



Vantaan kaupunki  
Maankäytön ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

# **002202 KOIVUHAKA 68 KURIIRIKUJA 3**



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.11.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002202. Kaavaselostusta on tarkistettu 9.2.2015. Kaavoitus on tullut vireille 6.9.2014.

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Kaavamuutoksen nimi: Kuriirikuja 3, työnumero 002202

Asemakaavan muutos: kaupunginosa 68, Koivuhaka  
koskee osaa korttelista 68143  
(Kumoutuva asemakaava koskee korttelia 68143)

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:  
Satu Onnela, p. 09-8392 2478, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kaavoitus on tullut vireille 6.6.2014.

Ilmoitus vireille tulosta 9.9.2014.

Ilmoitus kaavoituksen alkamisesta Vantaan kaupungin asukaslehdessä 6.9.2014.

Kaavoituslautakunta 10.11.2014

Kaupunginhallitus 9.2.2015

Kaupunginvaltuusto

## SISÄLLYS

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                                                     | 1  |
| 1.1 Tunnistetiedot .....                                                                             | 1  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti .....                                                                      | 2  |
| 1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus .....                                                           | 2  |
| 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....                                                    | 3  |
| 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... | 3  |
| 2 TIIVISTELMÄ .....                                                                                  | 4  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....                                                                     | 4  |
| 2.2 Asemakaavan muutos .....                                                                         | 4  |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....                                                                  | 4  |
| 3 LÄHTÖKOHDAT .....                                                                                  | 5  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                         | 5  |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                                                                         | 13 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                                             | 17 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....                                                             | 17 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                                     | 17 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                                | 18 |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet .....                                                                     | 18 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                                      | 19 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                                           | 21 |
| 5.1 Kaavan rakenne .....                                                                             | 21 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                      | 22 |
| 5.3 Aluevaraukset .....                                                                              | 22 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset .....                                                                         | 22 |
| 5.7. Nimistö .....                                                                                   | 26 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                                                         | 27 |
| 6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet .....                                                             | 27 |

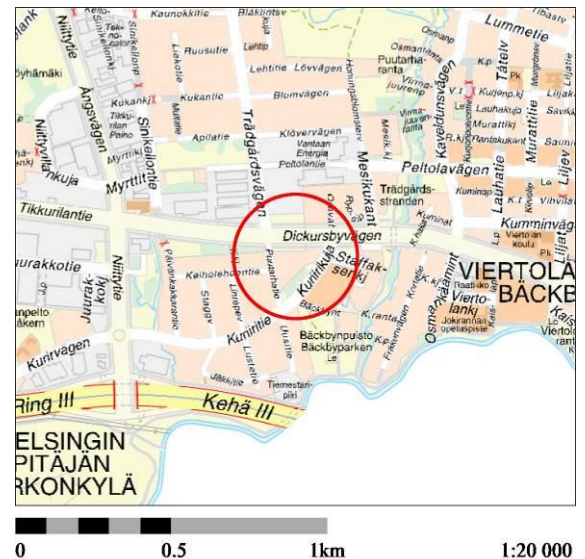
## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa Puutarhatien ja Kuriirikuja välissä, Tikkurilantien eteläpuolella.

Kaavamuutos koskee kahta kiinteistöä: 92-68-143-7 ja 92-68-143-8.



Kaavamuutosalue Tikkurilan ilmakuvalla 2013.



## 1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Kuriirikuja 3, työnumero 002202.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Asemakaavamuutoksella ajantasaistetaan asemakaava vastaamaan kohteeseen hyväksyttyjä poikkeuslupia: erillispientalojen korttelialue (AO) muutetaan asuinkeuhkotalojen ja pientalojen korttelialueeksi (AKR).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,48 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoi-  
keus kasvaa noin 480 k-m<sup>2</sup>. Suunniteltu aluetehokkuus asuinkeuhkotalojen ja pientalojen kort-  
telialueella (AKR) on  $e=0,35$ . Uusia asukkaita tulee noin 40.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 10.11.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 10.11.2014
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 10.11.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 09.09.2014 (Erillinen asiakirja)

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Poikkeamislupa nro 68-0034-12-POP
- Poikkeamislupa nro 68-0095-12-POP
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaava-alueelle tuli 25.8.2008 vireille kaavahanke työnumerolla 002002. Hankkeessa käsiteltiin koko korttelin kehittämistä. Tuolloin kaavahanke kuitenkin keskeytyi, sillä kaikilla korttelin maanomistajilla sillä erää ei ollut tarvetta muuttaa kaavaa omalta osaltaan. Kiinteistöjen 92-68-143-7 ja 92-68-143-8 rakentaminen mahdollistui poikkeamispäätöksin (24.5.2012 ja 21.3.2013).
- Asemakaavamuutoshakemukset 002202 ja 002203 on tehnyt As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu edustajanaan Mestarinikkarit Oy. Kaavamuutoshakemukset on kirjattu saapuneeksi 21.5.2013. Kaavamuutoshakemuksissa esitettiin, että erillispientalojen (AO) korttelialuetta muutetaan asuinkerrostalojen ja pientalojen korttelialueeksi (AKR) ja lisäksi kaavamääräyksiä tarkennetaan. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus ajantasaistaa asemakaava vastaamaan kohteeseen hyväksyttyjä poikkeuslupia. Molemmat kaavahakemukset käsitellään samalla kaavahankkeen työnumerolla 002202.
- Kuriirikuja 3:n asemakaavamuutostyö käynnistyi 09.09.2014 työnumerolla 002202. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan Sanomissa 06.09.2014 ja Vantaan kaupungin asukaslehdessä 11.10.2014 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 06.10.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy kanssa. Pohjana on ollut Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Mietteen laatimat rakennuslupapöytäkirjat.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen 10.11.2014 asettaa kaavan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja valtuuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään kaavahakemuksesta lausunnot.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto (tarkistettu 09.02.2015).
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: [http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus\\_ja\\_maankaytto](http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto)

### 2.2 Asemakaavan muutos

Erillispientalojen korttelialue (AO) muutetaan asuinkerrostalojen ja pientalojen korttelialueeksi (AKR). Kaavamuutoksen myötä ajantasaistetaan asemakaava poikkeamispäätösten mukaisen ratkaisun mukaisesti. Poikkeamispäätöksellä on mahdollistettu kahden uuden rivitalon ja yhden uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Uudet asuinrakennukset ovat korkeudeltaan 2-kerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 480 k-m<sup>2</sup>. asuin ja pientalojen (AKR) korttelialueen tehokkuudeksi tulee  $e=0,35$ .

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudisrakennukset on jo rakennettu poikkeamispäätöksen (25.4.2012 ja 21.3.2013) ja rakennuslupan (24.5.2012 ja 25.4.2013) perusteella. Maankäyttösopimuksen mukaiset korvaukset on veloitettu poikkeamispäätöksen yhteydessä.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

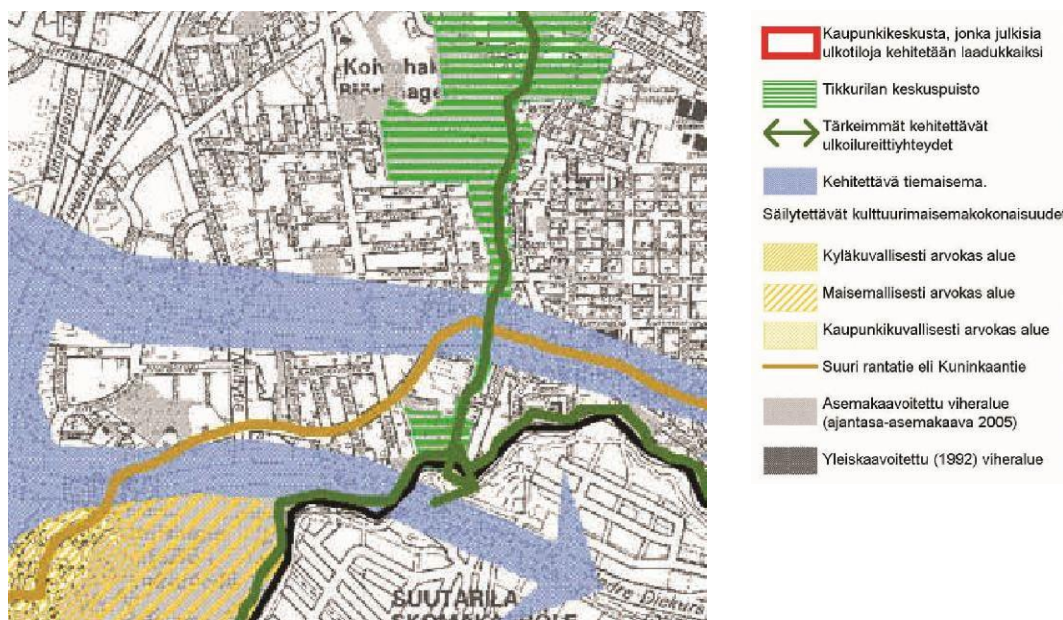
Alue sijaitsee Koivuhaan eteläosassa. Alue on liikenteellisesti ja joukkoliikenteellisesti erinomaisella paikalla isojen liikenneväylien, Kehä III:n ja Tuusulanväylän tuntumassa. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on vilkasliikenteinen ja bulevardimaiseksi katuyhteydeksi tavoiteltava Tikkurilantie. Kehä III ja Tuusulanväylä ovat alle kilometrin päässä. Idässä sijaitsee Tikkurilan keskusta palveluineen ja lännessä lentokentän ja Aviapoliksen alue. Luoteispuolella on Koivuhaan yritysalue.

