



Länsimäen kaavarunko 091700 / 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / TLA

VD/9905/10.02.04.00/2019

TLA/VKA/AHE/LLÖ/VIK

Länsimäen kaavarunko -luonnos tarkastelee Länsimäen keskustan kehitystä vuoteen 2045 saakka. Se mahdollistaa alueen kasvun noin 2 700 asunnolla eli 4 400 asukkaalla. Asukasluku voisi kasvaa 10 000:een. Uusia työpaikkoja voisi syntyä noin 100 ja ne liittyvät pääasiassa asukkaille tarjottaviin palveluihin. Uutta rakentamista sijoittuu etenkin Länsimäentien varrelle, joka tiivistyy ratikan ansiosta nykyistä viihtyisämmäksi kaduksi puuriveineen. Lisäksi kaavarungossa on sijoitettu asuinalueen laajennus pohjoiseen, lähelle Porvoonväylää. Länsimäki on vehreä ja saavutettava asuinalue, jolla on hyvät lähipalvelut ja josta löytyy sopivia asuntoja niin lapsiperheille, etätyöläisille kuin eläkeläisillekin.

Länsimäen keskustan kaavarunko koskee Hakunilan suuralueen kaupunginosaa 91 Länsimäki ja osaa kaupunginosasta 95 Rajakylä.

Kaavarungon suunnittelualue on kooltaan 1,9 neliökilometriä. Se kattaa koko Länsimäen kaupunginosan ja sekä pieniä osia itäisestä Rajakylästä. Rajakylän osuus on sisällytetty kaavarunkoon, jotta voidaan tarkastella palveluita ja viheryhteyksiä laajempänä kokonaisuutena.

Kaavarunkoalue rajautuu pohjoisessa Porvoonväylään ja idässä Kehä III:n sekä Westerkullan kartanon peltoalueisiin ja etelässä kaupunginrajaan. Lännessä raja kulkee Estepuiston, Rajakentän ja Sompapuiston länsirajaa pitkin sekä Jousitien itäpuolella olevien kiinteistöjen itärajaa pitkin. Mellunmäen metroasemalle on matkaa noin 700 metriä Länsimäen keskustasta. Östersundomin yhteisen yleiskaavan kumoutumisen vuoksi suunnittelualueesta rajattiin pois Kehä III:n ja Porvoonväylän rajaama koillinen osa, joka jätettiin selvitysalueeksi.

Kaavarungon valmisteluun osallistuneet

Kaavarunkotyö on tehty kaupungin omana työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi työhön on osallistunut WSP, joka laati liikenteen yleissuunnitelman pohjoiselle laajenemisalueelle.

Tavoitteet työlle

Kaavarungon tavoitteena on määrittää periaatteet Länsimäen keskustan kasvulle ja laajenemiselle. Täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja kartoitetaan ja pyritään ohjaamaan uutta rakentamista siten, että kaupunkikuva paranee nykyisestä. Painopiste on varsinkin Vantaan uuden raitiolinjan varren kaupunkimaisen ilmeen kehittämisessä. Tulevaisuuden Länsimäki on ratikkakaupunkikeskus, jossa on raitiolinjaan tukeutuvaa miellyttävää kaupunkirakennetta, monipuolisia ja laadukkaita asuntoja, hyvät lähipalvelut sekä käveltävää, turvallista ja viihtyisää keskustaympäristöä. Valtaosa kasvusta tapahtuu alueen sisällä Vantaan uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaavan tavoitteiksi on tunnistettu myös palveluiden säilyttäminen ja lisääminen, viher- ja ulkoilualueiden kokonaisuuden kehittäminen, hulevesien ja katuvesien hallinta, alueen historian, kulttuuriarvojen ja luontoarvojen huomioiminen, suvaitsevaisuuden ja yhteisöllisyyden lisääminen.

Visio alueen tulevaisuudesta pohjaa voimakkaasti Vantaan ratikan vetovoimaan: alue alkaa houkutella uusia asukkaita, joiden ansiosta alueelle rakennetaan uusia asuntoja ja palvelut paranevat. Positiivista kehitystä voidaan vauhdittaa keskusta-alueen parantamiseen keskittyvillä hankkeilla, esim. Kuntopuiston asukaslähtöinen uudistus. Myös lähialueiden palvelut ja työpaikat ovat ratikan myötä entistä helpommin saavutettavia. Mikäli voimalinja päätetään siirtää maan alle, Länsimäentien varsi voidaan rakentaa entistä kaupunkimaisemmaksi. Länsimäen mielenkiintoisuutta lisää omaleimainen pohjoinen



laajenemisalue, jonne sijoittuu kodit noin 1 600:lle asukkaalle (60 000 kem²). Länsimäen vahvuutena säilyvät vehreys, lähiluonto ja hyvät ulkoiluyhteydet.

Länsimäen keskustan kaavarunko ei ole juridinen asiakirja, mutta se ohjaa asemakaavoitustyötä ja antaa suuntaa alueen kehitykselle. Länsimäessä on hyvin erilaisia paikkoja, joista osa on julkisessa ja osa yksityisessä omistuksessa. Kaavarunko auttaa hahmottamaan kokonaisuuden, minkä jälkeen aluetta voidaan asemakaavoittaa sopivan kokoisissa osissa, tarvittaessa tontti kerrallaan. Länsimäen eteläosassa maanomistus on yksityistä, jolloin muutos on kiinni yksityisten kiinteistön- ja maanomistajien muutoshalukkuudesta. Kaupunki suhtautuu myönteisesti Länsimäen kehittämiseen nykyistä tiiviimmäksi asuinalueeksi, ja kaavarunko toimii yhtenä lähtömateriaalina kaupunkikehityksessä.

Laadukas asumisen arki on kaavarunkotyön läpileikkaava teema. Pohjoisen laajenemisalueen monimuotoinen rakentaminen sopii monenlaisille asukkaille ja käsittää myös lapsiperheitä houkuttelevia omaoivia asuntoja. Länsimäen koulun eteläpuolelle esitetään elinkaariasumista, joka sisältää myös alueen iäkkäämpiä asukkaille sopivia senioriasuntoja. Länsimäentien varteen sijoittuu urbaania asumista ja rakennusten suojan puolelle saadaan keskitetyn pysäköinnin ansiosta rakennettua laadukkaat piha-alueet. Tulevilla purkavan saneerauksen hankkeilla pyritään puuttumaan asuntojen hallintamuotoon alueella ja lisäämään omistusasumisen määrää. Kaavarungossa vaalitaan myös Länsimäen nykyisiä arvoja: vehreyttä ja ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitusrakenteita. Suojeluarvoja omaavat viheralueet, muinaismuistoalueet ja tykkitie säilytetään suojeltuina myös kaavarungossa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Länsimäen keskustan kaavarungon 2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.5.-19.6.2020. Mielipiteitä saatiin 12 kappaletta. Alueen kehityksestä järjestettiin verkkokysely 8.5.-19.6.2020. Kyselyyn vastanneita oli 581. Kyselyn tulokset on esitelty kaavan nettisivulla julkaistussa raportissa (Asukaskyselyn tulokset, 1.12.2020) ja ne on otettu huomioon kaavarungon sisällössä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Länsimäen keskustan kaavarungon sisältö

Länsimäen kaavarunko 2020 -luonnoksen aineisto koostuu neljästä osasta: kaavarunkokartasta, kaavarungon selostuksesta, lähtötieto-osasta ja kaavarunkokyselyn raportista. Kaavarungon selostus on erityisen tärkeä, sillä se sisältää suunnitelmaosuuden, jossa avataan kaavarunkokartta teemoittain ja tarkennetaan sen sisältöä, kaavarungon toteutusta ohjaavat kuvapainotteiset ohjeet sekä vaikutusten arvioinnin. Lähtötieto-osaan on koottu suunnittelun lähtökohdat teemoittain sekä alueen suunnittelutilanne. Kaavarunkokyselyn raportti on yhteenveto OAS-vaiheen verkkokyselyn tuloksista.

Kaavarunkotyössä tarkastellaan Länsimäen kehitystä vuoteen 2045 asti. Sekä lähtötietoja, tulevaisuuskuvaa että suunnitelmaa on tutkittu neljän teeman kautta. Teemat ovat kaupunkirakenne ja asuminen, liikenne, luonto virkistys ja kulttuuri sekä palvelut ja työpaikat. Kaavarunko kiteytyy teemoista johdettuihin tavoitetilalauseisiin: Länsimäki on ilmastonmuutoksen kestävä kaupunkikeskus. Länsimäki on houkutteleva liikennekeskus. Länsimäki on ekologisesti ja kulttuurisesti kestävä kaupunkikeskus. Länsimäki on yhteisöllinen, suvaitsevainen ja palvelullinen kaupunkikeskus.

Länsimäen kaavarunko on laadittu asemakaavoituksen pohjaksi. Tavoitteena on ohjata alueen rakentamista siten, että tulevaisuuden Länsimäki tarjoaa monipuolista ja kiinnostavaa asumista sekä on viihtyisä ja turvallinen alue, joka tarjoaa hyvät lähipalvelut. Mitoituksen tavoitteena on mahdollistaa vuoteen 2045 mennessä 180 000 kem² verran uusia asuntoja (4 400 asukasta) ja arviolta 10 000 kem²



palveluita (n. 100 työpaikkaa), jotka palvelevat pääasiassa alueen asukkaita. Nykytilanteeseen verrattuna asukasmäärä lähes kaksinkertaistuu nykyisestä 5 600:sta 10 000:een. Asumisesta 110 000 kem² (2650 asukasta) sijoittuu kaupungin tai kaupungin yhtiön omistamalle maalle ja 70 000 (1750 asukasta) yksityiselle maalle. Kaavarunko ohjaa rakentamista erityisesti Länsimäentien varteen, ratikkapysäkkien läheisyyteen, mistä on hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Erityisesti pohjoisen laajenemisalueen houkuttelevuus on sidoksissa ratikkaan.

Puolet uudesta asuinrakentamista (90 000 kem²) voidaan toteuttaa vasta, mikäli Länsimäentien vieressä kulkeva 110 kV sähkön ilmajohto muutetaan maakaapeloinniksi. Ilmajohdon omistaa Helen. Maakaapeloinnin toteutuksen edellytyksiä selvitetään yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Koska ilmajohto rajoittaa rakentamista rajusti, kaavarungon toteutuminen on vahvasti sidoksissa maakaapelointiin. Kaavarunko on kuitenkin toteutettavissa osittain myös silloin, jos ilmajohto säilyy.

Kaavarunkokartassa ovat mukana kaikki neljä teemaa. Asumista ja kaupunkikuvaa ohjataan erityisesti kolmella eri asuinkorttelityypillä: A1 Kerrostaloalue, A2 Sekoittuneiden asuinrakennusten alue ja A3 Omaoiset asunnot. Kerrostaloja (A1) sijoittuu nykyisten alueiden lisäksi ratikan varrelle, jossa tehokas rakentaminen on perusteltua. Sekoittuneiden asuinrakennusten alueet (A2) sijoittuvat pohjoiselle laajenemisalueelle sekä kahdelle olemassa olevalle rivitaloalueelle, joita voidaan tiivistää, mikäli taloyhtiöt ovat tästä kiinnostuneita. A2-kortteleissa voidaan sekoittaa erilaisia talotyypppejä, kuten pienkerrostaloja ja rivitaloja ja luoda näin vaihtelevaa asuntotarjontaa, jossa jyrkkä jako kerros- ja pientaloasumiseen hälvenee. Asuminen on kaupunkimaisen tiivistä, mutta suurella osalla asunnoista on silti yhteys ulkotilaan. Omaoisien asuntojen (A3) korttelit ovat olemassa olevia rivi- ja omakotialueita. Rakentamisen määrää ohjataan asuinkorttelityyppien lisäksi suuntaa antavilla tehokkuuslukuilla, jotka perustuvat korttelin sijaintiin suhteessa ratikkaan sekä olevan rakentamisen määrään. Kaupunkikuvaan liittyen on omat merkintänsä: Länsimäen varsi on osoitettu kaupunkikuvallisesti kehitettäväksi alueeksi, jonka varrelle sijoittuvissa kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista. Alueelle on myös merkitty kaupunkikuvallisesti merkittäviä kohteita, joissa rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkitilan rakentamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Liikenne-teemassa on esitelty muun muassa tärkeät risteyskohdat, kävelyn pääreitit ja nopean pyöräilyn reitit. Kaavarungon selostuksessa esitellään myös katujen yleissuunnitelmat pohjoiselle laajenemisalueelle. ”Uuden kadun” nimen ratkaisussa hyödynnetään kaavarungon nähtävillä olon yhteydessä kerättävää asukaspalautetta. Kaavarunkotyön yhteydessä on myös tutkittu alueen pysäköinnin riittävyys sekä päivitetty pysäköintinormi.

Luonto, virkistys ja kulttuuri -teemassa viheralueet on jaettu kolmeen eri teemaan: 1) Kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevat puistot – jotka ovat toiminnallisia, laadukkaita ja hoidettuja virkistäytymispaikkoja. 2) Rakennettujen alueiden ulkopuolella olevat lähivirkistysalueet – jotka ovat luonnontilassa olevia metsiä, sekä 3) Luonnonsuojelualueet – joiden alueella sijaitsevia luontoarvoja vaalitaan muita alueita tarkemmin. Viheralueiden ja ulkoilureittien jatkuvuus kaavarunkoalueen ulkopuolelle on varmistettu ja viheryhteyksiä kohennetaan rakentamalla ”kuntoilun kehä” ja ”kallioiden kehä” Länsimäen ytimeen. Pohjoista laajenemisaluetta yhdistää ratikkapysäkille johtava viheryhteys, joka palvelee myös hulevesien viivytystä. Kaavarungon selostukseen on myös sisällytetty viher- ja virkistysalueiden ja -reittien kehittämissuunnitelma ja konseptit. Länsimäen itälaidalla kulkeva vanha Tykkitie säilytetään.

Palvelut ja työpaikat -teeman alla on kiinnitetty erityistä huomiota yhteisöllisiin tiloihin. Julkisiin viihtymisen paikkoihin panostetaan ja luodaan tiloja kohtaamisille. Kaavarungon ajatuksena on tilojen ja rakennusten monikäyttöisyys ja rakennusten käyttötarkoitusten muuntojoustavuus, joten yhteistiloja ajatellaan sijoitettaviksi myös esim. pysäköintihallien yhteyteen. Alueella on hyvät peruspalvelut ja hyvät



urheilumahdollisuudet. Kaavarungossa esitetyt uudet palvelut käsittävät mm. kaksi uutta päiväkotia sekä tilavarauksen supermarketkokoiselle päivittäistavarakaupalle. Päivittäistavarakauppa sijoittuisi hybridikortteliin aivan alueen ytimeen, jonne sijoittuisi myös muita kaupallisia palveluita.

Kaavarunkokartan lisäksi alueen tulevaa asemakaavoitusta ohjataan myös kuvallisilla ohjeilla, joissa esitetään periaatteita yleisten alueiden toteutukseen, nykyisten kortteleiden korjaukseen ja täydennykseen, ratikanvarren uusiin kortteihin ja pohjoisen laajenemisalueisiin liittyen. Ratikanvarren kaupunkimaisuutta lisätään avoimilla maantasokerroksilla. Uudisrakentamisen yhteydessä mielenkiintoista kaupunkikuvaa luodaan myös vaihtelevalla kerrokorkeudella, kattomuodoilla ja vaihtelevalla värityksellä. Nykyistä rakennuskantaa voidaan uudistaa julkisivujen ja parvekkeiden ilmettä kohentamalla ja purkava saneeraus on tapauskohtaisesti sallittua.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.10.2021 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty kaavarunko-luonnos 091700, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Länsimäen kaavarunko 2020,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki esitykseensä seuraavan teknisen korjauksen: Kaavarunkokarttaan korjataan kaksi taloyhtiöille kuuluvaa pysäköintialuetta Vartiotien varrelta Y-alueelta asuinkortteliksi. Rajakylän päiväkodin alue on korjattu Y-alueeksi. Korjaukset koskevat kaavarunkokarttaa ja selostusta.

Päätös:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 12.10.2021 päivätty, korjattu kaavarunko-luonnos 091700, 91 Länsimäki, 95 Rajakylä / Länsimäen kaavarunko 2020,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liitteet:

- Länsimäen kaavarunkokartta 12.10.2021 (II)
- Länsimäen kaavarunko -selostus 12.10.2021 (II)

Kaikki kaavarungon oheismateriaali löytyy Länsimäen keskustan kaavarungon nettisivuilta:
https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/101/0/150651

- Länsimäen kaavarunko -lähtötiedot 12.10.2021
- Asukaskyselyn tulokset, 1.12.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Vantaa

Lisätiedot:

Aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339

Asemakaava-arkkitehti Anna Hellén, puh. 050 302 9028

Asemakaava-arkkitehti Linnea Löytönen, puh. 040 487 1184

etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi