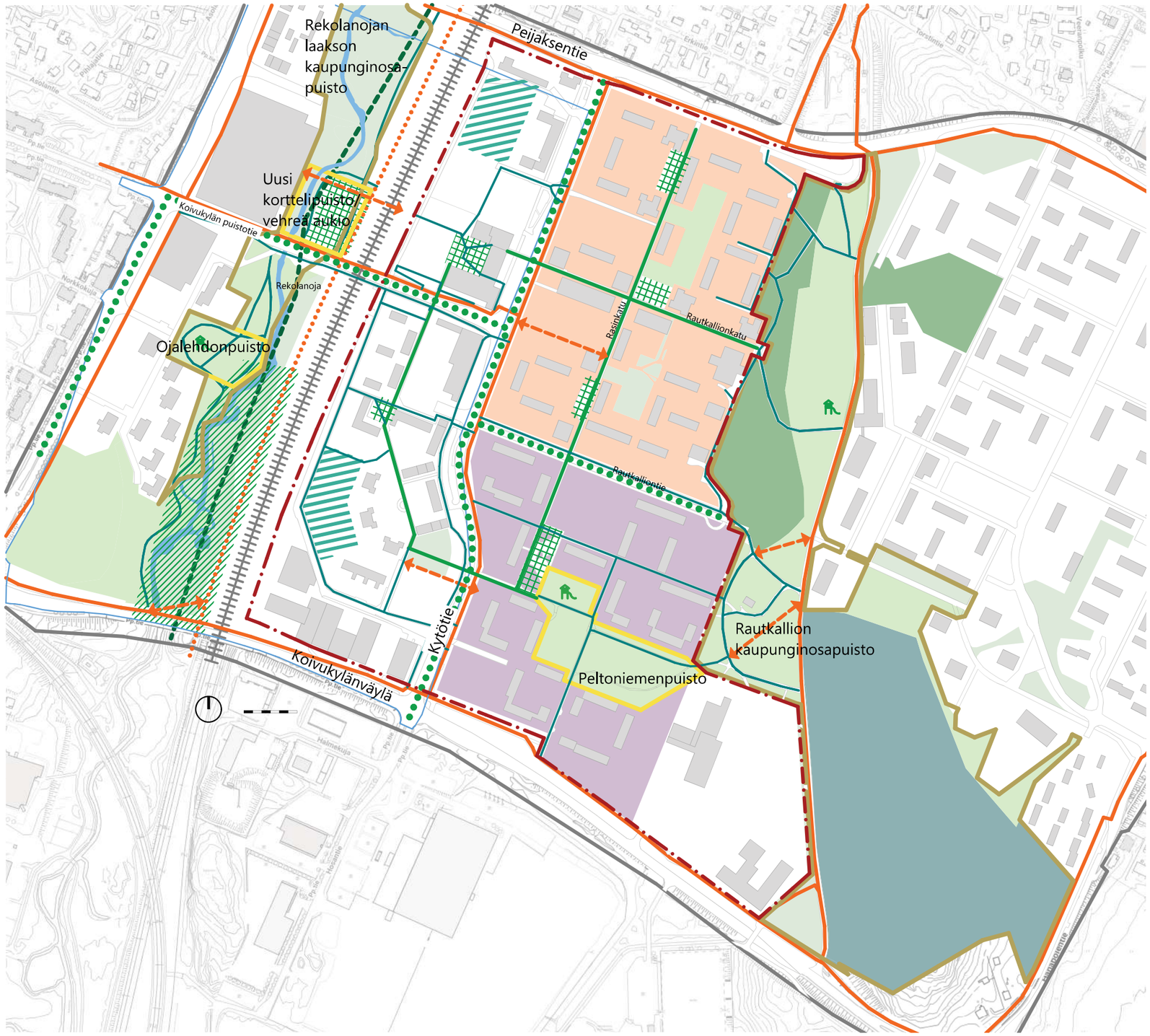
Yhtenäinen värityssuunnitelma on alun alkaen toistanut samanlaisten rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä, mistä voi edelleen nähdä viitteitä alueen rakennuksissa. Vuonna 2000 Urban-ohjelman puitteessa toteutettiin raportti nimeltä 'Koivukylän Tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely'. 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.

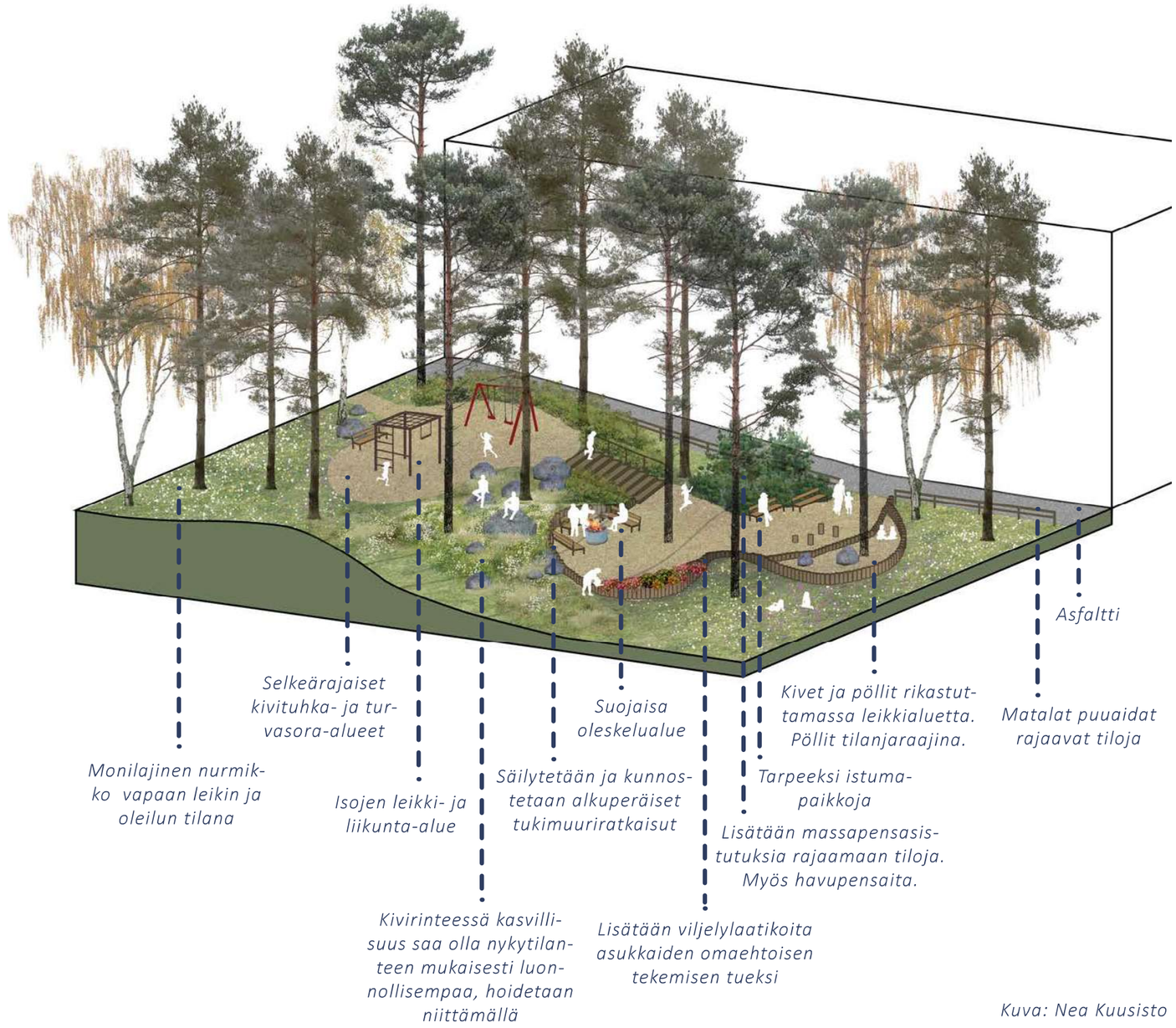
Suunnitteluperiaatteita:

• 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:

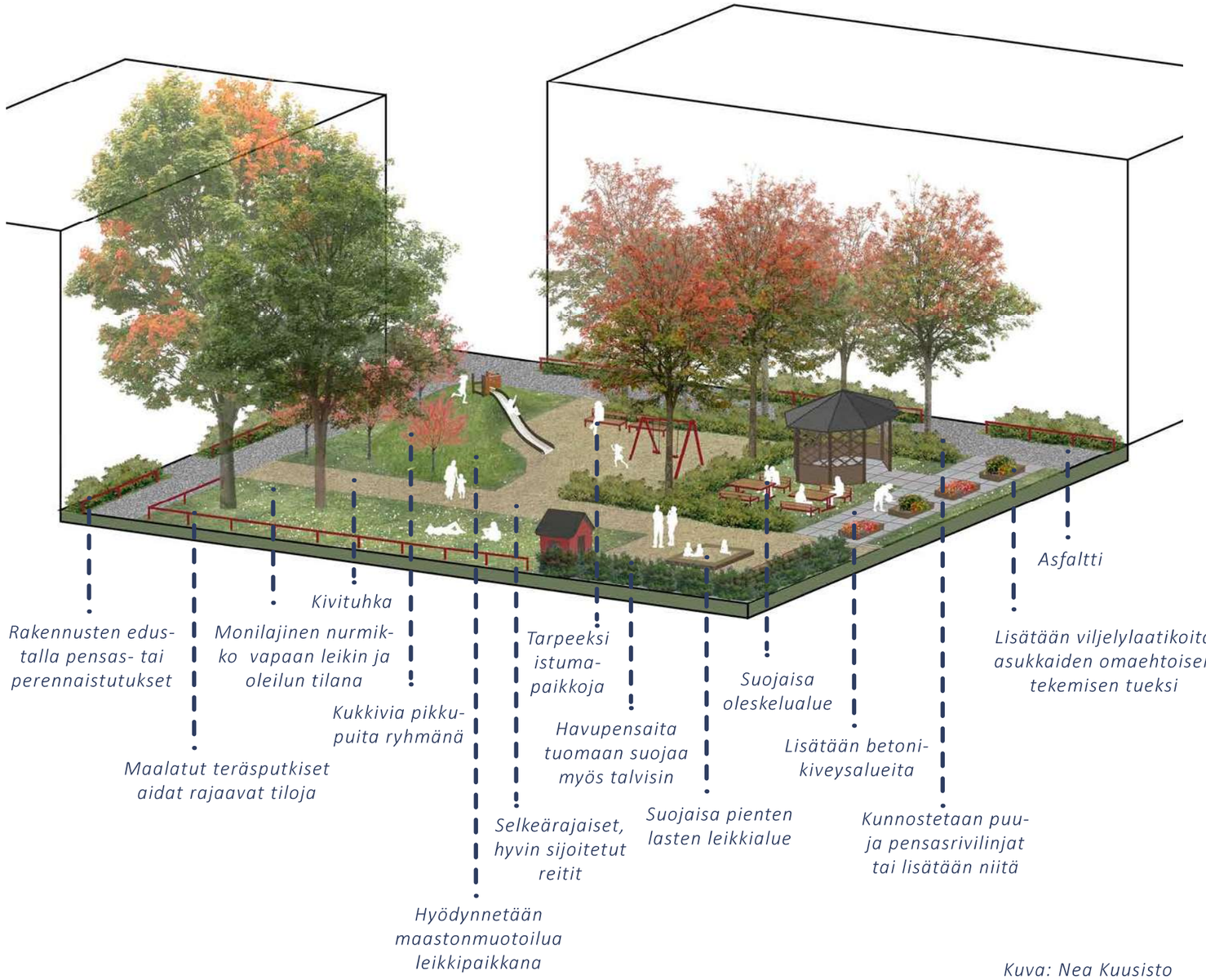
• Tiloja ja toimintoja rajataan puuistutuksin, aidoin, pensain sekä päällysteillä. Toimintoja voidaan jaotella uudelleen omiksi alueiksi esim. leikkialueet ikäryhmien mukaan ja suojaisa oleskelualue.

• 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





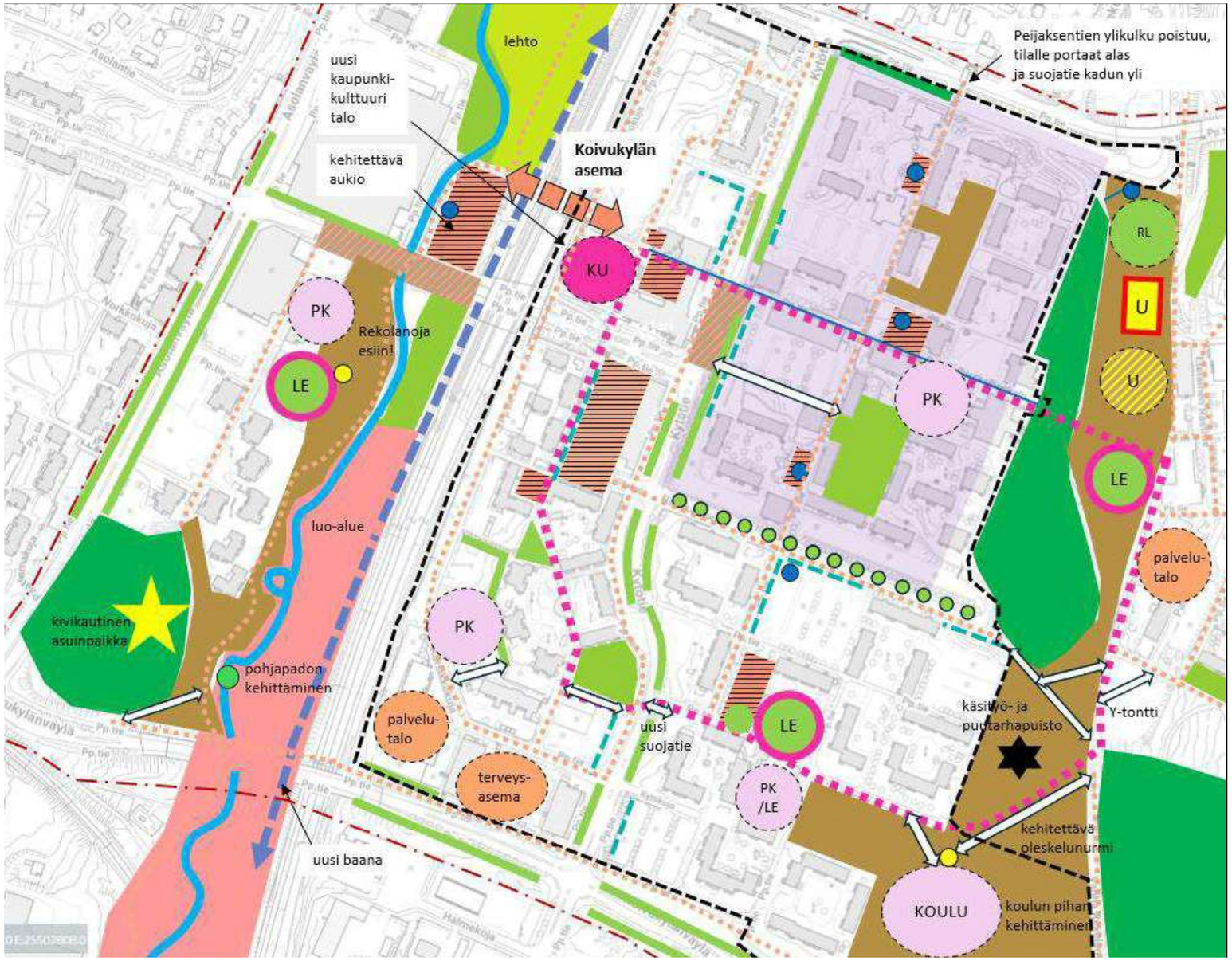
Esimerkki Rasinkadun pikkuaukioiden kehittämisestä ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen. Istutetaan uudelleen värikkäitä pensaita ja pikkupuita, tarvittaessa estetään kulumista esimerkiksi mukulakiveyksin. Lisätään myös penkkejä oleskelualueille. (Vallinoja & Suksi, 2021)

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.



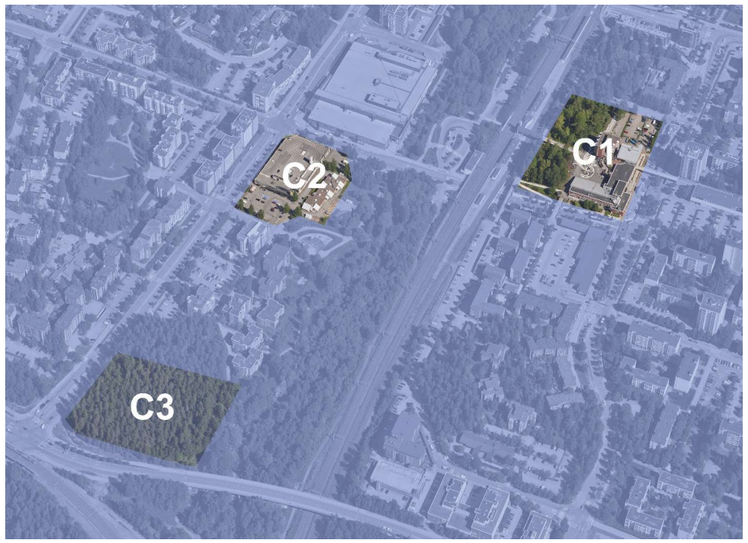
Havainnekuva aukion ja puronvarren suunnitteluratkaisuista. Kuva: Diplomityö "Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä ", Camilla Lindroth-Vanhala, 2018.

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.

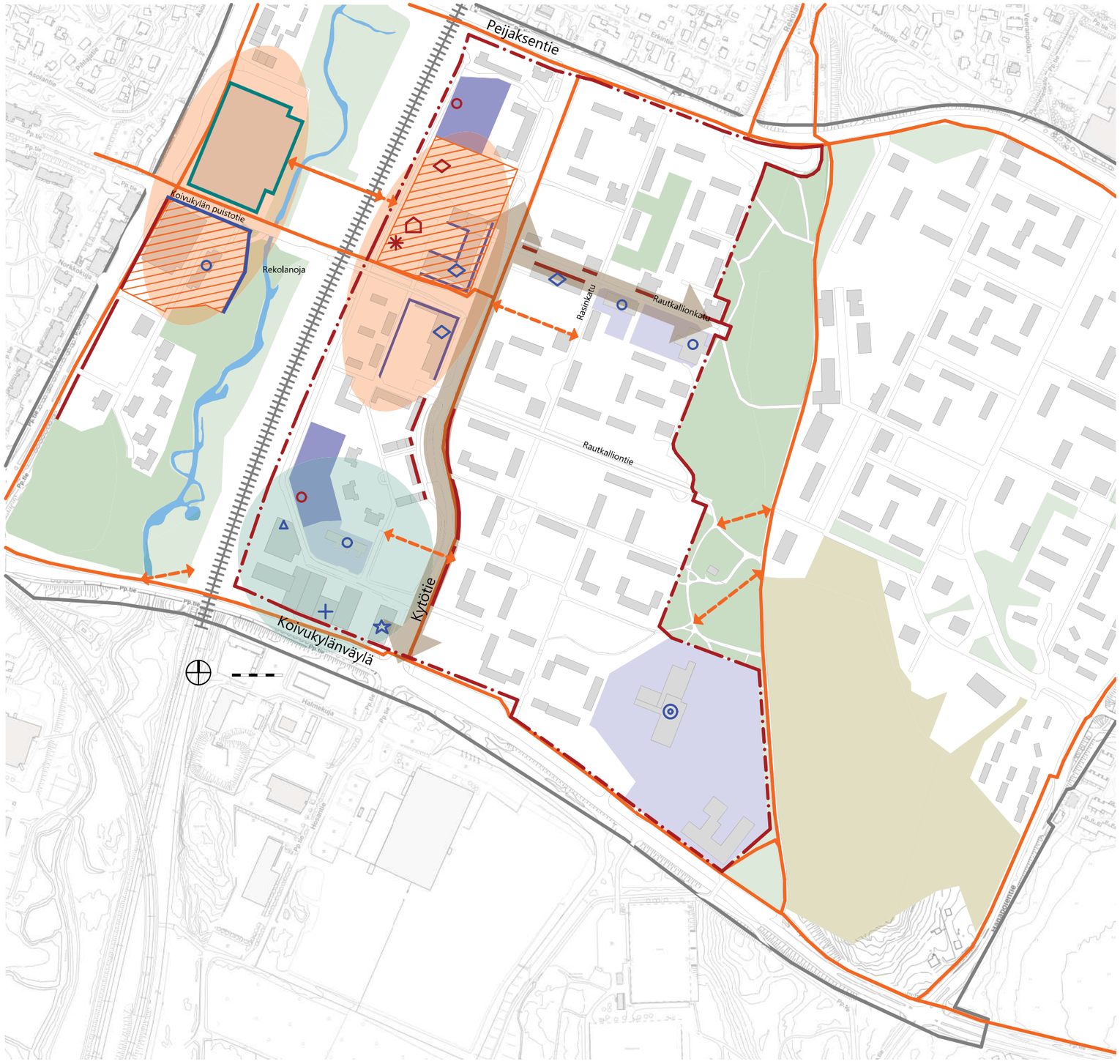
Koivukylän elinkeinojen ja palveluiden kehittämisen keskiössä on keskusta-alue: asemanympäristö, ostari ja radan länsipuolinen palvelukeskittymä. Koivukylän keskustan kehittämisessä on tärkeää, että sekä radan itä- että länsipuoli kehittyvät monipuolisesti. Tämän turvaamiseksi kaupunkikulttuuripalvelut, 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

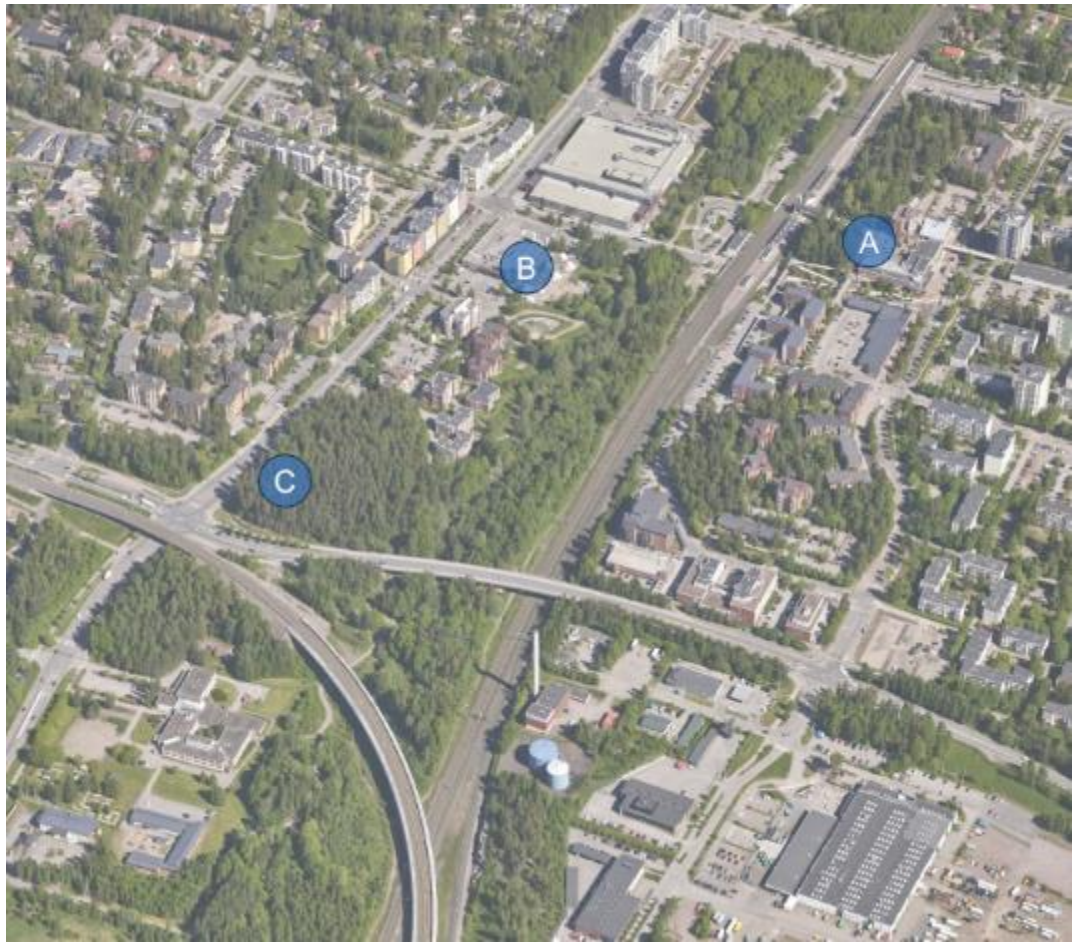
Selvityksen ovat laatineet kahden raportin muodossa Realidea Oy ja WSP Finland Oy.

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

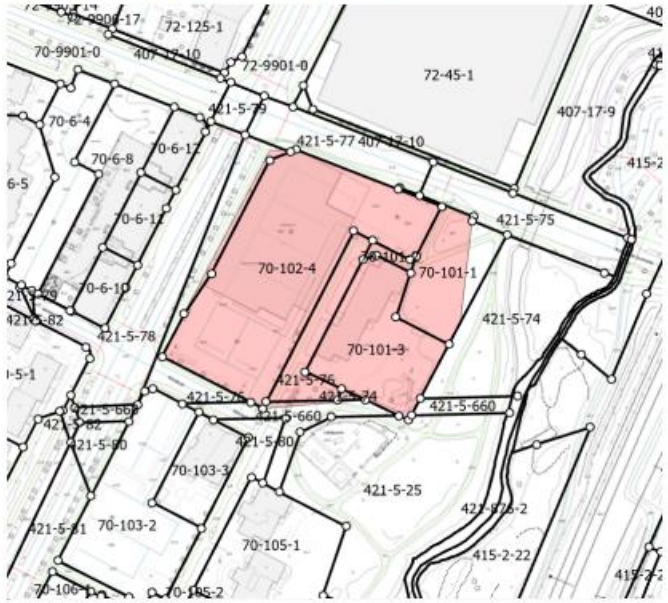
Lähtökohdat

- 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.



Uusien liiketilojen mahdollisuudet Koivukylässä

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

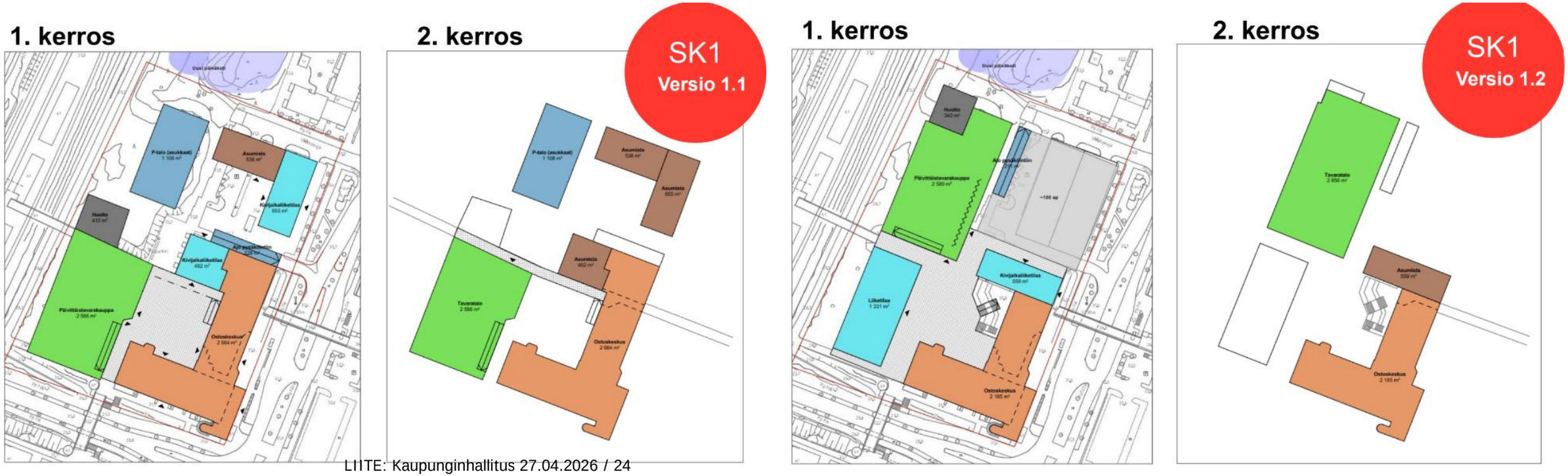


Skenaario 1

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



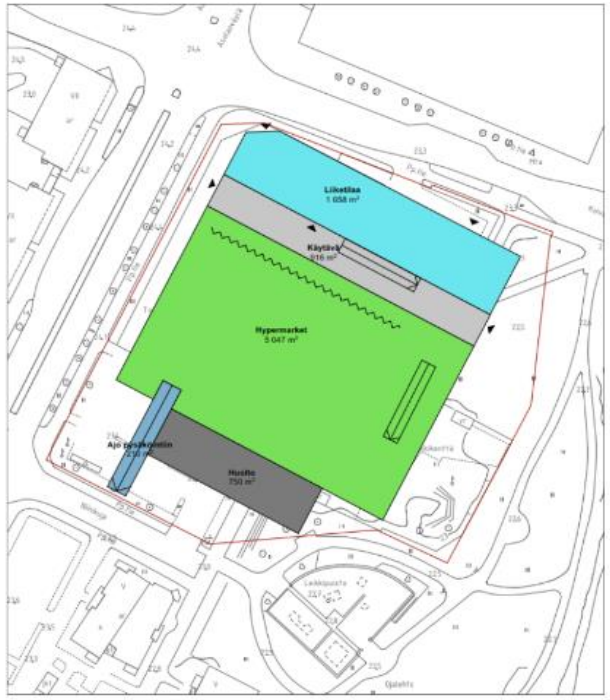
Skenaario 1

Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A
Toiminnalliset tarkastelut (WSP)



- Sijainnin B kehittämiseksi tutkittiin yksi ratkaisu.

1. kerros



2. kerros



Skenaario 1

Hypermarket sijaintiin B, monipuolinen palvelukeskus sijaintiin A
Toiminnalliset tarkastelut (WSP)

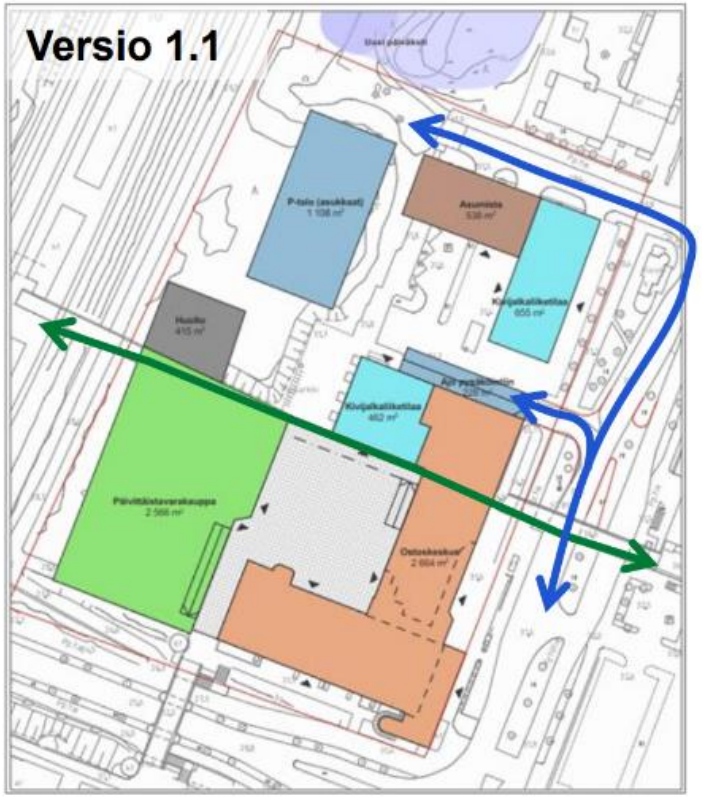


Liikenneyhteydet

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)

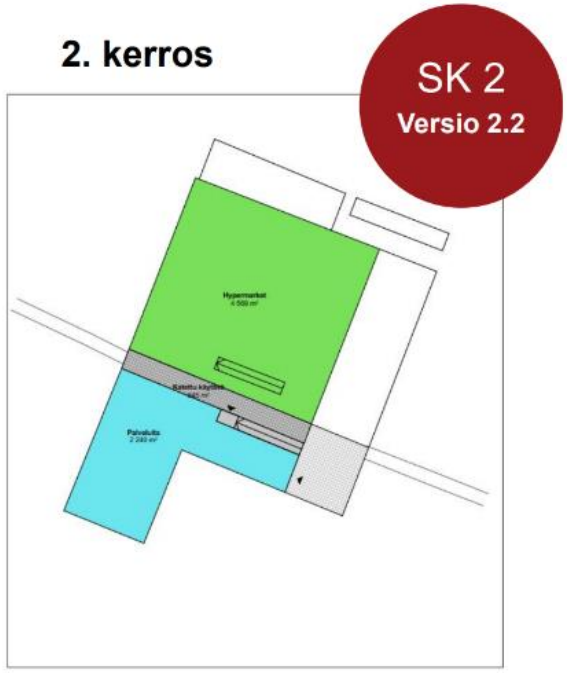


- Skenaarion 2 osalta raporttiin sisällytettiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua ostarin sijainnin A kehittämiseksi. Sijaintia B ei tutkittu, koska sinne sijoittuu asuntoja.
- Versiossa 2.1 ostoskeskus puretaan kokonaan ja 2-kerroksinen hypermarket sijoittuu Koivukylän puistotien varteen versiossa 2.2 ostoskeskus puretaan kokonaan ja 2-kerroksinen hypermarket sijoittuu tontin pohjoiskulmaan.









Skenaario 2

Hypermarket sijaintiin A, asuntoja sijaintiin B
Toiminnalliset tarkastelut (WSP)

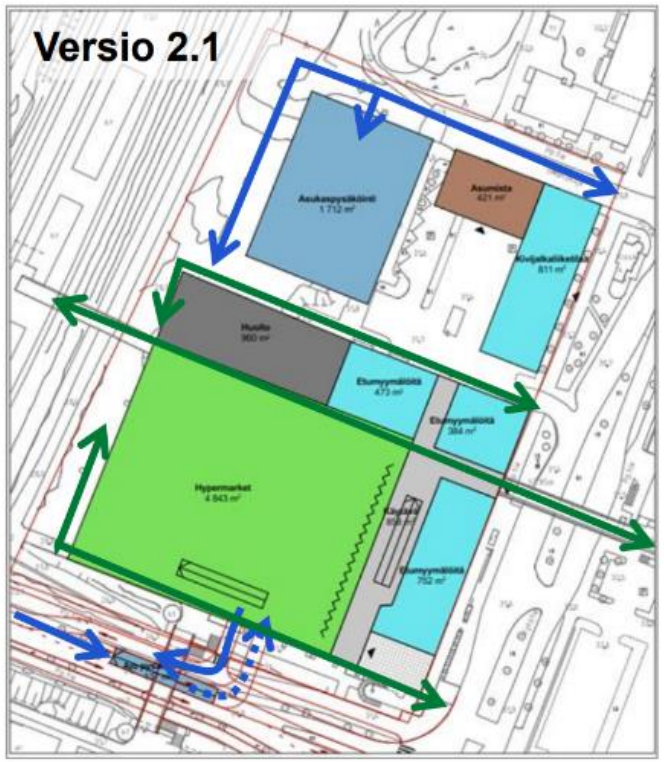


Liikenneyhteydet

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



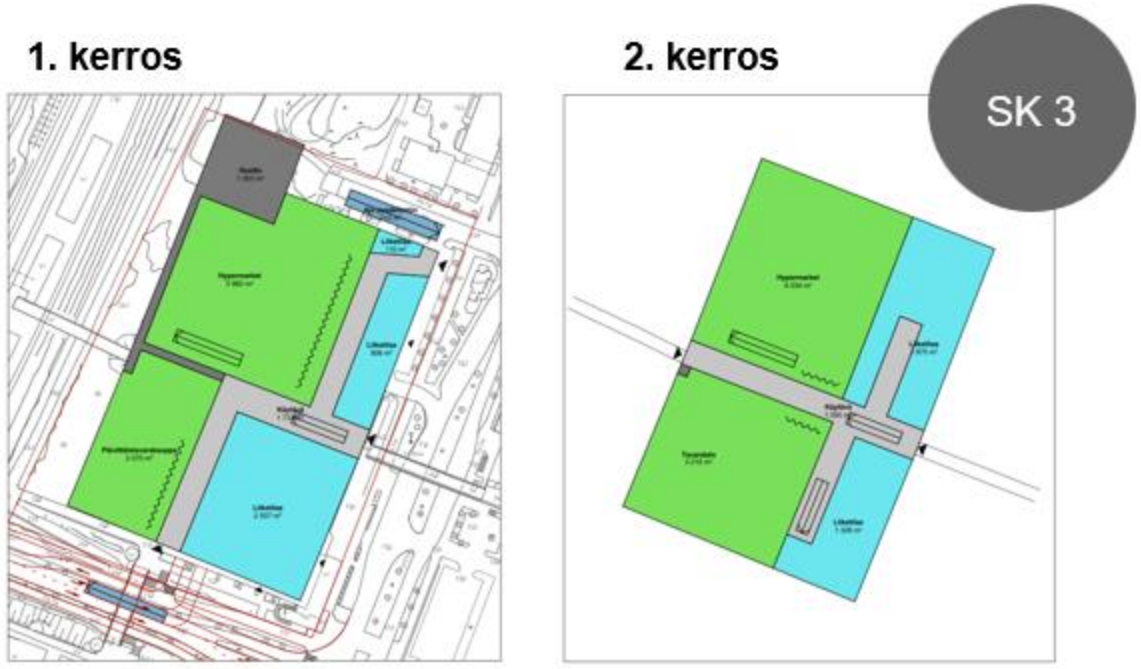
REALIDEA

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.

25 **Vastaus Anu Hallin ja 38 muun valtuutetun aloitteeseen tehdään Kivistön Topaasiaukiosta aito kaupunkiaukio / TeA (kvalt)**

VD/3389/00.02.00.03/2025

TeA/JK/HWe

Anu Hall sekä 38 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Kivistön Topaasiaukiolla on kaikki mahdollisuudet olla aito koko kaupunginosan olohuone, mutta nyt sen rakentaminen on jäänyt pahasti kesken.

Viihtyisän kaupunkiaukion tunnusmerkkejä ovat:
- vehreys ja luonto
- hyvä valaistus
- esteettömyys
- turvallisuus
- tilaa juosta ja liikkua vapaasi
- perheystävällisyys
- mukavat oleskelupaikat
- toiminnallisuus
- selkeä ja tunnistettava muoto

Topaasiaukio on rajattu selkeästi ja sinne on jo tuotu penkkejä ja näyttäviä istutuslaatikoita. Aukio on kuitenkin varsin kolkko ja nyt sen halki kiitää lähinnä autot, joiden ajoa siellä ei ole estetty millään tapaa. Tämä on turvallisuusriski.

Tuodaan Topaasiaukiolle pieniä leikkielementtejä keinut ja kiipeilyteline tai hyppelylaatat, jossa lapset voivat pysähtyä leikin äärelle ja vanhemmat hengähtää kauppareissun lomassa. Aukio ei saa olla pelkkä katsomisen paikka, vaan sen pitää olla myös toiminnan paikka. Tämän lisäksi Topaasiaukiolle voidaan tuoda betonisia eläinhahmoja, jotka tuovat väriä ja joissa lapset voivat kiipeillä. Nämä estäisivät myös autojen kulkua.

Kivistö on noussut monissa kirjoituksissa tikunnokkaan ja siihen on kohdistettu kritiikkiä harmaudesta ja roskaisuudesta. Nyt on aika muuttaa suuntaa ja näyttää, että Kivistön keskustasta voidaan tehdä kukoistava ja viihtyisä koko suuralueen keskus, jossa asukkaat voivat oleskella.

Toteutetaan se mitä asukkaille on luvatta ja tehdään keskustasta vehreä keidas, joita meille on esitelty rakennusvaiheen havainnekuvissa, eikä jätetä niitä pelkiksi mielikuviksi.”

Kaupunginvaltuusto 28.4.2025 § 21

Päätös:
Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Liite:

- allekirjoitettu Anu Hallin ja 38 muun valtuutetun aloite tehdään Kivistön Topaasiaukiosta aito kaupunkiaukio Kaupunginvaltuusto 20.5.2024 § 20

_____

Katujen ja puistojen palvelualue toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Pahoittelumme vastauksemme viivästymistä.

Kivistön Topaasiaukiolta tulee paljon palautetta aukiolla liikennöivistä ja turvattomuutta aiheuttavista ajoneuvoista, kuten muiltakin Kivistön aukioilta. Ajoneuvoliikennettä ei kuitenkaan voida pysyvästi estää rakenteellisin ratkaisuin, sillä huoltoajo ja rakennusten nostopaikat edellyttävät ajoa alueelle.

Topaasinaukion viihtyisyyttä pyritään parantamaan asemanseutujen kunnostusprojektin yhteydessä. Aukiolle on myös suunnitteilla suurterassi kesäkaudelle 2026, joka toteutuessaan lisää alueen elävyyttä ja samalla vähentää luvatonta ajoneuvoliikennettä aukiolla.

Kaupunginhallitus 27.04.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Anu Hallille ja 38 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Liite:
- allekirjoitettu Anu Hallin ja 38 muun valtuutetun aloite tehdään Kivistön Topaasiaukiosta aito kaupunkiaukio

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: kaupungininsinööri Jarno Köykkä, puh. 0400 442 753
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Valtuustoaloitteen otsikko: **Tehdään Kivistön Topaasiaukiosta aito kaupunkiaukio**	**Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset**
Kivistön Topaasiaukiolla on kaikki mahdollisuudet olla aito koko kaupunginosan olohuone, mutta nyt sen rakentaminen on jäänyt pahasti kesken. Viihtyisän kaupunkiaukion tunnusmerkkejä ovat: • vehreys ja luonto • hyvä valaistus • esteettömyys • turvallisuus • tilaa juosta ja liikkua vapaasi • perheystävällisyys • mukavat oleskelupaikat • toiminnallisuus • selkeä ja tunnistettava muoto Topaasiaukio on rajattu selkeästi ja sinne on jo tuotu penkkejä ja näyttäviä istutuslaatikoita. Aukio on kuitenkin varsin kolkko ja nyt sen halki kiitää lähinnä autot, joiden ajoa siellä ei ole estetty millään tapaa. Tämä on turvallisuusriski. Tuodaan Topaasiaukiolle pieniä leikkielementtejä keinut ja kiipeilyteline tai hyppelylaatat, jossa lapset voivat pysähtyä leikin äärelle ja vanhemmat hengähtää kauppareissun lomassa. Aukio ei saa olla pelkkä katsomisen paikka, vaan sen pitää olla myös toiminnan paikka. Tämän lisäksi Topaasiaukiolle voidaan tuoda betonisia eläinhahmoja, jotka tuovat väriä ja joissa lapset voivat kiipeillä. Nämä estäisivät myös autojen kulkua. Kivistö on noussut monissa kirjoituksissa tikunnokkaan ja siihen on kohdistettu kritiikkiä harmaudesta ja roskaisuudesta. Nyt on aika muuttaa suuntaa ja näyttää, että Kivistön keskustasta voidaan tehdä kukoistava ja viihtyisä koko suuralueen keskus, jossa asukkaat voivat oleskella.	Aloitteen tekijät Anu Hall Aloitteen Allekirjoitukset 1. Siri Ahokas 2. Maarit Raja-Aho 3. Mika Kasonen 4. Otso Kivimäki 5. Minna Räsänen 6. Sirpa Siru Kauppinen 7. Vaula Norrena 8. Ida Tamminen 9. Patrik Karlsson 10. Faysal Abdi 11. Anssi Aura 12. Kai-Ari Lundell 13. Minna Heikkinen 14. Tiina Tuomela 15. Mari Hynninen 16. Juha Suoniemi 17. Pirjo Luokkala 18. Tuire Kaimio 19. Maija Rautavaara 20. Ulla Kaukola

Toteutetaan se mitä asukkaille on luvatta ja tehdään keskustasta vehreä keidas, joita meille on esitelty rakennusvaiheen havainnekuvissa, eikä jätetä niitä pelkiksi mielikuviksi.	21. Minttu Sillanpää 22. Tarja Eklund 23.Stefan Åstrand 24. Nina Nummela 25. Marjo Vacker 26. Paula Lehmuskallio 27. Juha Järä 28. Jari Sainio 29. Susanna Kaiju 30.Pirkko Letto 31. Eva Tawasoli 32. Chau Nguyen 33. Funda Demiri 34.Tia Seppänen 35. Sami Kanerva 36. Aki Mäkipernaa 37. Reija Friman 38. Naima El Issaoui

26 Vastaus Paula Lehmuskallion ja Mika Kasosen sekä 30 muun valtuutetun aloitteeseen Vantaan ratikan rakentamispäätöksen uudelleenarviointi talouden epävarmuuden vuoksi / TeA (kvalt)

VD/3396/00.02.00.03/2025

TeA/AK/JK/Hle/SE

Paula Lehmuskallio ja **Mika Kasonen** sekä 30 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Vantaan kaupunginvaltuusto teki 23.5.2023 päätöksen Vantaan ratikan rakentamisesta. Päätös tehtiin tilanteessa, jossa Venäjän ja Ukrainan välinen sota oli jatkunut jo vuoden ajan ja Suomi oli vasta toipumassa koronapandemian aiheuttamista vahingoista. Sota ja pandemia käynnistivät maailmanlaajuisen inflaation, joka on vaikeuttanut merkittävästi sekä yksityisen että julkisen sektorin toimintaedellytyksiä. Suomen ja Vantaan talouden näkymät ovat sittemmin muuttuneet olennaisesti heikompaan suuntaan.

Raitiotien rakentamispäätöksen taustalla olleet kiinteistötaloudelliset ennusteet perustuivat aikaan ennen koronapandemiaa, eivätkä ne enää vastaa nykyistä taloudellista todellisuutta. Lisäksi Yhdysvaltojen poikkeuksellisen kova protektio- eli suojautumiseen perustuva talouspolitiikka on lisännyt maailmantalouden epävarmuutta entisestään.

Valtion osallistuminen hankkeen rahoitukseen ei toteudu alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti, vaan rahoitus on jäämässä merkittävästi suunniteltua pienemmäksi. Lisäksi tuoreet kehysriihessä päätetyt leikkaukset kuntien valtionosuuksiin kasvattavat epävarmuutta entisestään. Myös Vantaan oma verokertymä on jäänyt tavoitteistaan jälkeen, mikä heikentää kaupungin taloudellista liikkumavaraa tulevina vuosina.

Miljardiluokan hanke lisää merkittävästi kaupungin velkaantumisriskiä ja voi johtaa veronkorotuksiin tai peruspalvelujen heikentämiseen, mikä vaarantaa kuntalaisten hyvinvoinnin ja kaupungin taloudellisen kestävyyden. Lisäksi hankkeen taustalla olleet väestönkasvu- ja maankäyttöennusteet eivät ole toteutuneet aiemman oletetun kehityskulun mukaisesti, mikä heikentää alkuperäisten kannattavuuslaskelmien luotettavuutta.

Näissä olosuhteissa Vantaan kaupungin tulee viipymättä ryhtyä perusteelliseen arvioon taloudellisista resursseistaan ja kyvystään suoriutua miljardiluokan hankkeesta näin epävakaassa taloustilanteessa. Hankkeen keskeyttäminen tässä vaiheessa ei olisi epäonnistuminen, vaan vastuullista riskienhallintaa, jolla suojellaan kuntalaisten etua ja kaupungin tulevaisuutta.

Me allekirjoittaneet esitämme tällä valtuustoaloitteella, että Vantaan kaupunki arvioi uudelleen ratikkahankkeen taloudelliset edellytykset ja ryhtyy vakavasti harkitsemaan hankkeen pysäyttämistä ja/tai siirtämistä ajankohtaan, jolloin taloudelliset olosuhteet ovat vakaammat ja kaupungilla on paremmat edellytykset suoriutua vastuullisesti näin suuresta investoinnista.”

Kaupunginvaltuusto 28.4.2025 § 27

Päätös:
Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Liite:
- allekirjoitettu Paula Lehmuskallion ja Mika Kasosen sekä 30 muun valtuutetun aloite Vantaan ratikan rakentamispäätöksen uudelleenarviointi talouden epävarmuuden vuoksi

___

Katujen ja puistojen palvelualue toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Valtuustoaloitteessa 28.4.2025 §27 esitetään, että Vantaan kaupunki arvioi uudelleen ratikkahankkeen taloudelliset edellytykset ja ryhtyy vakavasti harkitsemaan hankkeen pysäyttämistä ja/tai siirtämistä ajankohtaan, jolloin taloudelliset olosuhteet ovat vakaammat ja kaupungilla on paremmat edellytykset suoriutua vastuullisesti näin suuresta investoinnista.

Vantaan kaupunki yhdessä HSY:n ja Helsingin kaupungin kanssa on tehnyt ratikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta sopimuksen kahden allianssiryhmittymän kanssa 26.11.2024, jonka jälkeen nämä allianssit ovat kehittäneet Vantaan ratikan suunnitelmia pidemmälle. Allianssien kehitystyön myötä Ratikkahankkeen sisältöä tarkennettiin, ja tarkistettu hankesuunnitelma ja sen laajuus ja budjetti hyväksyttiin Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.11.2025. Päätöksen jälkeen ja siihen perustuen alliansseilta tilattiin ensimmäinen toteutusvaihe marraskuussa 2025, ja näin mahdollistettiin ratikkahankkeen aloitus ja sen toteutus määritellyssä aikataulussa vuoteen 2029 mennessä. Tarkistettu hankesuunnitelma on perustunut parhaaseen arvioon Ratikan rakentamisen kustannuksista ja investoinnin kannattavuudesta. Olosuhteiden on arvioitu olevan sikäli suotuisia, että rakentamisen yleinen matalasuhdanne on eduksi julkisen rakennushankkeen toteutukselle, joka myös osaltaan edistää vahvasti työllisyyttä.

_____

Kaupunginhallitus 27.04.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Paula Lehmuskalliolle, Mika Kasoselle sekä 30 muulle valtuutetulle aloitteen allekirjoittaneelle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Liite:
- allekirjoitettu Paula Lehmuskallion ja Mika Kasosen sekä 30 muun valtuutetun aloite Vantaan ratikan rakentamispäätöksen uudelleenarviointi talouden epävarmuuden vuoksi

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: Ratikan hankejohtaja Hannu Lehtikankare, puh. 040 518 2992
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Valtuustoaloitteen otsikko: Vantaan ratikan rakentamispäätöksen uudelleenarviointi talouden epävarmuuden vuoksi	**Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset**
Vantaan kaupunginvaltuusto teki 23.5.2023 päätöksen Vantaan ratikan rakentamisesta. Päätös tehtiin tilanteessa, jossa Venäjän ja Ukrainan välinen sota oli jatkunut jo vuoden ajan ja Suomi oli vasta toipumassa koronapandemian aiheuttamista vahingoista. Sota ja pandemia käynnistivät maailmanlaajuisen inflaation, joka on vaikeuttanut merkittävästi sekä yksityisen että julkisen sektorin toimintaedellytyksiä. Suomen ja Vantaan talouden näkymät ovat sittemmin muuttuneet olennaisesti heikompaan suuntaan. Raitiotien rakentamispäätöksen taustalla olleet kiinteistötaloudelliset ennusteet perustuivat aikaan ennen koronapandemiaa, eivätkä ne enää vastaa nykyistä taloudellista todellisuutta. Lisäksi Yhdysvaltojen poikkeuksellisen kova protektio- eli suojautumiseen perustuva talouspolitiikka on lisännyt maailmantalouden epävarmuutta entisestään. Valtion osallistuminen hankkeen rahoitukseen ei toteudu alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti, vaan rahoitus on jäämässä merkittävästi suunniteltua pienemmäksi. Lisäksi tuoreet kehysriihessä päätetyt leikkaukset kuntien valtionosuuksiin kasvattavat epävarmuutta entisestään. Myös Vantaan oma verokertymä on jäänyt tavoitteistaan jälkeen, mikä heikentää kaupungin taloudellista liikkumavaraa tulevina vuosina. Miljardiluokan hanke lisää merkittävästi kaupungin velkaantumisriskiä ja voi johtaa veronkorotuksiin tai peruspalvelujen heikentämiseen, mikä vaarantaa kuntalaisten hyvinvoinnin ja kaupungin taloudellisen kestävyyden. Lisäksi hankkeen taustalla olleet väestönkasvu- ja maankäyttöennusteet eivät ole toteutuneet aiemman oletetun	<u>Aloitteen tekijät</u> Paula Lehmuskallio Mika Kasonen <u>Aloitteen</u> <u>Allekirjoitukset</u> 1.Lauri Kaira 2.Minna Heikkinen 3.Pekka Virkamäki 4. Juha Järä 5.Tanja Aidanjuuri 6. Milad Dehghan 7. Janne Hartikainen 8. Juha Suoniemi 9. Katja Siniketo-Pietilä 10.Markku Weckman 11. Jouko Jääskeläinen 12. Jukka Nevala 13 Mika Niikko 14. Tiina Tuomela 15. Kai-Ari Lundell 16. Stefan Åstrand 17. Nina Nummela 18. Niilo Kärki 19. Marjo Vacker

kehityskulun mukaisesti, mikä heikentää alkuperäisten kannattavuuslaskelmien luotettavuutta. Näissä olosuhteissa Vantaan kaupungin tulee viipymättä ryhtyä perusteelliseen arvioon taloudellisista resursseistaan ja kyvystään suoriutua miljardiluokan hankkeesta näin epävakaassa taloustilanteessa. Hankkeen keskeyttäminen tässä vaiheessa ei olisi epäonnistuminen, vaan vastuullista riskienhallintaa, jolla suojellaan kuntalaisten etua ja kaupungin tulevaisuutta. Me allekirjoittaneet esitämme tällä valtuustoaloitteella, että Vantaan kaupunki arvioi uudelleen ratikkahankkeen taloudelliset edellytykset ja ryhtyy vakavasti harkitsemaan hankkeen pysäyttämistä ja/tai siirtämistä ajankohtaan, jolloin taloudelliset olosuhteet ovat vakaammat ja kaupungilla on paremmat edellytykset suoriutua vastuullisesti näin suuresta investoinnista. Vantaalla 28.4.2025	20. Maarit Raja-Aho 21. Suvi Karhu 22. Susanna Kaiju 23. Janne Leppänen 24. Eeva Tikkanen 25. Pirjo Luokkala 26. Riku Kärkkäinen 27. Sami Kanerva 28. Aki Mäkipernaa 29. Topi Liutu 30. Jari Sainio

27 **Vastaus Mika Niikon ja 35 muun valtuutetun aloitteeseen keinonurmikenttien korvaaminen turvallisemmilla vaihtoehdoilla sekä ympäristöhaittojen ehkäisy ja puhdistaminen / RÅ (kvalt)**

VD/8350/00.02.00.03/2025

RÅ/V-MK/JL/AA/MS/SE

Mika Niikko sekä 35 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Vantaalla on useita tekonurmikenttiä, joissa käytetään autonrenkaista valmistettua kumirouhetäytettä (SBR). Viime vuosina Euroopan unionin sääntely, Euroopan kemikaaliviraston (ECHA) arviot, kansainvälinen tutkimus sekä useiden EU-maiden poliittiset linjaukset ovat nostaneet esiin merkittäviä ympäristöön ja mahdollisesti terveyteen liittyviä riskejä, jotka koskevat erityisesti kumirouhetta käyttäviä kenttiä.

1. EU/ECHA:n sääntely: kumirouheen kielto vuonna 2031
Euroopan kemikaalivirasto (ECHA) ja Euroopan unioni ovat hyväksyneet sääntelyn, jonka mukaan autonrenkaista valmistetun kumirouheen käyttö tekonurmien täyteaineena kielletään siirtymäajan jälkeen viimeistään vuonna 2031.

Sääntelyn mukaan kielto perustuu erityisesti ympäristöhaittoihin ja mikromuovipäästöihin. Jäsenvaltioiden ja kuntien tulee huomioida sääntely tulevissa hankinnoissaan ja investoinneissaan. Tämä edellyttää, että myös Vantaan kaupunki varautuu sääntelyn voimaantuloon hyvissä ajoin.

2. Mikromuovien ympäristövaikutukset Vantaalla
Kumirouheesta irtoaa jatkuvasti mikromuovia, joka leviää sadevesiviemäreihin, maaperään ja vesistöihin. Mikromuovi ei hajoa luonnossa, vaan kertyy ympäristöön ja ravintoketjuihin.

Vantaan osalta vaikutukset korostuvat erityisesti siksi, että:
- -Vantaanjoki ja sen sivu-uomat ovat ekologisesti herkkiä ja jo valmiiksi kuormittuneita
- -kaupunki vastaa vesistö jen, hulevesijärjestelmien ja viemäriverkoston kunnossapidosta
- -mikromuovikuormitus voi lisätä kunnalle syntyviä kustannuksia pitkällä aikavälillä

Lisäksi useilla kentillä valumahaittojen ehkäisy ja siivous eivät ole olleet riittäviä tai niitä ei ole tehty lainkaan, vaikka ongelmat ovat olleet tiedossa vuosia (esimerkiksi Jokivarren koulun tekonurmikenttä).

3. Vaihtoehtoiset ratkaisut
Kumirouheen tilalle on jo olemassa teknisesti toimivia vaihtoehtoja, kuten:
- korkki- ja puupohjaiset täyteaineet
- hiekkatäytteiset ja täytteettömät tekonurmet
- hybridikentät
- kehittyneet luonnonnurmikentät

Useat eurooppalaiset kaupungit ovat ottaneet näitä ratkaisuja käyttöön.
- jäsenvaltioiden ja kuntien tulee huomioida sääntely tulevissa hankinnoissaan ja investoinneissaan

Tämä edellyttää, että myös Vantaan kaupunki varautuu sääntelyn voimaantuloon hyvissä ajoin.

ME ALLEKIRJOITTANEET VALTUUTETUT ESITÄMME, ETTÄ KAUPUNKI:

1. Arvioi uusien kumirouheella täytettyjen tekonurmikenttien suunnittelun ja mahdollisen rakentamisen keskeyttämistä.
2. Kartoittaa nykyiset kumirouhetekonurmet ja laatii suunnitelman niiden asteittaisesta korvaamisesta.
3. Selvittää vaihtoehtoisten täyteaineiden ja pintamateriaalien käyttöönottoa.
4. Selvittää tekonurmikenttien mikromuovivuodot ja ryhtyy toimenpiteisiin vuotojen ehkäisemiseksi ja ympäristöhaittojen siivoamiseksi.
5. Päivittää kaupungin hankintaohjeistuksen EU-sääntelyn mukaiseksi.”

Kaupunginvaltuusto 15.12.2025 § 25

Päätös:
Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

_____

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan liikunnan palvelualue toteaa vastauksessaan seuraavaa:

Vantaan kaupungin hallinnoimista isoista tekonurmikentistä tällä hetkellä vain Kartanonkoskella ja Rajakylässä on täyteaineena SBR-kumirouhe. Keskikokoisia SBR-täytteisiä kenttiä on Hakunilan ja Tikkurilan ylipainehalleissa. Muut liikunnan palvelualueen hallinnoimista kentistä ovat pienempiä lähiliikuntapaikkoja, joihin kumirouhetta ei ole lisätty valmistumisen jälkeen. Puistokentillä ei ole käytössä kumirouhetta. Yhdellä koulujen yhteydessä olevalla kentällä on täyteaineena kumirouhe.

Kaupungin hallinnoimissa uusissa tai peruskorjattavissa tekonurmikentissä ei ole tarkoitus jatkossa käyttää SBR-kumirouhetta täyteaineena. Tällä hetkellä ei ole myöskään rakenteilla kenttiä, joihin tulisi SBR-kumirouhetta.

Kun nykyiset kaupungin tekonurmikentät tulevat peruskorjausikään, kenttien täyteaineeksi valitaan SBR-kumirouheen korvaava vaihtoehto. Näin on jo toimittu vuonna 2024 ja 2025 valmistuneissa liikunnan palvelualueen hallinnoimissa isoissa peruskorjattavissa tekonurmikentissä Kivistössä ja Tikkurilassa. Kentille valittiin täyteaineeksi Bioflex ja Bioflex Eco.

Vaihtoehtoisia tekonurmien täyteaineita on arvioitu kohdekohtaisesti ja seuraten alan kehitystä. Täyteaineiden valinnassa on hyödynnetty Suomen Palloliiton olosuhdeasiantuntijoiden näkemystä.

Liikunnan palvelualueen hallinnoimien tekonurmikenttien hulevesikaivoihin on asennettu sieppareita, joilla vähennetään kumirouheen leviämistä sulamisvesien mukana. Mikäli rouhetta on levinnyt kenttien ympäristöön, sitä on poistettu alueelta kumirouheen leviämisen vähentämiseksi.

Hankintakeskuksen ohjeistuksen mukaan kaikessa toiminnassa noudatetaan EU:n säädöksiä. Hankintakeskuksen antaman vastauksen mukaan hankintaohjeita ei päivitetä tekonurmiin liittyvän yksittäisen täyteaineen perusteella, vaan ohjeet sisältyvät EU-säädöksiin.

Kaupungin hallinnoimien tekonurmikenttien lisäksi Vantaalla on lisäksi useita jalkapalloseurojen tai niiden omistamien yhtiöiden tekonurmikenttiä. Seuroille on lähetetty helmikuussa 2026 ohjeistus, jossa heitä pyydettiin huolehtimaan täyteaineen pysymisestä vuokra-alueella. Mikäli kumirouhetta on kulkeutunut vuokra-alueen ulkopuolelle, heitä pyydettiin huolehtimaan puhdistuksesta kevään 2026 aikana. Liikunnan palvelualue tarkastaa kohteet kevään 2026 aikana.

Vastaus on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kadut ja puistot -palvelualueen ja toimitilajohtamisen kanssa.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) antaa Mika Niikolle ja 35 muulle aloitteen allekirjoittaneelle kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Liite:
- allekirjoitettu Mika Niikon ja 35 muun valtuutetun aloite keinonurmikenttien korvaaminen turvallisemmilla vaihtoehdoilla sekä ympäristöhaittojen ehkäisy ja puhdistaminen

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: liikuntajohtaja Veli-Matti Kallislahti,
liikuntapäällikkö Jari Lärka, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Valtuustoaloitteet

Kaupunginvaltuuston kokous 15.12.2025

Keinonurmikenttien korvaaminen turvallisemmilla vaihtoehdoilla sekä ympäristöhaittojen ehkäisy ja puhdistaminen	**Aloitteen tekijä/tekijät ja allekirjoitukset**
Vantaalla on useita tekonurmikenttiä, joissa käytetään autonrenkaista valmistettua kumirouhetäytettä (SBR). Viime vuosina Euroopan unionin sääntely, Euroopan kemikaaliviraston (ECHA) arviot, kansainvälinen tutkimus sekä useiden EU-maiden poliittiset linjaukset ovat nostaneet esiin merkittäviä ympäristöön ja mahdollisesti terveyteen liittyviä riskejä, jotka koskevat erityisesti kumirouhetta käyttäviä kenttiä. 1. EU/ECHA:n sääntely: kumirouheen kielto vuonna 2031 Euroopan kemikaalivirasto (ECHA) ja Euroopan unioni ovat hyväksyneet sääntelyn, jonka mukaan autonrenkaista valmistetun kumirouheen käyttö tekonurmien täyteaineena kielletään siirtymäajan jälkeen viimeistään vuonna 2031. Sääntelyn mukaan kielto perustuu erityisesti ympäristöhaittoihin ja mikromuovipäästöihin. Jäsenvaltioiden ja kuntien tulee huomioida sääntely tulevissa hankinnoissaan ja investoinneissaan. Tämä edellyttää, että myös Vantaan kaupunki varautuu sääntelyn voimaantuloon hyvissä ajoin. 2. Mikromuovien ympäristövaikutukset Vantaalla Kumirouheesta irtoaa jatkuvasti mikromuovia, joka leviää sadevesiviemäreihin, maaperään ja vesistöihin. Mikromuovi ei hajoa luonnossa, vaan kertyy ympäristöön ja ravintoketjuihin. Vantaan osalta vaikutukset korostuvat erityisesti siksi, että: • Vantaanjoki ja sen sivu-uomat ovat ekologisesti herkkiä ja jo valmiiksi kuormittuneita • kaupunki vastaa vesistöjen, hulevesijärjestelmien ja viemäriverkoston kunnossapidosta • mikromuovikuormitus voi lisätä kunnalle syntyviä kustannuksia pitkällä aikavälillä Lisäksi useilla kentillä valumahaittojen ehkäisy ja siivous eivät ole olleet riittäviä tai niitä ei ole tehty lainkaan, vaikka ongelmat ovat olleet tiedossa vuosia (esimerkiksi Jokivarren koulun tekonurmikenttä).	Aloitteen tekijä Mika Niikko, PS Aloitteen Allekirjoitukset 1.Juha Järä 2.Kai-Ari Lundell 3.Vaula Norrena 4. Anssi Aura 5.Loviisa Kaartokallio 6.Tomi Puikkonen 7. Paula Lehmuskallio 8. Tiina Tuomela 9. Janne Hartikainen 10.Tanja Aidanjuuri 11. Marjo Vacker 12. Tuire Kaimio 13. Sirpa Siru Kauppinen 14. Eve Rämö 15. Suvi Karhu 16. Ulla-Maija Kopra 17. Matti Kotiranta 18. Tia Seppänen 19. Patrik Borg 20. Mari Hynninen 21. Anitta Orpana 22. Tuomas Vanhanen 23. Otso Kivimäki 24. Juha Suoniemi 25. Jenni Alasuutari 26. Karita Snellman

3. Vaihtoehtoiset ratkaisut Kumirouheen tilalle on jo olemassa teknisesti toimivia vaihtoehtoja, kuten: • korkki- ja puupohjaiset täyteaineet • hiekkatäytteiset ja täytteettömät tekonurmet • hybridikentät • kehittyneet luonnonnurmikentät Useat eurooppalaiset kaupungit ovat ottaneet näitä ratkaisuja käyttöön. • jäsenvaltioiden ja kuntien tulee huomioida sääntely tulevissa hankinnoissaan ja investoinneissaan Tämä edellyttää, että myös Vantaan kaupunki varautuu sääntelyn voimaantuloon hyvissä ajoin. ME ALLEKIRJOITTANEET VALTUUTETUT ESITÄMME, ETTÄ KAUPUNKI: 1. Arvioi uusien kumirouheella täytettyjen tekonurmikenttien suunnittelun ja mahdollisen rakentamisen keskeyttämistä. 2. Kartoittaa nykyiset kumirouhetekonurmet ja laatii suunnitelman niiden asteittaisesta korvaamisesta. 3. Selvittää vaihtoehtoisten täyteaineiden ja pintamateriaalien käyttöönottoa. 4. Selvittää tekonurmikenttien mikromuovivuodot ja ryhtyy toimenpiteisiin vuotojen ehkäisemiseksi ja ympäristöhaittojen siivoamiseksi. 5. Päivittää kaupungin hankintaohjeistuksen EU-sääntelyn mukaiseksi.	27. Marja Ahava 28. Mika Kasonen 29. Nina Nummela 30. Topi Liutu 31. Jenni Karemo 32. Eva Tawasoli 33. Jorma Hentilä 34. Heli Hakala 35. Funda Demiri