Alue määriteltiin vielä vuoden 1992 yleiskaavassa lentomelualueeksi, minkä takia siellä ei ennestään ole kehitetty tiiviimpää kaupunkirakennetta. Vuoden 2006 yleiskaavassa aluetta eivät enää koske meluarvot ylittävä lentomelu, sillä lentoreittien lisäksi konekanta on muuttunut. Siten kaava-alueen kehittäminen tiiviimmän asumisen kohteena on mahdollista.

Maisemallisesti keskeisiä kohteita kaava-alueen lähiympäristössä ovat historiallinen Suuri rantatie, kehitettävä Tikkurilantien tiemaisema sekä läheinen Tikkurilan keskuspuisto ja joenvarren ulkoilureittiyhteys.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja – rakenne



Ote maisemallisesta kehityskuvasta, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Kaava-alue on sijainnut Suuren rantatien varrella.

Nykyään vanhat peltoalueet ovat kasvaneet umpeen. Korttelin piha-alueilla on puutarhakasvilisua ja Kuriirikujan varressa ryhmä isoja mäntyjä. Korttelin keskellä on pintavesistä muodostunut lampi.

Kaavamuutosalue sijaitsee Kylmäojan valuma-alueella, lähellä Keravanjoen liittymiskohtaa. Kylmäojan valuma-alue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Alue ei ole pohjavesialuetta.

#### Luonnonolot ja –arvot

Kaavamuutosalue on ollut piha-alueena jo 1930-luvulta lähtien. Itäosassa puusto on saanut kasvaa vapaasti 1980-luvulta nykyisten uudisrakennusten rakentamiseen saakka, 2010-luvulle. Naapurikiinteistöllä Kuriiritien varressa on komeita mäntyjä.

Alue on tasainen: korttelin maaston korot vaihtelevat +14,3 ja 16,0 metrin välillä ja kaava-alueen maasto noin +15,0 ja +15,8 metrin välillä. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevan lammen pinta on korkeudella +13,4.

Kaavamuutosalueella ei ole merkittäviä luonnonarvoja.

#### Maaperä

Kaavamuutosalue on savialuetta (Sa), Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialueen alueella. Heikosti kehittyneen kuivakuorikerroksen alla olevan pehmeän savikerroksen paksuus on noin 5-10 metriä. Savikerros on kuormitettaessa voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Saven leikkauslujuus on alhainen, paikoin alle 10 kPa. Alimmana maakerroksena on tiiviydeltään vaihteleva kerrostuma hiekkaa, soraa ja moreenia. Pohjaveden painetaso on noin 2 metrin syvyydellä maanpinnasta eli noin 0,5 metriä alkuperäisen tason alapuolella. Savikko saattaa siten olla hitaan painuman tilassa ilman ulkoista kuormitustakin, mikä tulee ottaa huomioon tonttijohtojen ja piha-alueiden suunnittelussa.

#### Rakenteiden perustaminen

Talot on perustettu paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudeksi on arviolta 8-14 metriä nykyisestä maanpinnasta. Tonttijohtojen ja liikennöitävien alueiden perustamisessa voidaan joutua pohjanvahvistustoimenpiteisiin. Mahdollisten kellareiden kuivatuksella ei ympäristön painuma-herkkyyden vuoksi sallita pohjavedenpinnan pysyvää alentamista.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaan kaupunginosassa oli vuoden 2014 alussa 1960 asukasta. Väkiluku on pysynyt vakaana viimeisen kymmenen vuoden aikana. Väestön ennustetaan kasvavan noin 2600:aan vuoteen 2024 mennessä. Koivuhaassa kouluikäisiä asuu hieman keskimääräistä vähemmän, mutta muuten ikärakenne on aika tasapainoinen. Ikärakenteen ennustetaan säilyvän nykyisen kaltaisena (Tilastokeskus ja Vantaan väestöennuste 2014).

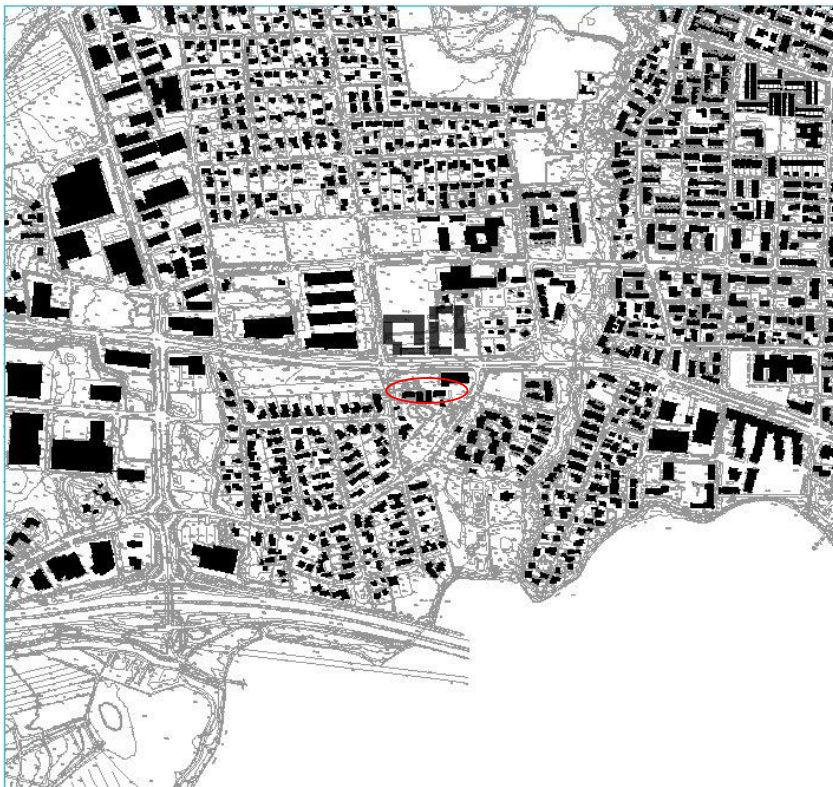
#### Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosan eteläpäässä.

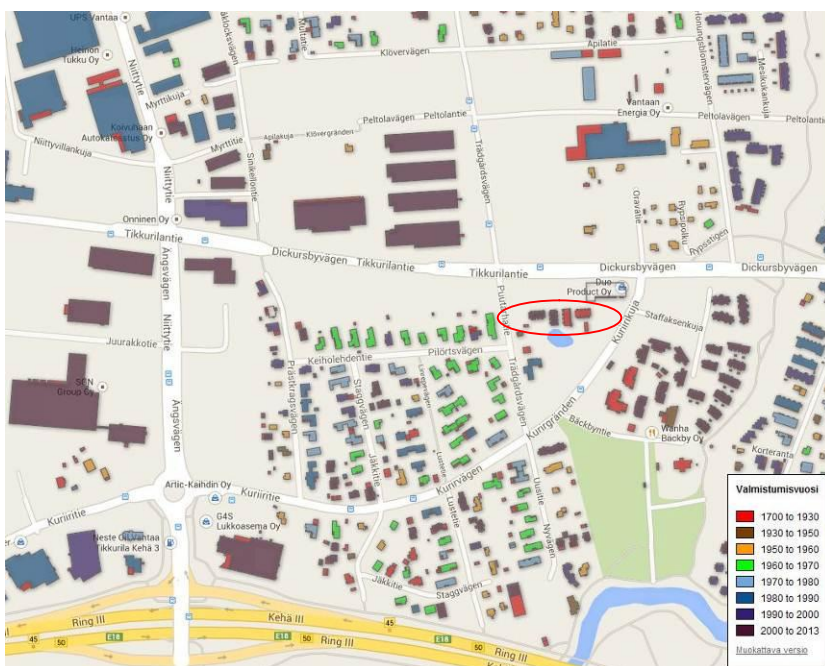
Korttelissa 68143 on ollut rakentamista jo vuoden 1933 pitäjänkartassa. Korttelin länsipuolelle on syntynyt osittain jo 50-luvulla, mutta pääosin 60-luvulla ja sen jälkeen pientalorakentamista. Kaava-alueen itäpuolen kerrostalot ja luoteenpuoleinen Koivukylän yrityskeskus on rakennettu 2000-2010-luvuilla. Tikkurilantien pohjoispuolelle rakennetaan parhaillaan kerrostaloja.

Kuriirikujaan länsipuolella sijaitsee vuonna 1889 valmistunut Bäckbyn kartano, joka on Museoviraston inventoinnissaan vuonna 2005 mainitsema kylätontti.

Korttelissa on ollut ennestään omakotitalo (rak.vuosi 1922) ja paritalo (rak.vuosi 1983) sekä nyt 2010-luvulla rakentunut liike- ja varastorakennus. Korttelin asemakaavassa on lisäksi toistaiseksi rakentumattomia liike- ja toimistorakennusten (KTY) tontteja.



Kaavamuutosalueen rakentamisen suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen.



Rakennuskannan ikää Google Maps-palvelun päällä [Helsinki Region Infoshare](#) (Jani Hannén, 2013). Tikkurilantien pohjoispuolelle parhaillaan rakentuvat kerrostalot puuttuvat vielä kartalta.

## Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijaitsee pientalo-, kerrostalo ja teollisuusrakentamisen risteyskohdassa, toisaalta historiallisen Kuninkaantien ja tulevaisuudessa kehittyvän Tikkurilantien äärellä.



*Kuvia kaava-alueen lähiympäristöstä, 2014.*

### Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueen lähistöltä, noin kilometrin säteeltä löytyvät mm. Viertolan peruskoulu ja muutamia päiväkoteja ja musiikkiopisto. Muutamien kivijalkaliiketilojen lisäksi lähialueen kaupalliset palvelut keskittyvät noin 1,5 kilometrin päähän Tikkurilan keskusta Kielotien varteen, Tikkuraitille ja asemakeskuksen läheisyyteen sekä Tammiston-Pakkalan alueelle. Kuriiritien ja Niittytien risteyksessä on päivittäistavarakauppa.

Keskeisten väylien risteyksessä sijaitsevassa Koivuhaassa on paljon yritysalueita. Vuonna 2011 Koivuhaassa oli liki viidennes Tikkurilan suuralueen työpaikoista, 4094 työpaikkaa. Suurimpia yrityksiä ovat Heinon Tukku Oy, Ajasto Oy:n painotalo sekä Vantaan Energia. Koivuhakaan on syntynyt yksi pääkaupunkiseudun autokaupan keskuksista.

### Virkistys

Kaava-alueen läheisyydessä on useita puistoalueita ja niitä pitkin pääsy Keravanjoen laajan virkistysreitin varteen.

Parin sadan metrin päässä kaava-alueesta itään on Kylmäoan varren kapea virkistysalue, joka yhdistää Tikkurilan keskuspuiston Keravanjoen rantaan. Keravanjoen rantaan on noin 400 metriä, jota kautta on yhteydet laajempiin seudullisiin virkistysalueisiin.

### Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisten Tikkurilantien, Tuusulanväylän sekä Kehä III:n tuntumassa.

Kivistöstä lentokentän ja Tikkurilan keskustan kautta Vanhalle Porvoontielle ulottuva Tikkurilantie on Vantaan merkittävimpiä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Tikkurilantie on tulevaa K2-bulevardia, joka yhdistää Lentoasemaa ja Tikkurilan keskustaa toisiinsa. Bulevardiajatuksen pohjalta Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta.

### Kevyt liikenne

Puutarhatietä lukuun ottamatta ympäröivillä katualueilla on kevyen liikenteen väylät ja niitä pitkin yhteys laajempaan kevyen liikenteen verkostoon.

### Joukkoliikenne

Kaavamuutosalue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelta on noin 1,5 kilometrin matka Tikkurilan asemalle. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantien ja Puutarhatien risteuksen tuntumassa sekä Kuriirikujalla. Pysäkeiltä kulkevat Vantaan sisäiset linjat mm. Tikkurilan asemalle 46, 54, 55, 57, 60, 61, 68 ja seutulinja 611 Helsingin keskustaan.

Kaava-alue sijoittuu myös aivan Tikkurilantielle yleiskaavassa (kh 2007) linjatun pikaraitiotien tuntumaan.

### Vesihuolto

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuolto, johon uudisrakennukset on voitu kytkeä tonttijohdoilla. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m<sup>3</sup>, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta). Jätevedet johdetaan Keravanjoen ali Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäreitä on kaikilla ympäröivillä kaduilla. Kaava-alueen hulevedet johdetaan Tikkurilantien runkoviemäriin, joka laskee Kylmäojaan. Kylmäoja yhtyy Keravanjokeen. Tontin 7 sadevesiviemäri kulkee pohjoispuolella sijaitsevan kiinteistön 92-421-1-1652 kautta.

## Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

## Ympäristöhäiriöt

### Tieliikennemelu

Kaava-alueen rakennukset on toteutettu vuosina 2012 ja 2014. Kaava-alueen uudisrakennuksissa on käytetty asemakaavan voimassaolevia melumääryksiä: "asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 38 dB."

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla asuinhuoneissa klo 7-22 (päiväohjearvo) 35 dB ja klo 22-7 (yöohjearvo) 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan yleiskaavan yhteydessä tehtiin meluselvitys (26.2.2007) vuoden 2005 tilanteesta sekä ennusteen vuodelle 2030. Kaava-alue kuuluu yleiskaavassa täydennysrakentamiselle suositeltuihin alueisiin, jotka ovat osittain lasketuilla melualueilla. Yleiskaavan meluselvityksen mukaan melu voidaan huomioida rakennusten sijoittelussa. Osalla alueita on mahdollisesti tehtävä erillisiä meluntorjuntarakenteita. Parvekkeet ja piha-alueet tulee suunnata pois päin meluisista kaduista. Myös asuinhuoneistojen suunnittelussa voidaan pyrkiä sijoittamaan makuuhuoneet rakennuksen hiljaiselle puolelle.

Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä (13.2.2012) nykytilanteen meluarvoja päivitettiin. Tämän selvityksen perusteella tieliikenteen suositellut meluarvot kaava-alueen ulkotiloissa eivät ylity, vaan jäävät alle 55 dB. Sisätilat vaativat edelleen melun huomioimista kaavamääräyksissä.

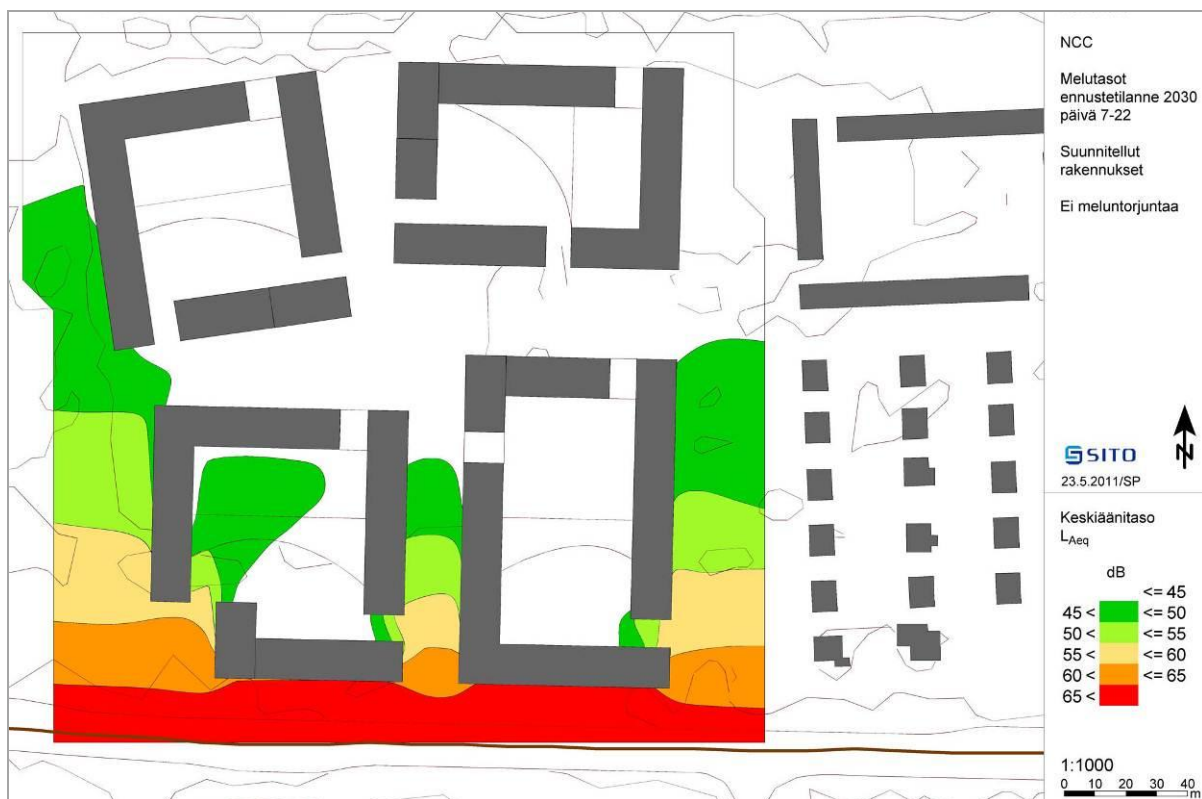
Sito Oy teki Tikkurilantien pohjoispuoliseen kortteliin 68161 oman meluselvityksen (23.5.2011). jossa on ennustettu tieliikennemelua kohteessa vuonna 2030.

Osa korttelin 68161 rakentamisesta on heti Tikkurilantien pohjoispuolella, 20 metrin päässä tiestä. Tikkurilantien lähimmillä julkisivuilla melutasot eivät ylitä yöllä 60 dB:ä, mutta päivällä julkisivuihin kohdistuu 66 dB:n keskiäänitaso LAeq. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamishojeen "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset" mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyysdelta L tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kuriirikuja 3:n/Puutarhatie 3:n rakennukset on tehty ulkokuoreltaan vielä tätä eristävämmän ja sijaitsevat kauempana Tikkurilantiestä.

Korttelin 68161 piha-alueilla melutasot jäävät päivällä alle ohjearvon 55 dB, ja suurelta osin melutasot ovat alle 45 dB. Yöllä melutasot jäävät alle 45 dB:n, mikä on uusien asuinalueiden yöajan ohjearvo. Erillistä meluntorjuntaa ei tarvita. On kuitenkin huomioitava, että lähinnä Tikkurilantietä sijaitseville julkisivuille ei tulisi rakentaa parvekkeita. Muille seinustoille parvekkeet voidaan rakentaa, mutta ne tulisi lasittaa niiltä osin kuin ohjearvot (päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB) ylittävät.

Tässä yleiskaavatasoista ennustetta tarkemmassa selvityksessä päiväarvojen yli 55 dB:n melukäyrien on arvioitu ulottuvan noin 60 metrin päähän tien keskiviivasta ja yöarvoilla yli 45 dB:n käyrän noin 80 m päähän keskiviivasta. Kuriiritie 3/Puutarhatie 3:n rakennuksia ulottuu lähimmillään 55 metrin päähän Tikkurilantiestä. Piha-alueet on kuitenkin pääosin suunnattu pois päin Tikkurilantiestä. Lisäksi pohjoispuoliselle tontille on asemakaavan mukaan mahdollista

rakentaa kolmikerroksinen rakennus, joka toteutuessaan pienentää meluarvoja piha-alueilla huomattavasti.



Vertailua varten meluennuste 2030 Tikkurilantien pohjoispuoliselle korttelille 68161. Päiväarvot. SITO 23.5.2011.



Vertailua varten meluennuste 2030 Tikkurilantien pohjoispuoliselle korttelille 68161. Yöarvot. SITO 23.5.2011.

### Raideliikenteen melu

Kaava-alueelle ei ulotu raideliikenteen melua.

### Lentomelu

Uusi asuinrakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan yleiskaavan mukaiselle lentomelualueelle m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat Lden indeksillä ilmaistuna välillä Lden 50-55 dB. Uudet rakennetut pysäköintipaikat korttelialueen länsiosassa sijoittuvat osittain lentomelualueelle m2. Melualueella m2 (Lden 55-60 dB) ei sallita uuden asutuksen tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen tai vähäinen täydentäminen on mahdollista.

Vantaan kaupungin rakentamisvalvonnan rakentamisohteen "Rakennuksen ulkovaipan lentomelun ääneneristysvaatimukset" mukaan m3-alueella asuinhuoneiden kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että lento- ja liikennemelun ulko- ja sisämelutasojen erotus  $\Delta L$  on vähintään 32 dB. Liike- ja toimistohuoneiden ulkovaipan äänen eristysvaatimus voi olla 5 dB alempi.

### Pilaantuneet maat

Korttelissa 68143 on aikanaan sahatoiminnan takia pilaantuneita maita KTY-tontin kohdalla. Maaperätutkimuksissa on todettu kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia arseenia ja nikkeliä sekä alemman ohjearvon niukasti ylittävä pitoisuus arseenia.

Korttelin pohjoisosassa on sijainnut kasvihuoneita. Kasvihuoneiden alueelle on rakennettu uudisrakennuksia vuonna 2014.

### Seveso II– kohteet: Kemikaaleja käsittelevät ja varastoivat tuotantolaitokset

Seveso II-direktiivin mukaan vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevästä ja varastovasta laitoksesta tulee huomioida kaavoituksessa. Okmetic Oy:n tuotantolaitos sijaitsee yli 900 metrin päässä kaava-alueesta.

Okmetic on 10.5.2012 teettänyt seurausanalyysin kolmen 200 litran fluorivetyhappotynnyrin samanaikaisesta rikkoontumisesta ja leviämisestä pihamaalle. Kuvattu tapaus edustaa pahinta mahdollista skenaariota tuotantolaitoksella. Selvityksen mukaan AEGL-3 (60 min) pitoisuus ulottuu 190 metrin päähän ja AEGL-2 (60 min) pitoisuus 265 m päähän päästölähteestä. Tuke- sin oppaassa tuotantolaitosten sijoittamisesta on selostettu, mitä nämä pitoisuudet tarkoittavat käytännössä ja miten terveysvaara voi arvioida.

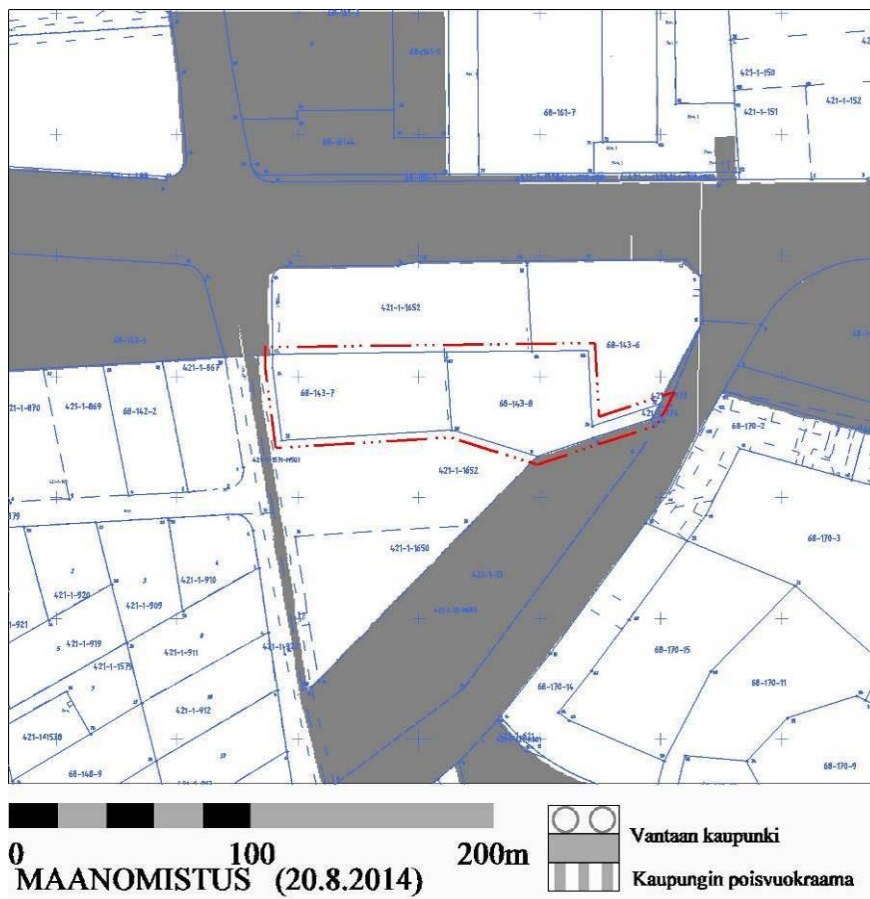
Tässä tapauksessa kaavahanke sijaitsee kuitenkin huomattavan etäällä onnettomuustilanteen vaara-alueista, joten Tukes ei näe tarvetta asettaa mitään rajoituksia kaavoitukselle (Timo Talvitie, 27.8.2014).

### Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan palvelualue on myös muuttoliikenteen aluetta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

### 3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat As Oy Tikkurilan Kruunu ja As Oy Tikkurilan Tiara/Mestarinikkarit Oy. Vantaan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan harmaalla.



### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irrallseen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 2. vaihemaakuntakaava, maakuntavaltuusto hyväksynyt 20.3.2013)

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Vahvistamattomalla 2. vaihemaakuntakaavalla alue on erityisesti osoitettu tiivistettäväksi. Molemmissa maakuntakaavan vaiheissa Kuriirikuja on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi tieksi. Kaava-alueen länsiosa kuuluu lentomelualueeseen 2. Keravanjoen ja Kylmä-

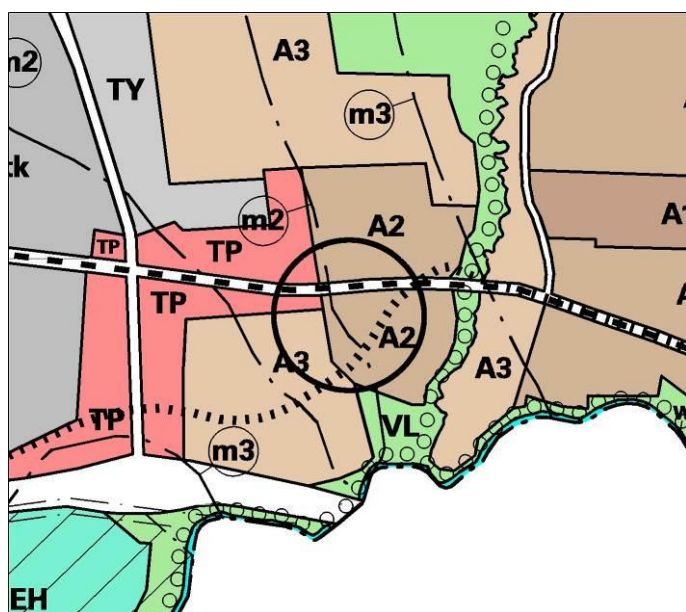
ojan varteen on osoitettu viheryhteystarve. Ympäristöministeriö on vahvistanut uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, vuonna 2013 hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava on vielä vahvistettavana. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Ote epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta, jossa on kuvattu molemmat maakuntakaavan vaiheet.

#### Yleiskaava (KV 17.12.2007)

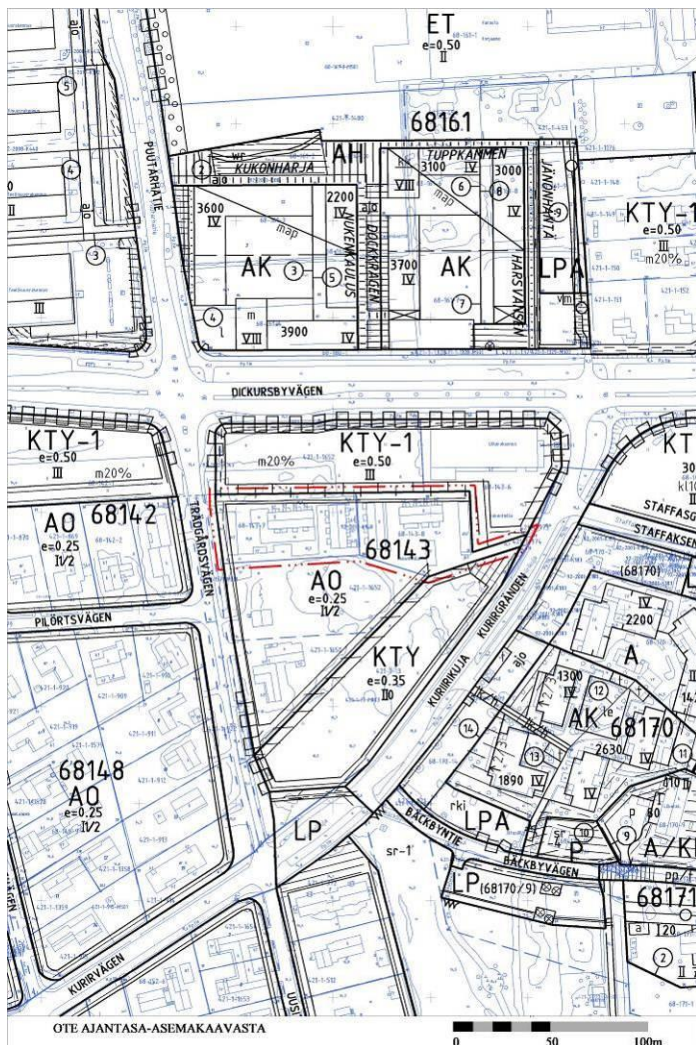
Alue on merkitty yleiskaavaan matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 ja korttelin länsireuna lentomelu- vyöhykkeellä m2. Kuriirikuja on osoitettu historialliseksi tieksi. Tikkurilantielle on osoitettu pika- raitiotievaraus. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



0 0.5 1km 1:20 000

Ote yleiskaavasta

### Asemakaava (SM 30.12.1998, KV 3.11.1998)



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 681000 (KOIVUHAKA 3 C) on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 30.12.1998. Suunnittelualue on osoitettu siinä erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteliin sijoittuu myös liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (KTY-1).

Vantaalla voimassa oleva kokeilulaki (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 21.12.2010/1257) mahdollistaa suuremman rakennusoikeuden myöntämisen ja voimassa olevaa kaavaa tiiviimmän ratkaisun. Kaavamuutoksella kiinteistön pääkäyttötarkoituksena tulee jatkumaan asuminen.

### Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.10.2011 ja tullut voimaan 01.01.2011.

### Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

## Muut suunnitelmat

### Tikkurilan kehityskuva, 1.2.2006.

Kehityskuvaan laaditun kaupunkikuva-analyysin mukaan kaava-aluetta ympäröivä pientaloalue on arvotettu kehityskelpoiseksi ympäristöksi, jolla on hoidettu kokonaisilme ja ihmiselle miellyttävä mittakaava. Hienovaraisesti kehittämällä alueelle voidaan luoda korkealaatuista, yhte näistä kaupunkikuvaa. Tikkurilantien pohjoispuoli sen sijaan määriteltiin kehityskuvassa korjattavaksi ympäristöksi, jonka yleisilme on epäsiisti ja ihmisen mittakaava puuttuu. Ympäristö vaatii erityisiä kehittämistoimenpiteitä. Tikkurilantien pohjoispuolelle rakentuukin parhaillaan asuinkerrostaloja, joten ympäristö kehittyy asutummaksi.

### K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen, 29.1.2002.

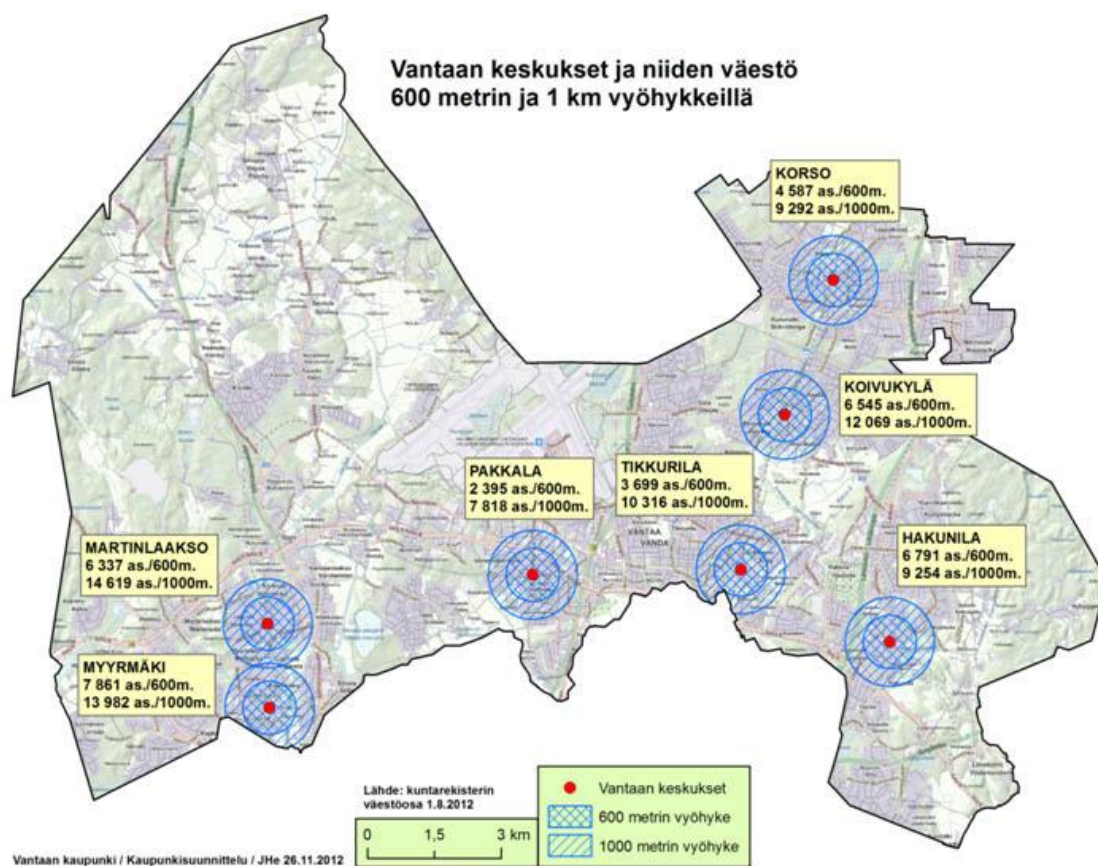
- Tikkurilantie on tulevaa K2-bulevardia, joka yhdistää Lentoasemaa ja Tikkurilan keskustaa toisiinsa. Väylään liittyy pikaraitiotien linjaus.
- Bulevardiajatuksen pohjalta Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta ja maantasoon toimintoja, joilla syntyy kaupunkielämää.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle. MAL-neuvotteluissa syksyllä 2014 asunto-tuotantotavoitetta on nostettu vielä 25 %. Sekä asunto- että työpaikkarakentamista painotetaan joukkoliikennekäytävien ja keskustojen läheisyyteen.

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilantien, Tuusulanväylän ja Kehä II:n tuntumassa hyvien joukkoliikennedyteyksiä äärellä. Lentomelun vaikutuksen vähennyttä alueen tiivistäminen on tullut ajankohtaiseksi.



### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemukset on tehnyt As Oy Tikkurilan Tiara ja As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy. Kaavamuutoshakemukset on kirjattu saapuneeksi 21.5.2013. Asemakaavamuutostyö on ollut kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuosina 2008 ja 2009 laajempaan kokonaisuutena (työnro. 002002). Tuolloin kaavahanke kuitenkin keskeytyi, koska kaikki korttelin maanomistajat eivät kokeneet muutosta tarpeelliseksi. Kahden kiinteistön osalta vastaavat muutokset tehdään asemakaavaan nyt koskevan poikkeamis päätöksen pohjalta.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

### 4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 06.09.2014 työnumerolla 002202.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen Vantaan Sanomissa 6.9.2014, jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 01.11.2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002202 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 05.09.2014. Alueen asukkaiden ja muiden osallisten mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 06.10.2014 mennessä tuli neljä lausuntoa. Museovirasto (25.09.2014), Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymän HSY:llä (6.10.2014) sekä Vantaan kaupungin museolla (2.10.2014) ei lausuntojensa mukaan ollut kaavaan huomauttamista. Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen (06.10.2014) lausunnossa vaatimus meluselvityksen tekemisestä. Melu on kuitenkin huomioitu jo rakennusten sijoittelussa sekä kaavamääräyksissä.

### 4.3.4 Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä As Oy Tikkurilan Tiaran ja As Oy Tikkurilan Kruunun edustajana toimivan Mestarinikkarit Oy:n ja heidän konsulttinsa (Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien eteläpuolella lähellä Keravanjoen vartta.

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen erityyppisen ja eri vuosikymmenten rakentamisen risteyskohtaan sekä Tikkurilantien läheisyyteen. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva vilkasliikenteinen Tikkurilantie asettaa uudisrakentamiselle vaatimuksia melutason osalta.

#### 4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Vuonna 2013 hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava sekä voimassa oleva yleiskaava (2007) ohjaavat alueen rakentamista nykyistä tehokkaammaksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on yleiskaavan periaatteiden mukaisesti tehostaa alueen maankäyttöä kaupunkimaisemalla asuntorakentamisella.

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävän kaupunkirakenteen toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin veto-voimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:

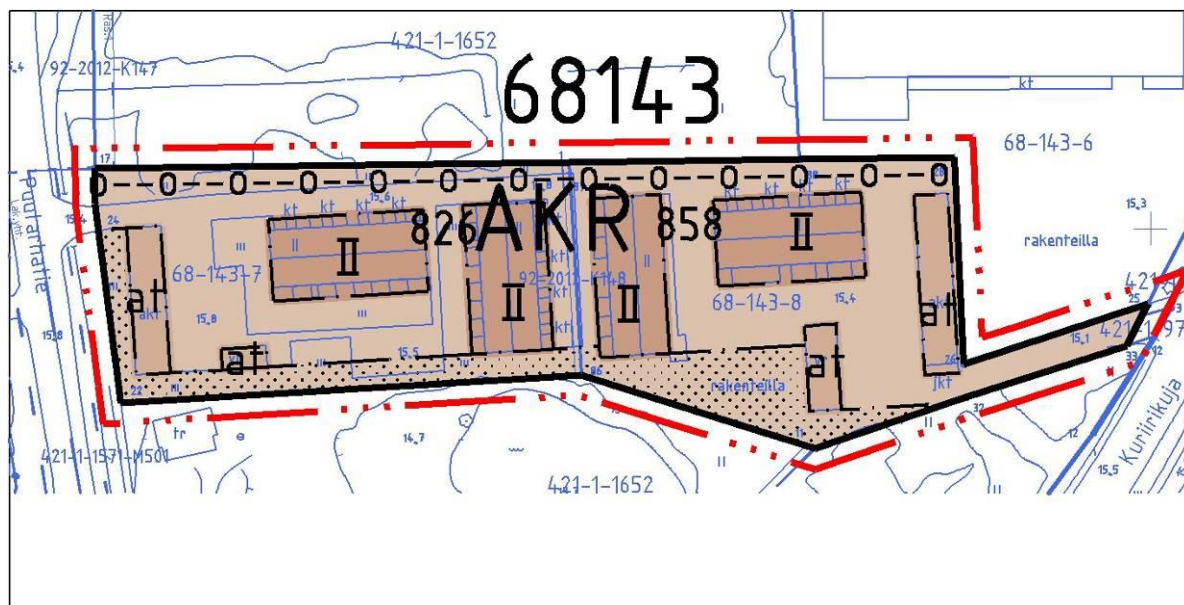
- uuden rakentamisen tulee vahvistaa vantaalaista identiteettiä, olla laadukasta ja edistää viihtyisän kaupunkiympäristön syntymistä.
- Suunnitellaan uudenlaisia asuntoja ja asuntoalueita.
- Kohennetaan olemassa olevaa ympäristöä.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutoksella ajantasaistetaan alueen asemakaava vastaamaan poikkeamispäätösten (2012,2013) perusteella rakennettua kohdetta. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettusen tekemiä rakennuslupapiirroksia.



*Valokuva uudisrakennuksesta elokuussa 2014.*



Asemakaavaluonnos 28.8.2014.

Kohteeseen on toteutettu kaksikerroksisena kolme rivitaloa ja yksi luhtitalo. Pysäköintialueet sijoittuvat kahteen osaan tonttien kadunpuoleisiin reunoihin. Rakennuksissa on valkoinen lauterhoilu ja harjakatto. Pysäköinti sijoittuu katoksiin. Piharakennusten pintamateriaali vastaa asuinrakennuksia.

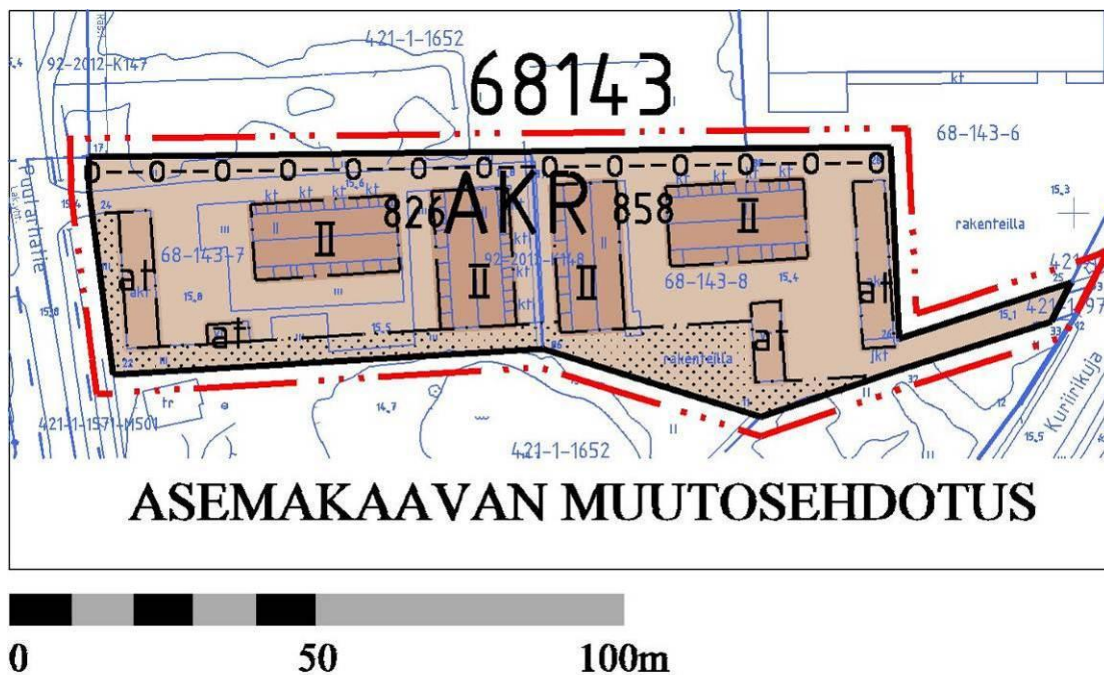
#### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen jo 40-luvulta lähtien rakentuneen erillispientalo-alueen, 2000-luvulla rakennettujen kerrostalojen ja liike- ja toimistorakennusten risteyskohtaan sekä Tikkurilantien läheisyyteen.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa muodostuu kahden tontin verran asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR). Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilantien eteläpuolisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KTY) sekä erillispientalojen korttelialueen (AO) väliin.



#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 1684 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen rakennusoikeus lisääntyy 480 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerros- ja pientalojen korttelialueen (AKR) tehokkuudeksi tulee  $e=0,35$ . Kaavamuutosalueelle tulee 20 asuntoa. Asukkaita tulee 42, kun asukasta kohden lasketaan 40 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksiin saa myös sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

- rivitaloille: 1,5 autopaikka/asunto + vieraspaikka
- kerrostaloille (luhtitalot): 1 autopaikka/asunto
- työtilat: 1 autopaikka/2 työntekijää

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden erotus liikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Ulkotiloille ei ole annettu erillisiä melumääräyksiä, mutta niiden sijoittelusta tulee huomioida Tikkurilantien läheisyys pohjoisessa.

#### 5.1.2 Palvelut

Asukasmäärän muutos on melko pieni, joten se ei edellytä julkisten palveluiden verkoston laajentamista.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä.

Asumisen viihtyisyyttä tavoitellaan siten, että pysäköinti sijoittuu katoksiin ja on jaettuna kahden pienempään osaan. Piha-alueet säilyvät siis leikki- ja oleskelualueena, joilla ei ole autoliikennettä.

Hulevedet on huomioitu siten, että pysäköintialueita lukuun ottamatta pihamateriaalina tulee käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja. Asemakaavaan on myös merkitty istutettava alueen osa.

Tontin 7 eteläpuolisella kiinteistöllä 412-1-1652 sijaitsee luonnonlampi. Mestarinikkarit Oy rakentaa naapurin toiveesta rakenteellisen aidan erottamaan lammen ympäristön uudisrakennusten piha-alueesta. Näin piha-alue on lapsiperheille turvallisempi. Tontin pohjoisosassa rakentamista toistaiseksi Tikkurilantien näkymästä ja tulevaisuudessa mahdolliselta uuden rakennuksen pihapiiristä rajaa pensasaita.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Kaksikerroksiset asuinrakennukset (kolme rivitaloa ja yksi luhtitalo) sijoittuvat tontin keskelle tontin pohjoisosaan. Yhteiset piha-alueet sijoittuvat tonttien eteläosaan. Pysäköintialueet erottavat pihat kaduista molemmilla puolilla korttelia: taloyhtiöistä toiseen ajetaan Kuriirikujan ja toiseen Puutarhatien kautta. Alueen etelä- ja pohjoisreunoihin on varattu tilaa istutettavan alueen osiksi.

Uudisrakentamisessa pyritään seuraamaan ympäröivien rakennusten materiaalmailmaa. Julkisivumateriaalina (myös autokatoksissa) tulee käyttää puuta tai paikallamuurattua tiiltä, joka voidaan myös rapata. Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, myös pulpettikaton osia sallitaan. Yhtenäisen ilmeen vuoksi asuinrakennusten kerrosluku on kaikille asuinrakennuksille tasan II.

### 5.3.2 Katualueet ja lähivirkistysalueet

Kaavamuutosalue ei sisällä virkistys- ja katualueita.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvattua tilan välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu 13.11.2008 valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteidenvaltakunnallisten (VAT) toteutumista. Tavoitteisiin kuuluu mm. eheytyvä yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun, sekä virkistyskäytön ja luonnonvarojen huomioimisen tavoitteet kaavoituksessa.

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö. Uudisrakentaminen on suunniteltu olemassa olevan ympäristön ehdoilla. Tällöin kaupunkirakenteesta muodostuu ajallisesti kerrostunutta ja monipuolista.

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

*Nykytilanteessa* kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista asutusta, noin 40 asukasta. Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut asumatonta.

*Voimassa olevassa kaavassa* alueelle sallittaisiin vain erillispientaloja, jolloin asukasmäärä olisi pienempi, noin 10-20.

*Kaavamuutoksen toteuduttua* alueella on noin 40 uutta asukasta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asutokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Yhdyskuntarakenne

*Nykytilanteessa* kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista (noin  $e=0,35$ ). Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut useamman vuosikymmenen ajan rakentamatonta.

*Voimassa olevassa kaavassa* alueelle sallittaisiin vain tehokkuudeltaan  $e=0,25$  rakentaminen.

*Kaavamuutoksen myötä* Koivuhaan yhdyskuntarakennetta tehostuu. Ratkaisu tiivistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. "

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, kunnallistekniikkaa ja nykyisiä palveluja kuten kouluja ja päiväkoteja.

Kaupunkikuva

*Nykytilanteessa* kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista (noin  $e=0,35$ ). Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut useamman vuosikymmenen ajan rakentamatonta. Pohjoisen ja kaakonpuoliset liike- ja toimistorakentamiselle (KTY) tarkoitetut tontit ovat toistaiseksi rakentamattomia.

*Voimassa olevassa kaavassa* kortteli jatkuu länsipuolisen korttelin tavoin erillispientaloalueena.

*Kaavamuutoksen myötä* kaavamuutosalueen rakentaminen sitoo yhteen länsi- ja eteläpuolisen erillispientaloalueen sekä pohjois- ja itäpuoliset kerrostaloalueet. Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on sovitettu ympäristöön (katso kohta 5.2 ja 5.3.1.). Kaava luo edellytykset valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti hyvälle kaupunkikuvalle.

Asuminen

*Nykytilanteessa* kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista asutusta, yhteensä 20 asuntoa. Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut asumatonta.

*Voimassa olevassa kaavassa* alueelle sallittaisiin vain erillispientaloja, jolloin asukasmäärä olisi pienempi, noin 10-20.

*Kaavamuutoksen myötä* asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun pientalomaisten asuntojen pulaa keskusta-alueen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

*Nykytilanteessa* kaavamuutosalueella ei ole työpaikkoja tai palveluita.

*Voimassa olevassa kaavassa* kaavamuutosalueelle ei ole määritelty työpaikkoja tai palveluita.

*Kaavamuutoksen myötä* kaavamuutosalueelle on mahdollisuus sijoittaa toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista. Asukasmäärän lisäys ei edelletä lähialueelle lisää palveluntarjontaa. Tikkurilan ja Aviapoliksen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

#### Virkistys

*Nykytilanteessa* kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista (noin  $e=0,35$ ). Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut yksityisomistuksessa.

*Voimassa olevassa kaavassa* kaavamuutosalue on määritelty erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

*Kaavamuutos* ei pienennä alueen virkistysalueiden määrää eikä katkaise olemassa olevia viher yhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

#### Liikenne

*Nykytilanteessa* Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisten Tikkurilantien, Tuusulanväylän sekä Kehä III:n tuntumassa. Kaava-alueelta on kattavat julkisen ja kevyen liikenteen yhteydet Tikkurilan keskustan juna- ja bussiasemalle sekä muihin suuntiin Vantaalla.

*Voimassa olevassa kaavassa* mahdollistetaan liittyminen kaavamuutosalueelta Kuriirikujaan sekä Puutarhantielle.

*Kaavamuutoksen myötä* liikennematkaisuun ei tule muutoksia. Asuinkerrostalojen ja pientalojen korttelialueen (AKR) sisällä autoliikenne rajoittuu korttelin reunoille. Liikennematkaisu on VAT:n hengen mukainen.

#### Vesihuolto

*Nykytilanteessa* Kaavoitettavan alueen vesihuolto on kytketty olemassa olevaan verkostoon. Jätevesiputki kulkee pohjoispuoleisen, kiinteistön 92-421-1-1652 kautta. Rakentaminen perustuu pääosin voimassa olevaan kaavaan, jossa ei ole hulevesimääräyksiä.

*Voimassa olevassa kaavassa* ei ole vesihuoltoon liittyviä määräyksiä.

*Kaavamuutoksen myötä* alueelle tulee uusia hulevesimääräyksiä. Tältä osin on huomioitu VAT:in tavoitteet elinympäristön laadusta ja tulvavaaraan varautumista.

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

*Nykytilanteessa* kaavamuutosalueella ei ole ennestään rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

*Voimassa olevassa kaavassa* ei ole aihetta koskevia määräyksiä.

Kohteessa ei ole erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai muinaismuistoja. Ympäristön rakentamisen huomioimista on käsitelty kohdassa 5.2. Hanke ei vaaranna VAT:n kulttuuri-perintöä koskevia tavoitteita.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

*Nykytilanteessa* kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista ja rakennettua piha-alueita. Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut entistä pihamaata eikä sillä ole ollut erityisiä luontoarvoja.

Ympäristöhäiriöitä ovat kaava-alueella aiheuttaneet tieliikenne- ja lentomelu. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

*Voimassa olevassa kaavassa* kaavamuutosalue on rakennettua pientaloaluetta eikä kaavassa ole aiheeseen liittyviä kaavamääräyksiä.

*Kaavamuutoksen myötä* kaavamuutosalue on rakennettua kerrostalo- ja pientaloaluetta.

Kaavamuutosalueelle kohdistuva liikenne- ja lentomelu on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

## Sosiaalinen ympäristö

*Nykytilanteessa* kaavamuutosalueella on jo poikkeamispäätöksen mukaista asutusta, yhteensä 20 asuntoa. Ennen poikkeamispäätöstä kaavamuutosalue on ollut asumatonta.

*Voimassa olevassa kaavassa* kaavamuutosalueella sallitaan erillispientaloasuminen.

*Kaavamuutoksen myötä* asuntoja voidaan rakentaa useampia kuin aiemmassa asemakaavassa, joka ohjasi aluetta erillispientaloasumiseen. Rivi- ja luhtitaloasumisessa yhteisiä, jaettavia tiloja on myös enemmän.

## 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

*Nykytilanteessa* kaavamuutosalue on laajuudeltaan ainoastaan 0,48 ha eikä sen kohdalle sijoitu luonnonarvoiltaan merkittävää ympäristöä. Ennen poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista kaavamuutosalue on ollut entistä pihamaata.

*Voimassa olevassa kaavassa* ei ole luonnonympäristöön viittaavia kaavamääräyksiä. Korttelin tehokkuus on  $e=0,25$ .

*Kaavamuutoksen myötä* tonttien maankäyttö tehostuu ( $e=0,35$ ). Kaavamääräyksissä on huomioitu hulevesien imeyttäminen maaperään sekä istutettavia alueen osia. Maisemallisesti asuinrakentaminen sijoittuu korttelin keskelle ja sen etelä- ja pohjoisosia rajaavat istutettavat alueet. Länsi- ja itäreunat korttelista on rajattu autokatoksin.

## Ilmastomuutos

*Nykytilanteessa* alue sijoittuu kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Tikkurilan kaupallisista palveluista ja juna-asemasta.

*Voimassa olevassa kaavassa* ei ole ilmastomuutokseen viittaavia määräyksiä. Ehdotetun rakentamisen tehokkuus on sijaintiin nähden matala ( $e=0,25$ ).

*Kaavamuuotos* tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ohjaamalla rakentamista joukkoliikennedyhteyksien varrelle keskustan tuntumaan ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin. Kaavamutoksessa varaudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin hulevesimääräyksiin.

### 5.4.3 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne- ja lentomelu on otettu kaavassa huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 35 dB:n ääneneristävyys. Ulkotiloille ei tarvita erillisiä melulta suojaavia rakenteita, mutta Tikkurilantien läheisyys tulee huomioida ulko-oleskelutilojen sijoittelussa. Korttelin pohjoisosaan on ajantasakaavan mukaan mahdollista sijoittua vielä kolmikerroksinen rakennus, joka pienentää kohteen meluarvoja huomattavasti.

Kaava-alueen uudisrakennuksissa on käytetty ajantasakaavan voimassaolevia melumääräyksiä: "asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 38 dB."

### 5.7.Nimistö

Kaavamutoksen myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

## 6 Asemakaavan toteutus

Maanomistaja on jo rakentanut uudisrakennukset poikkeamispäätösten ja rakennuslupien perusteella vuosina 2012 ja 2014. Tarvittavat korvaukset on veloitettu poikkeamispäätöksen yhteydessä.

### 6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Kruunu ja Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Tia-  
ra/Mestarinikkarit Oy  
Jussi-Pekka Salmi

Arkkitehtuuri oy Lehtinen Miettunen  
Lasse Lehtinen  
Sakari Miettunen

Vantaan kaupunki  
Asemakaavasuunnittelija Satu Onnela  
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen  
Liikenneinsinööri Pirjo Suni  
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen  
Ympäristöinsinööri Höglund Krister  
Geotekniikkainsinööri Janne Karppinen  
Suunnitteluavustaja Kaija Kopra  
Kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

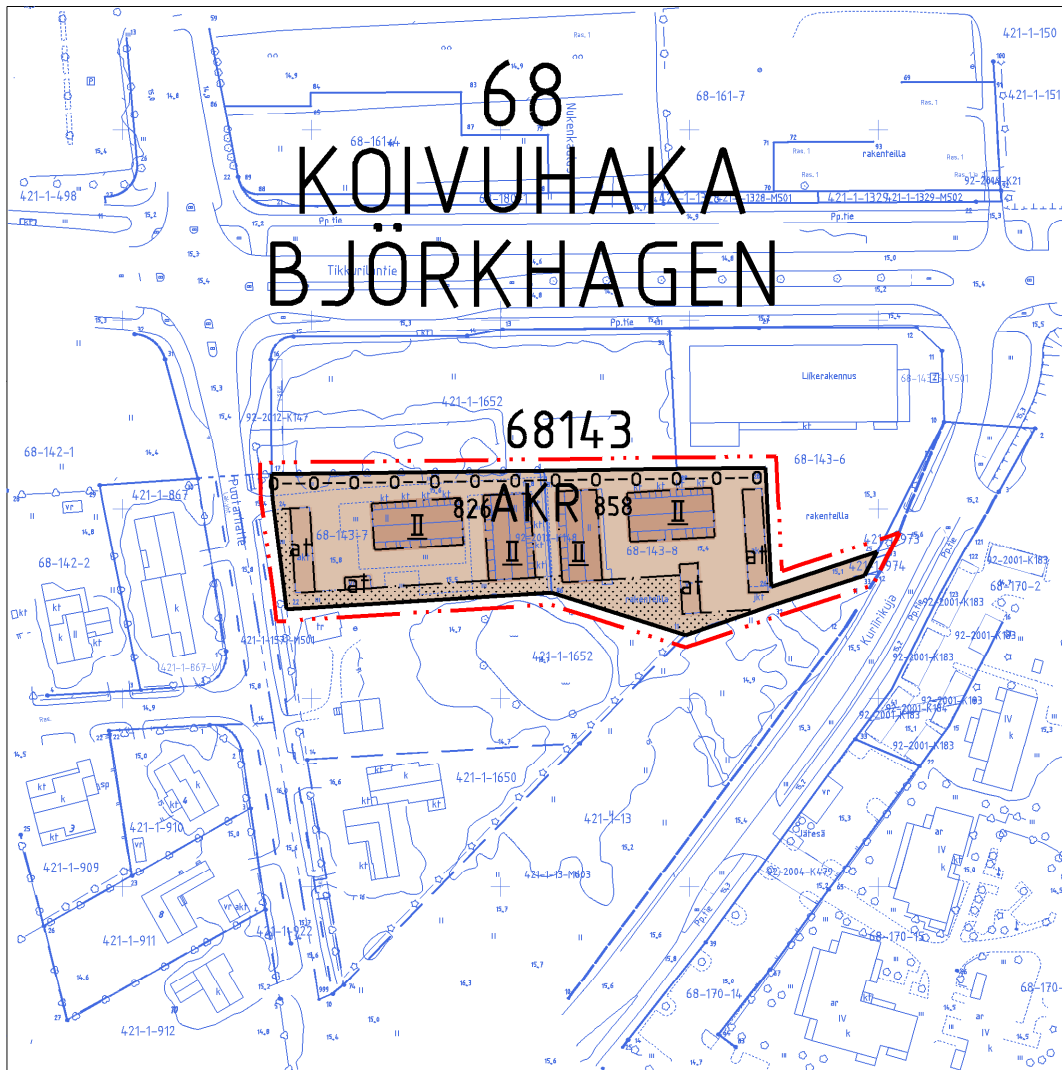
Vantaalla 10.11.2014, tarkistettu 09.02.2015



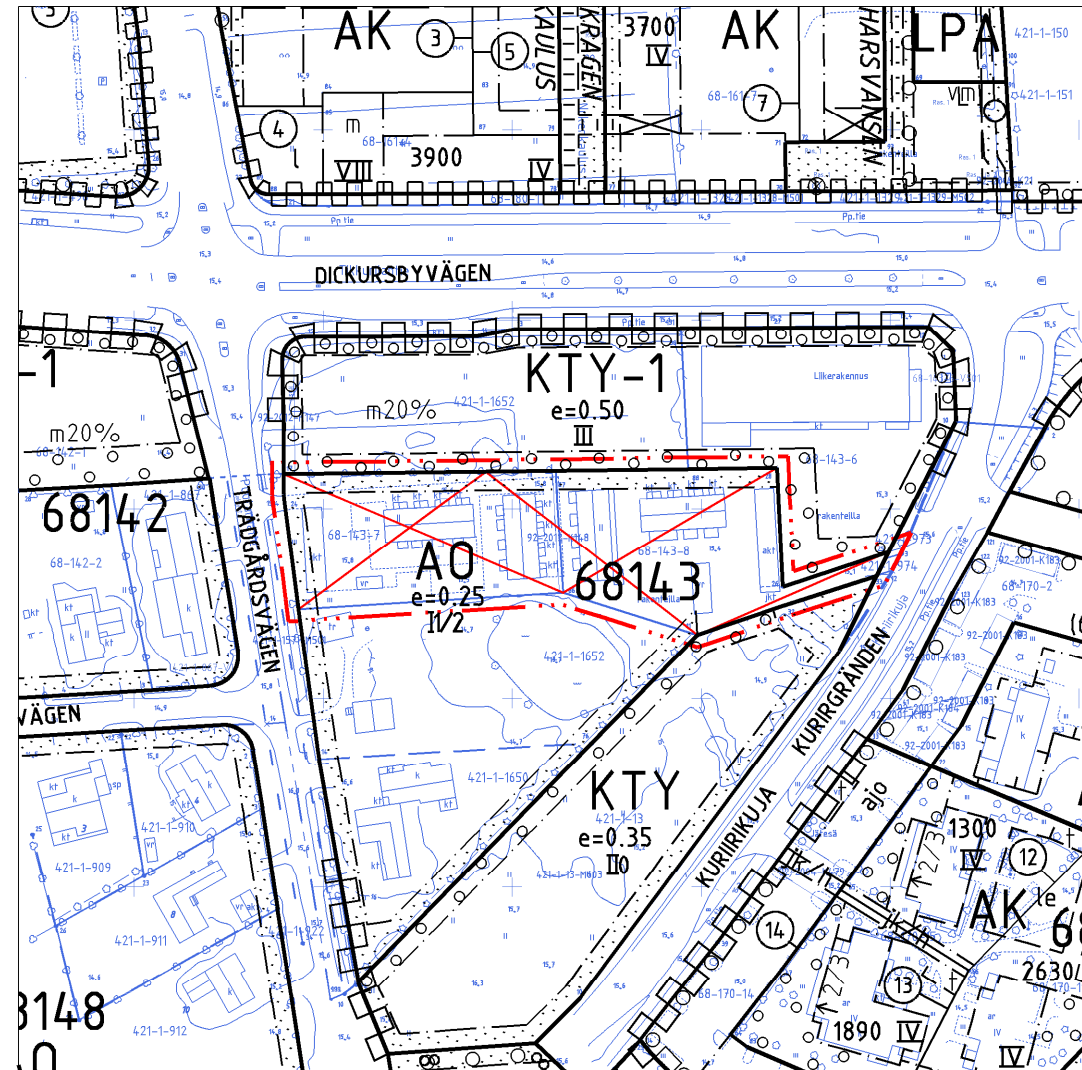
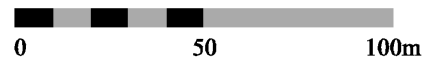
Asta Tirkkonen  
Aluearkkitehti



Satu Onnela  
Asemakaavasuunnittelija



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

002202

Päiväys  
Datum

10.11.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2  
Baskartbladens nummer

686500

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 68

**KOIVUHAKA**

Asemakaavan muutos  
Osa korttelia 68143.



Vanda stad  
Stadsdel 68

**BJÖRKHAGEN**

Ändring av detaljplanen  
Del av kvarteret 68143.

1:2000

1:2000

#### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**AKR**

Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Pysäköintialueita lukuun ottamatta pihamateriaalina tulee käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai paikallamuurattua tiiltä, joka voidaan myös rapata.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, myös pulpettikaton osia sallitaan.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  liikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Ulko-oleskelualueet tulee suunnata pois päin Tikkurilantien liikennemelusta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Kerrostalot | 1 ap/asunto        |
| Rivitalot   | 1,5 ap/asunto      |
| Työtilat    | 1 ap/2 työntekijää |

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · · · — Osa - alueen raja.

— x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**68**  
**KOIV**  
**68143**  
Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

826

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

#### DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.

I byggnaderna får placeras kontors- och arbetslokaler av sådant slag som inte stör boendet.

Med undantag för parkeringsområdena ska vattengenomsläppliga material användas som gårdsmaterial.

Byggnadernas fasader ska byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iaktas.

Som fasadmateriäl ska användas trä eller tegel murat på plats som också kan putsas.

Byggnaderna ska förses med sadeltak, även partier med pulpettak är tillåtna.

Ljudisoleringen mot trafik- och flygbuller  $\Delta L$  i bostadsrummens yterskikt ska vara minst 35 dB.

Utevistelseområdena ska riktas bort från trafikbullret på Dickursbyvägen.

Minimiantalet bilplatser:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Flervåningshus      | 1 bp/bostad         |
| Fristående småhuser | 1,5 bp/bostad       |
| Arbetslokaler       | 1 bp/2 arbetstagare |

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

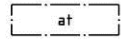
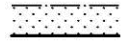
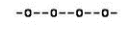
Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

|                                                                                                                                                              |                                                                                          |                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | <p>Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.</p>                   | <p>Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.</p>                                                                           |
|                                                                             | <p>Rakennusala.</p>                                                                      | <p>Byggnadsyta.</p>                                                                                                                                          |
|                                                                             | <p>Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.</p> | <p>Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.</p>                                                                      |
|                                                                             | <p>Istutettava alueen osa.</p>                                                           | <p>Del av område som bör planteras.</p>                                                                                                                      |
|                                                                             | <p>Säilytettävä / istutettava pensasaita.</p>                                            | <p>Häck som skall bevaras / planteras.</p>                                                                                                                   |
| <p><b>TONTTIJAKO</b><br/>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.</p> |                                                                                          | <p><b>TOMTINDELNING</b><br/>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p> |

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön  
toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad  
och miljö  
Stadsplaneringen

**Mittausosasto**

Asemakaavan pohjakartta täyttää  
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_\_\_\_ 20\_\_

**Mättningsavdelningen**

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav  
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                  |                                      |            |
|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa                       | Täyttämispvm                         | 21.10.2014 |
| Kaavan nimi                         | 002202 Koivuhaka 68 kaupunginosa |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                                  | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                                  | Vireilletulosta ilm. pvm             | 09.09.2014 |
| Hyväksymispykälä                    |                                  | Kunnan kaavatunnus                   | 092002202  |
| Generoitu kaavatunnus               |                                  |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,4821                           | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                  | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,4821     |

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

|                          |              |                 |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan<br>muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>0,4821</b>     | <b>100,0</b>     | <b>1684</b>                      | <b>0,35</b>      | <b>-0,4821</b>               | <b>-1205</b>                               |
| A yhteensä      | 0,4821            | 100,0            | 1684                             | 0,35             | -0,4821                      | -1205                                      |
| P yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| Y yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| C yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| K yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| T yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| V yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| R yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| L yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| E yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| S yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| M yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| W yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| Yhteensä          |                   |                  |                                  |                              |                                            |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        |                       |                     |                                |                        |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,4821</b>     | <b>100,0</b>     | <b>1684</b>                      | <b>0,35</b>      | <b>-0,4821</b>               | <b>-1205</b>                               |
| <b>A yhteensä</b> | 0,4821            | 100,0            | 1684                             | 0,35             | -0,4821                      | -1205                                      |
| AO                | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,4821                      | -1205                                      |
| AKR               | 0,4821            | 100,0            | 1684                             | 0,35             | 0,0000                       | 0                                          |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |