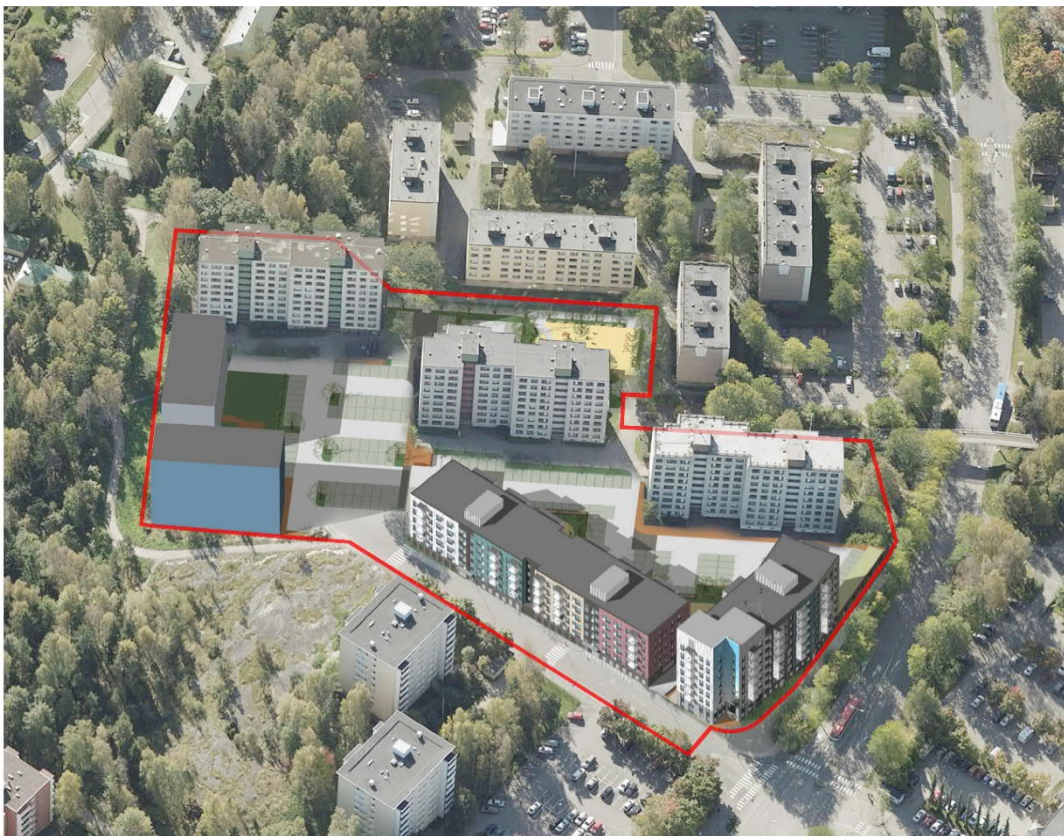




**Vantaa**  
**Hakunila**

# 002340 RAUDIKKOKUJA

**HAKUNILA**



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002340. Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2017.**

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavan muutos:

Kortteli 94001 sekä katu- ja virkistysalueet (kumoutuvan asemakaavan korttelit 94001-94003 sekä katu- ja virkistysalueet).

### Tonttijako ja tonttijaon muutos:

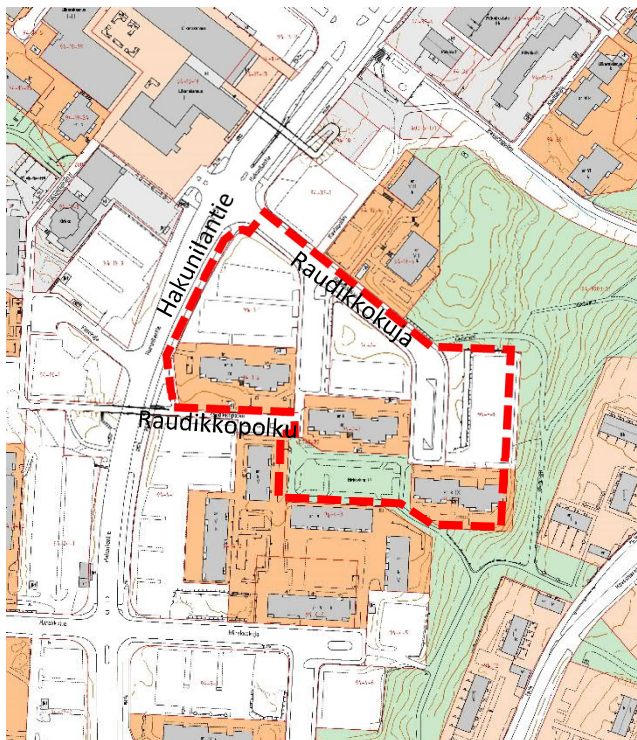
Kortteli 94001.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusi kerrostalorakentaminen monipuolistaen alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille ja osittain tonteiksi muutettaville katualueille. Autopaikat sijoitetaan pihoille ja osittain uudisrakennuksiin.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

**Kaavan laatija:** Mari Jaakonaho, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki, [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh 050 302 9411.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaalla Hakunilan keskustassa rajautuen lännessä Hakunilantiehen, pohjoisessa Raudikkokujan koillisreunaan, idässä ja etelässä Hevoshaan puistoon ja naapurikortteliin sekä lounaassa Raudikkopolkuun.

Alueeseen kuuluu Sato Oyj:n omistuksessa olevat kerrostalot tontteineen, erilliset pysäköintitontit sekä tonttien väleihin jäävät kaupungin omistuksessa olevat katualueet sekä kaupungin omistuksessa oleva virkistysalue.

**KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

- Sato Oyj:n (Vatrotalo 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.12.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002340.
- Kaavoitus tuli vireille 30.3.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 8.4.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 2.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä viisi kappaletta.
- Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 16.5.2017 asukastilaisuus.
- Hanke oli ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017 ja kaupunginhallituksessa 8.1.2018.
- Asemakaavamuutoksen ehdotus oli Sato Oyj:n esittämien muutosten takia uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018 ja kaupunginhallituksessa 28.5.2018.
- Asemakaavamuutos oli nähtävillä 13.6.2018 – 16.8.2018. Muutoksesta pyydettiin lausunnot.
- Asemakaavamuutos esitettiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.
- Sopimuksen puuttumisen vuoksi asemakaavamuutosta ei viety kaupunginhallituksen käsitteilyyn.
- Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 24.5.2019 Sato Oyj:n esittämien muutosten vuoksi.
- Hakijan muuttuneiden suunnitelmien perusteella korjattu asemakaavamuutosehdotus esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.8.2019 uudelleen nähtävillepanoa varten.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 ja kaupunginhallitus 26.8.2019 hyväksyivät asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville (MRA 27§) ja oikeuttivat kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 11.9.2019-10.10.2019 (kaupunginhallitus 26.8.2019). Lausunnot pyydettiin 7.10.2019 mennessä.
- Lausuntojen perusteella lisättiin asuntojen suuntaamista koskeva määräys, tarkennettiin oleskelualueiden meluntorjuntaa koskeva määräys koskemaan myös parvekkeita. Ääneneristävyyksivaatimukset on esitetty kartalla ja niitä on tarkistettu meluselvityksen päivityksen mukaiseksi. Meluselvitys päivitetty ja selostusta tarkistettu.

**SISÄLLYSLUETTELO**

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Tiivistelmä.....</b>                                                     | <b>5</b>  |
| <b>2. Lähtökohdat.....</b>                                                     | <b>5</b>  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                    | 5         |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                                   | 10        |
| <b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>                                | <b>13</b> |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... | 13        |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....                                           | 13        |
| 3.3.Asemakaavan tavoitteet.....                                                | 16        |
| 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....                                      | 17        |
| <b>4. Asemakaavan kuvaus.....</b>                                              | <b>20</b> |
| 4.1 Kaavan rakenne .....                                                       | 20        |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                | 21        |
| 4.3 Aluevaraukset.....                                                         | 21        |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....                                                    | 22        |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät .....                                             | 30        |
| 4.6 Nimistö.....                                                               | 30        |
| <b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>                                           | <b>30</b> |
| <b>6. Kaavatyöhön osallistuneet.....</b>                                       | <b>30</b> |
| <b>7. Liite Asemakaavan seurantalomake .....</b>                               | <b>32</b> |
| <b>8. Liite Asemakaavakartta ja -määräykset.....</b>                           | <b>34</b> |
| <b>9. Liite VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA .....</b>                               | <b>39</b> |
| <b>10. Liite VIITESUUNNITELMA .....</b>                                        | <b>40</b> |
| <b>11. Liite VIHERTEHOKKUUSTULOSKORTTI .....</b>                               | <b>45</b> |

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- Vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 17.8.2018
- Asemakaavan viitesuunnitelmat, Schauman architects Oy 8.7.2019 ja Ark Idea 7.3.2018
- Asemakaavan vihertehokkuuslaskelma Elina Ekroos, Vantaan kaupunki 1.8.2019

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- Meluselvitys, FCG Oy, päivitys 18.10.2019
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, FCG Oy, 6.8.2019

## 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutosta on hakenut kiinteistöjen omistaja Sato Oyj (Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy).

**Hakijan tavoitteena** on hakemuksen mukaan rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihoille. Uusi asuntorakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa.

**Kaupungin tavoitteena** on lisätä asemakaavavarantoa siten, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen.

Asemakaavamuutoksessa esitetään alueelle uusia asuinkerrostaloja kerrosalaltaan 18 660 k-m<sup>2</sup>. Uusien rakennusten rakentamisen mahdollistaa alkuperäisestä keventynyt pysäköintinormi ja Raudikkokujan katualueiden laajennusten muuttaminen tonttimaaksi. Hakijan omistamien kolmen kerrostalotontin rakennusoikeutta ei muuteta nykyisestä.

## 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.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan selänteellä. Hakunilantien katumaisemassa nykyinen kolmen asuinkerrostalon ryhmä ei kesällä juuri näy, koska Hakunilantietä reunustavat jalavat ovat kasvanneet täysikokoisiksi. Raudikkokujan puolelta talot näkyvät melko selkeästi. Väljästi rakennetussa korttelissa on pysäköintipaikoista toteutettu vain runsas puolet, joten alueella on säilynyt suureksi kasvanutta puustoa, lähinnä jalavia, ja avokallioita, jotka ovat tunnusomaisia Hakunilassa. Alueen itäreuna laskeutuu Kormuniitynojan laaksoon metsäisenä rinteinä. Laakson reunalla kulkevan Hevoshaantien molemmin puolin on sijoittunut matalaa asutusta. Itäisimmän suunnittelualueen asuinrakennuksen yläosa näkyy kaukomaisemassa Kormuniitynojan laaksosta katsottuna.

##### Vesistöt ja vesitalous

Kallioinen suunnittelualue on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla tai on nurmea. Alue ei ole pohjavesialuetta.

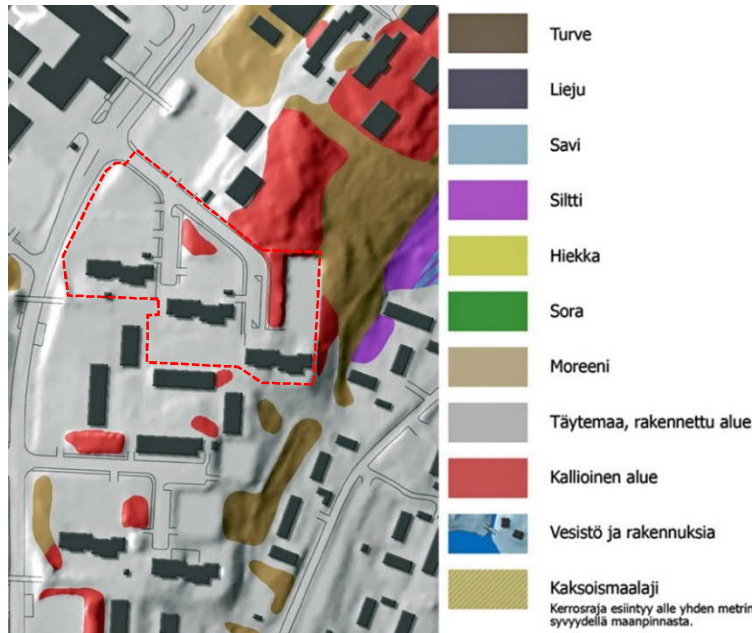
##### Maaperä

Maaperäkartan mukaan asemakaavamuutosalue sijoittuu rakennetulle täyttöalueelle. Lähimmät pohjatutkimukset on tehty Raudikkopolulta, jossa on tehty kuusi porakonekairausta. Pohjatutki-

musten mukaan pohjamaa on hiekkaa ja soraa. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 0,5...2,9 m syvyydellä maanpinnasta. Suunnittelualueen itäpuolella maaperä muuttuu siltiksi ja saveksi.

Uudet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet voidaan tehdä maanvaraisina. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Pohjavedenpinnasta ei ole tietoa. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanvedenpinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.



### Topografia

Suunnittelualue nousee melko voimakkaasti Hakunilantieltä Raudikkokujan päähän asti. Maanpinta on alimmalla kohdalla Hakunilantien ja Raudikkokuja risteysalueella noin +41.4. Korkeimmillaan maasto on kallioisilla kohdilla Raudikkokujan päässä noin +45.2. Asukaspysäköintiä varten 1970-luvun alussa louhittu pysäköintialue on noin kolme metriä viereistä maanpintaa alempana.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys

[http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Hakunilan keskusta-alueella (kaavarungon alueella) asui helmikuussa 2017 yhteensä noin 7 000 henkilöä. Hakunilan luonnoksiksi jääneissä kaavarungoissa 1970-luvulta arvioitiin keskeisen asuntoalueen asukasmäärän vuonna 2000 olevan noin 15 000 henkilöä. Hakunilan keskustan katu-, jalan- kulk- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa kaavarungon mukainen asukasmäärän lisäys on siten jo ennakoitu.

Vuonna 2016 alussa vieraskielisen väestön osuus oli Hakunilan kaupunginosassa kolmanneksi suurin (31,6%) Havukosken (32,3%) ja Länsimäen (35,1%) jälkeen. Eläkeikäisiä oli Hakunilan kaupunginosassa vuonna 1971 ainoastaan 2%. Hakunilan väestön keski-ikä on vuosien myötä kasvanut. Vuonna 2016 eläkeikäisten määrä oli 15%. Perheiden keskipitoisuus on pienentynyt samassa ajassa 3,6:sta 2,8 henkilöön.

**Asuminen**

Hakunilan suuralueella asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asuntokannasta yli 60% sijaitsee. Omakotitaloissa sijaitsee suuralueella lähes 20% asunnoista, rivitaloissa hieman yli 10%.

Pienehköllä asemakaavamuutosalueella on yhteensä kolme vuonna 1970 valmistunutta asuinkerrostaloa, kerrosaloiltaan yhteensä 17 712 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutosalueen talot ovat Sato Oyj:n vuokra-kerrostaloja.

**Palvelut ja työpaikat**

[http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Työpaikkojen määrä Hakunilan kaupunginosassa on tilastoaikana 2005 – 2014 lisääntynyt 233 paikkaa. Vuonna 2014 työpaikkoja oli kaupunginosassa yhteensä 1 659. Kaavamuutosalueella on asuin-kerrostaloja, joissa ei ole työpaikkahuoneistoja.

**Yhdyskuntarakenne**

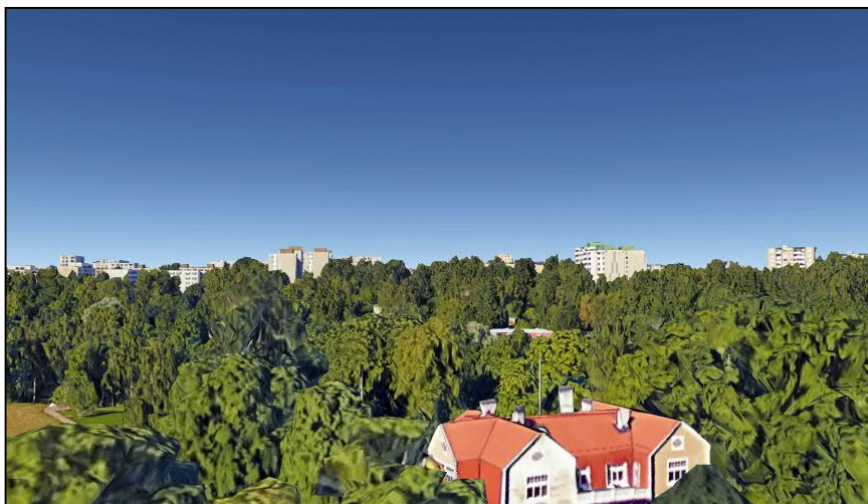
Suunnittelualue on Hakunilan ydinkeskustaa. Alue rajautuu pääkatuun, leveään Hakunilantiehen. Päättävä, lyhyt Raudikkokuja on hyvin leveä kun ottaa huomioon sen liikennemäärän. Raudikkokujan varrella ja pysäköintitonttien väleihin kääntyvillä katutilan jatkeilla on huomattava määrä maksuttomia pysäköintipaikkoja ilman rajoituksia.

**Kaupunkikuva**

Suunnittelualueen kolme yhdeksänkerroksista kerrostaloa ovat ilmeeltään keskenään lähes identtiset. Erillinen kolmen talon kerrostaloryhmä on Hakunilan ostoskeskukselta katsoen korkeammalla kohoten etualalla olevien katupuiden, kalliopintojen ja pysäköintialueiden muodostamalta jalustalta. Kerrostalojen umpinaiset päädyt suuntautuvat Hakunilantielle.

**Kaukomaisema**

Hakunilanmäellä erottuvat puustoa korkeammat rakennukset autolla ajaessa Kehä III idästä länteen. Rakennukset näkyvät myös idästä Sotungin laaksosta tarkasteltaessa. Håkansbölen kartano sijaitsee Sotunginlaakson eteläosassa Kormuniitynojan laaksoalueella valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Kartanon alueelta tarkasteltuna olemassaolevien rakennusten rivi muodostaa horisonttiin oman vyöhykkeensä puiden latvustojen taakse.



*Etualalla Håkansbölen kartanon päärakennus, kaukomaisemassa Hakunilan kerrostaloalue. Korkeimmat rakennukset ovat 9-kerroksisia.*

*lähde: Google Earth*

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Hakunilan kerrostaloalue edustaa 1970-luvun tyyppillistä elementtikerrostalolähiötä. Rakennukset ovat selkeästi erillisiä rakennusmassoja maastomuotoja noudattaen. Eräät Hakunilan keskustan korttelipihoista ovat erityisen viihtyisiä korkeuseroista ja kasvillisuudesta johtuen. Erityisesti avokalliot ovat vahvasti läsnä Hakunilan ydinalueella.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas Håkansbölen kartanoalue puistoineen on lyhyen kävely- ja pyöräilymatkan päässä suunnittelualueelta itään.

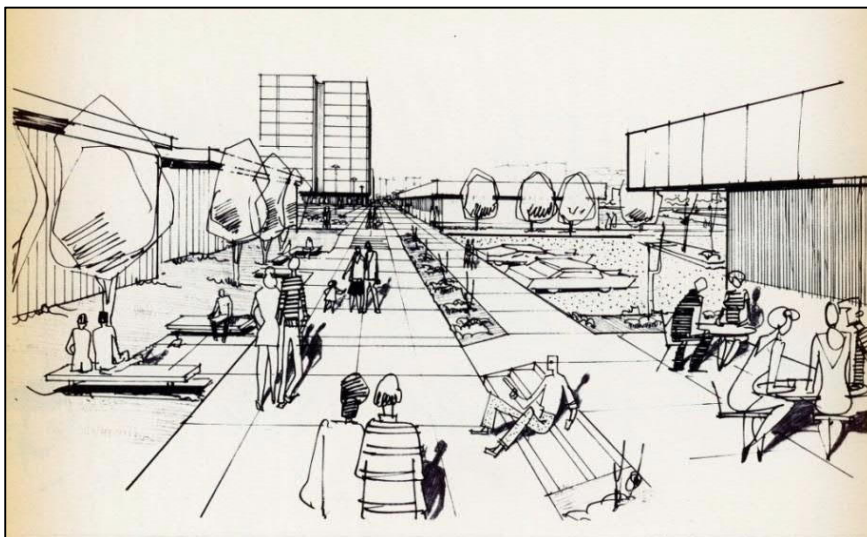
### Virkistys

Hakunila on tunnettu erittäin hyvistä ulkoiluun liittyvistä virkistysmahdollisuuksista. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kävelyreitti Hakunilan keskustasta itään ulkoilualueille ja Håkansbölen kartanonpuistoon. Kormuniitynojan jatkuvasti virtaava kirkas vesi antaa virkistysalueille merkittävää lisäarvoa.

### Liikenne

Hakunilantie ja Kyytitie ovat koko kaupunginosan pääkatuja. Hakunilan ostoskeskus on liikenteen solmukohdassa ja arkipäivisin ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhtenä päätepisteenä.

Väljästi mitoitettut kadut eivät ruuhkaudu päivän huipputuntienkaan aikana. Pysäköinti ostoskeskuksen tontilla on arkipäivisin ruuhkautunut ja rajoittaa selvästi ostoskeskukseen saapumista autolla. Hakunilan keskustalle on tyyppillistä jalankulkusillat, joita on yhteensä viisi Kyytitien ja Hakunilantien ylitse. Keskusta-alueen suunnittelussa 1970-luvulta lähtien on ollut ajatus palveluiden sijoittumisesta pohjois - eteläsuuntaisen jalankulkukadun varrelle. Alkuperäisissä suunnitelmissa esitetty laadukas jalankulun ja pyöräilyn huomiointi helpottaa ja sujuvoittaa edelleen merkittävästi liikku- mista asuntoalueen sisällä.



*Kuviteltua Hakunilan keskustaa 1970-luvun Hakunila-2 asemakaavassa.*

Asemakaavan muutosalueella sijaitseva Raudikkokuja on nykyisellään yllileveä liikenteen määrän nähden. Yhteensä lähes kymmenen metriä leveät ajokaistat on mahdollisuus kaventaa noin viiden metrin levyiseksi. Taksiasema ja vieraspysäköintipaikkoja on mahdollisuus järjestää kadulle. Toinen jalkakäytävistä on mahdollisuus levenittää yhdistäen siihen turvallisuutta lisäävän pyörätien. Viihtyisyyttä parannetaan lisäämällä katupuita ja istutuksia katualueelle.

**Vesihuolto**Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaan-ti hoidetaan Kyytitien ja Hakunilantien d400 runkojohdoista sekä Raudikkokujan d100 ja Kormuniitynojan d200 jakelujohdoista.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuh-distuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m<sup>3</sup>, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on ala-säiliö, jonka tilavuus on 2700 m<sup>3</sup>. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Alueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen pohjoisosan jätevedet kootaan Raudikkokujan d300 jätevesiviemärillä sekä Kyytitien d300 jätevesiviemäreillä Lahdentien d800 jätevesiviemäriin. Alueen eteläosan jätevedet kootaan Kormuniitynojan d300 ja d400 jäteve-siviemäreillä.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemäriissä ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jäteveden-pumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mit-tausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskus-puhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti

Hulevedet johdetaan Raudikkokujan d300 ja Kyytitien d800 hulevesiviemäreiden kautta kaavamuu-tosalueen länsipuolella virtaavaan Itä-Hakkilanojaan. Lisäksi alueen eteläosan hulevedet johdetaan d300 hulevesiviemärillä itäpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Itä-Hakkilanoja liittyy Kormu-niitynojaa. Purojen hulevedet virtaavat Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Hel-singin Kapellvikenin lahdessa.

**Kaukolämpö**

Vantaan Energia Oy:n kaukolämmön suuri siirtolinja sijaitsee Hakunilantien alla hyvin lähellä suun-nittelualueen rajaa. Linja tekee mutkan ja kääntyy jonkun matkaa Raudikkokujan puolella. Linjan siirto on kallista ja sen huomiointi on tärkeä viereen sijoittuvan uudisrakennuksen suunnittelussa. Uudet rakennukset ovat liitettävissä Raudikkokujan kaukolämpölinjaan.

**Sähköverkko**

Vantaan Energialle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli sijaitsee suunnittelualueen etelä- ja länsisivuil-la. Pienjännitemaakaapeli 0,4kV sijaitsee osittain suunnittelualueella tulevan rakennuksen kohdalla. Rakentaminen edellyttää kaapelin siirtotyötä sekä uutta muuntamoa suunnittelualueella.

**Ympäristöhäiriöt**

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys. Myös pikaraitiotieva-raus on syytä huomioida.

**2.1.4 Maanomistus**

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Raudikkokujan katualue ja Hevoshaan puistoalue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen tontit ovat kaavamuutoksen hakijan omistuk- sessa.



*Kaupungin maanomistus  
vaalealla punaisella.*

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

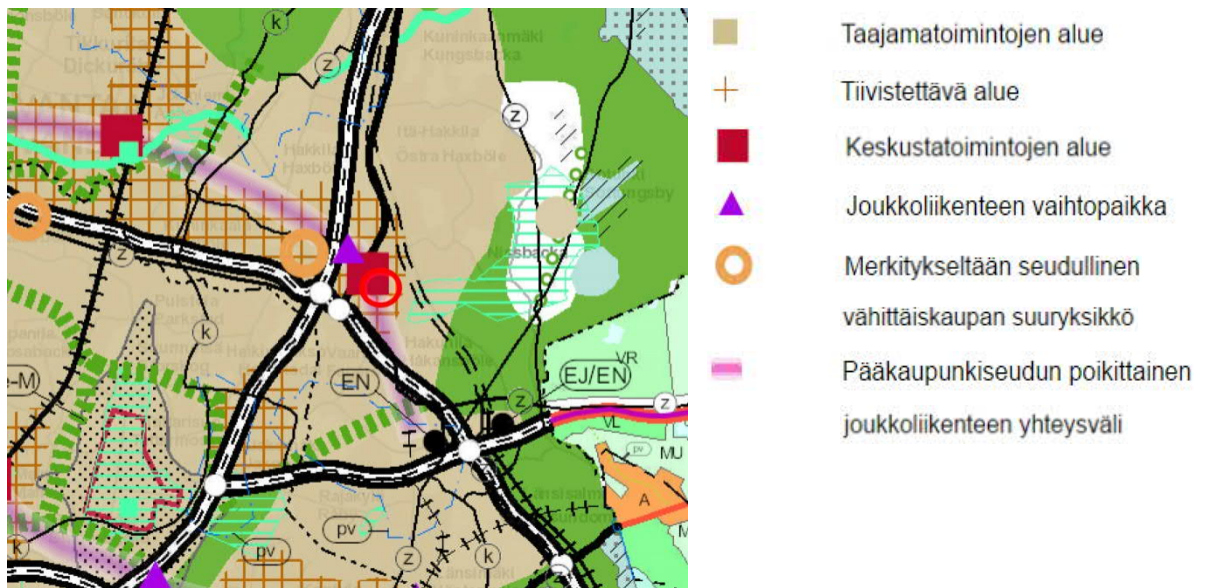
#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

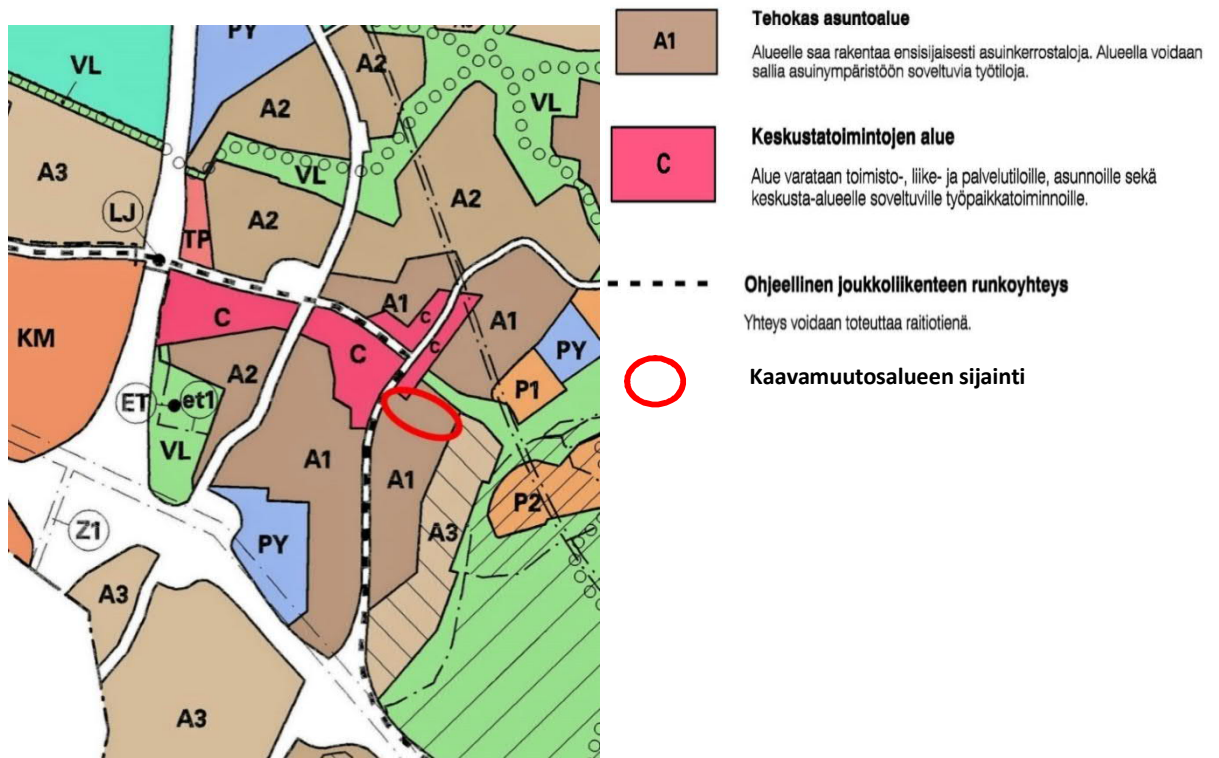
Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) suunnittelualue on esitetty keskustatoimintojen alueeksi. Alueella sijaitsee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi kolme vaihekaavaa. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

### Yleiskaava



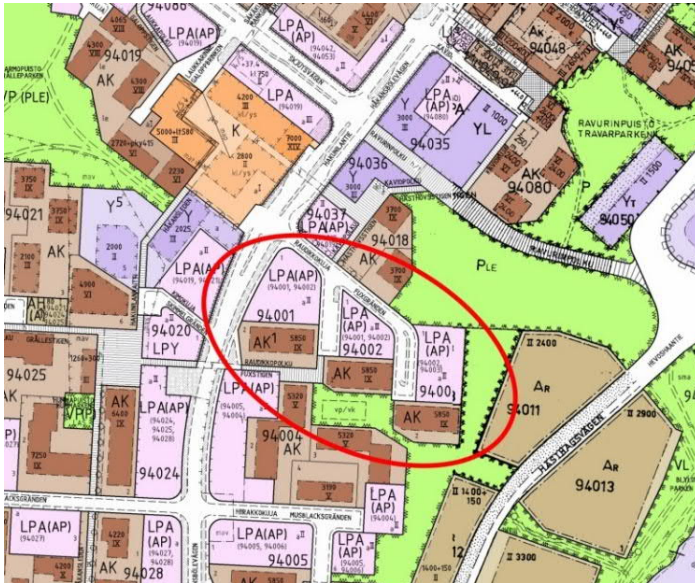
Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin tehokasta asuntoaluetta (A1), pieneltä osin keskustatoimintojen aluetta

(C). Hakunilantielle ja Kyytitielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen

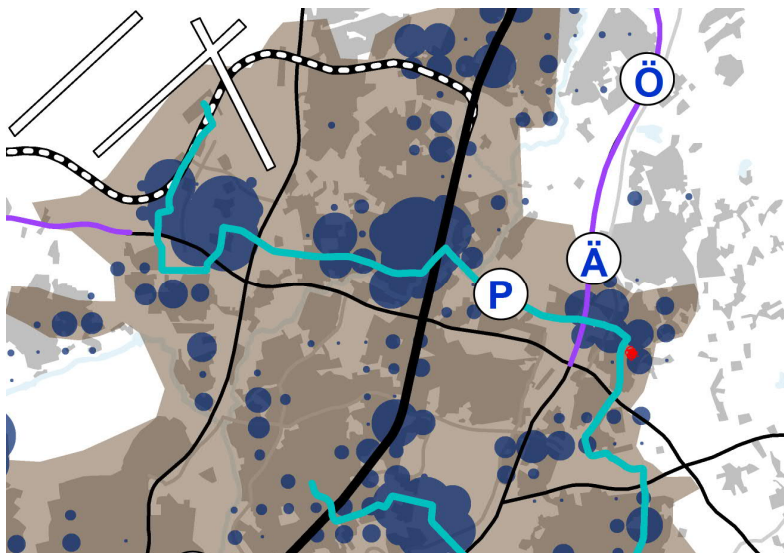
### Asemakaava

Hakunilan keskustan asemakaavat ovat pääosin 1970-luvulla vahvistettuja. Ajankohdan asemakaavojen mukaisissa kerrostaloissa saattaa olla suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi kokonaan tai osittain maanpäällisiä kellarikerroksia.

Kaavamuutosalueen asemakaavoissa (vahvistettu 1970 ja 1971) asuntojen autopaikkavaatimus on 1/70k-m<sup>2</sup>. Liikehuoneistoissa vaatimus on 1/35k-m<sup>2</sup>. AK1-määräyksen mukaisissa asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää 35dB ikkunoiden ollessa suljettuina.



### Maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma MAL2019



MAL2019 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön ensisijaisen kehittämisen vyöhykkeet, asuntotuotantoennusteen ja ennen vuotta 2030 aloitettavat liikenneinvestoinnit pääkaupunkiseudulla. Suunnitelma on laadittu yhteistyössä Helsingin seudun 14 kunnan ja HSL:n kesken. Suunnitelma toimii pohjana seuraavalle seudun ja valtion väliselle MAL-sopimukselle, jonka

pitäisi tulla voimaan vuoden 2020 alusta. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 90 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 20.5.2019

### Hakunilan keskustan kaavarunko 2017



Kaavarungossa esitetään Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaan keskustatoimintoja liittyen uuteen keskustan kaupunkiaukioon. Muuten suunnittelualueelle esitetään täydennysrakentamista, joka edellyttää pysäköinnin uudelleen järjestelyä. Asemakaavamuutos on kaavarungon mukainen. Kaavarunko on laadittu alueen yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Se on yleiskaavaa täsmäntävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava asiakirja.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Sato Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.12.2016.

Kaavoitus tuli vireille 30.3.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 8.4.2017, osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 24.5.2019.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia

- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: 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 (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

#### **Aiempi käsittelyvaihe 2017 - 2018:**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.4.2017 saatiin yhteensä viisi mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseo esitti, että asemakaavaselostukseen tulee liittää kuvaus uudisrakentamisen vaikutuksesta kulttuurimaisemaan, erityisesti valtakunnallisesti arvokkaalta Håkansbölen kartanolta avautuvaan kaukomaisemaan.

Vantaan Energia esitti mielipiteessään kaukolämmön, 20kV ja 0,4kV sähkökaapeleiden sijainnit sekä ehdotuksen muuntamon paikaksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä esittää, että asemakaavatyön kuluessa tarkennetaan tarvittaessa heille toimitettua vesihuollon alustavaa esisuunnitelmaa.

Fingrid Oyj ilmoitti, että yrityksellä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.

Yksityishenkilö asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti mielipiteenään, että hän on kielteisellä kannalla. Hän ihmetteli, kuinka tällä hetkellä alueella pysäköidyille autoille löytyy lisärakentamisen jälkeen tilaa. Hän esitti, että pitäisi saada enemmän tietoa tulevista rakennuksista, pysäköinnistä ja katuratkaisuista.

Asukastilaisuus pidettiin 16.5.2017 yhdessä Hakunilan muiden ajankohtaisten maankäyttöhankkeiden kanssa.

Asemakaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017 ja kaupunginhallituksessa 8.1.2018. Sato Oyj:n esittämien muutosten takia ehdotusta ei laitettu nähtäville, eikä siitä pyydetty lausuntoja.

Muutettu ehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018 ja kaupunginhallituksessa 28.5.2018. Asemakaavamuutos oli nähtävillä 13.6.2018 - 16.8.2018.

Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausuntoja pyydettiin seitsemän ja saatiin kolme.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY) esitti selostuksen liitteenä olevaan vesihuollon yleissuunnitelmakarttaan tiettyjä teknisiä muutoksia sekä vesihuollon määrä- ja kustannusarvion lisäämistä asemakaavaselostukseen. Vastine: Esisuunnitelmasta neuvotellaan ja muutetaan tarpeelliselta osin erillään asemakaavamuutoksesta.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Vantaan Energia Oy:n mukaan esitetty uusi puistomuuntamon paikka on hyvä. Kaukolämmön osalta ei ollut lausuttavaa.

#### **Uusi käsittelyvaihe 2019**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 24.5.2019. Siitä ei saatu mielipiteitä.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli** 19.8.2019 asemakaavan muutosehdotusta. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 11.9.2019-10.10.2019 (kaupunginhallitus 26.8.2019).

Lausunnot pyydettiin 7.10.2019 mennessä. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 10 kappaletta ja saatiin 7 kappaletta.

### **Saadut lausunnot 2019**

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala lausuu, että jatkossa on huomioitava alueen sosiaali- ja terveystoimen kasvava palvelutarve alueella.

Elisa Oyj: ei huomauttamista

Uudenmaan ELY-keskus esittää, että piha-alueiden meluntorjuntaa koskeva määräys on tarkistettava koskemaan myös parvekkeita ja toteaa, että julkisivun keskiäänitason 65dB ylittäviin kohtiin saa avata viherhuoneita, mutta ei parvekkeita. Asunnot eivät saa avautua vain melutason ohjearvot ylittävään suuntaan. Ääneneristävyysmääräykset on hyvä esittää myös kaavakartalla.

*Meluntorjuntaa koskevaan kaavamääräys on muutettu koskemaan myös parvekkeita:*

*"Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä." Lisätty määräys: "Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna." Ääneneristävyysvaatimukset on siirretty kartalle. Selostuksen kohtaa 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, Ympäristöhäiriöt, Liikennemelu on tarkennettu. Meluselvitys on päivitetty (FCG 18.10.2019).*

HSL, Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä toteaa, että alueen täydennysrakentamisen olevan erittäin kannattavaa. Alueen kaavoituksessa tulee huomioida Hakunilantielle suunniteltu pikaratie sekä Raudikkokujan ja Jokiniementien välille suunniteltu pikaratiekän pysäkin sijainti.

*Pyydetyt asiat on huomioitu.*

Vantaan Energia lausuu maakaapeleiden ja kaukolämpöverkon sijainnin huomioimisesta sekä puistomuuntamon paikan säilyttämisestä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY) esitti selostuksen liitteenä olevaan vesihuollon yleissuunnitelmakartan muuttamista selkeämmäksi sekä huomautti selostuksesta puuttavista linjapituuksista.

*Selostusta täydennetty, asemakaavaselostuksen liite Vesihuollon esisuunnitelma on päivitetty.*

Vantaan kaupunginmuseo esittää huomioita Håkansbölen kartanon kulttuurimaisemasta sekä pyytää kaavaselostukseen tarkistusta ja täydennystä koskien 1970-luvun rakennusten kulttuuriarvoja sekä muutoksen aiheuttamia vaikutuksia maisemaan.

*Pyydetyt muutokset ja täydennykset selostukseen tehty. Lisätty kappale Vaikutuksen maisemaan kohtaan 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.*

### **Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset asemakaavamuutosehdotukseen ja -selostukseen**

Kaavamääräyksiin on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella tehty seuraavat muutokset: Meluntorjuntaa koskevaan kaavamääräys on muutettu koskemaan myös parvekkeita: *"Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä."* Sekä lisätty määräys: *"Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna."* Ääneneristävyysvaatimukset on siirretty kartalle.

Selostuksen kohtaa *4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, Ympäristöhäiriöt, Liikennemelu* on tarkennettu. Selostukseen on lisätty kappale Vaikutuksen maisemaan kohtaan 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

Meluselvitys on päivitetty (FCG 18.10.2019).

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

### 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Kaupungin tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita ovat mm:

- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa 2019:

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Varmistetaan että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy monipuolisia asumisen vaihtoehtoja

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 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettiset valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

**Hakijan tavoitteet**

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille ja osin katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihoille. Uudella asuntorakentamisella pyritään monipuoliseen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan. Kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja asuntotuotannon lisääminen yhden Vantaan merkittävimmän aluekeskuksen keskustassa. Uusi asuntorakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa ja asukasrakennetta.

**3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT**

Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet, pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on työn aikana kehitetty vähitellen yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelma ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa. Samanaikaisesti kaupunki on tutkinut Raudikkokujan katualueen korjaus- ja muutostyötä nykyaikaisten suunnitteluperiaatteiden mukaisiksi.

**Viitesuunnitelma joulukuu 2016**

Suunnitelmassa yhteensä kolme uutta kerrostaloa on esitetty kolmelle osittain rakentamattomalle pysäköintitontille. Raudikkokujan katualue on ennallaan. Todettiin, että uusien asuinrakennusten päädyt sijoittuvat epämiellyttävän lähelle nykyisten asuinrakennusten ikkunoita. Rakennukset ovat myös liian massiivisia soveltuakseen Hakunilan ilmeeseen. Hakunilantien varren rakennuksen kulmassa on liiketila, joka ei erotu juurikaan muusta rakennuksesta. Raudikkokujan yleisinä pysäköintipaikkoina toimivat jatkeet voidaan hyödyntää asuinrakennusten pysäköinti- ja oleskelupihoina. Ylileveälle Raudikkokujalle voidaan istuttaa katupuita ja mahdollisesti muita istutuksia. Katu otetaan mukaan suunnittelualueeseen. Rakennusvalvonta ja kaupunkikuva-arkkitehti kommentoivat ehdotusta osaltaan.



joulukuu 2016

**Viitesuunnitelma tammikuu 2017**

Viitesuunnitelmaa on kehitetty siten, että osa Raudikkokujasta on liitetty tontteihin ja hyödynnetään rakennuskäytössä sekä pihojen oleskelu- ja pysäköintialueina. Raudikkokujan ja Hakunilantien

kulmaa korostaa korkeampi asuinkerrostalo, samoin Raudikkokujan päätteenä mäen ylimmällä kohdalla on 16-kerroksinen asuinrakennus. Kulmassa maantasokerroksen liiketilaa korostetaan lasiseinällä. Todettiin, että ylimpänä olevaa rakennusta siirtämällä ja muotoilemalla saadaan kortteliin oleskelutilaa enemmän. Rakennusmassoja edelleen muokataan ja pienennetään, jotta uudet rakennukset häiritsisivät mahdollisimman vähän naapuruston asukkaita. Kaukomaisemassa idän suunnasta katsottuna länteen korkeimmalla kohdalla kallion laella oleva kerrostalo on aivan liian korkea.



tammikuu 2017

#### **Viitesuunnitelma joulukuu 2017**

Asemakaavan määräysten perustaksi päädyttiin viitesuunnitelmaan, jossa kulman rakennusmassa korostaa paikan keskeisyyttä Hakunilan keskustassa. Se muodostaa myös parin toisaalla Hakunilantien varrelle rakennetulle valkoiselle tornityyppiselle asuinkerrostalolle. Rakennukset on massoiteltu pienempiin osiin erilaisilla pohjakerroksilla, julkisivujen väriyksillä, parvekeratkaisuilla ja räystäskorkeuksilla. Pohjakerroksissa asukas pysäköinti mitoittaa rakennusrunkoja keskimääräistä leveämmiksi. Asemakaavamuutoksen liikennemelu ja -tärinäselvitys osoitti parvekeratkaisut vaikeiksi toteuttaa Hakunilantien varrella sekä kulmarakennuksessa myös Raudikkokujan puolella.



joulukuu 2017

#### **Viitesuunnitelma huhtikuu 2018**

Asemakaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, joissa se hyväksyttiin ja päätettiin pyytää lausunnot sekä asettaa ehdotus nähtäville muistutuksia varten.

Viitesuunnitelmaa tarkistettiin Sato Oyj:n aloitteesta toteuttamisen taloudellisten edellytysten parantamiseksi. Rakennusoikeutta pienennettiin. Kulmamalliset rakennukset muutettiin suorakulmaiseksi ja kerrosten lukumääriä muutettiin uudistuneiden palomääräysten mukaisiksi. Tulevalle torille suuntautuvaa kulmaosaa madallettiin. Ilmanvaihtokonehuone päätettiin sijoittaa rakennusmassan sisälle, jolloin kulmaa saatiin korostettua. Asemakaavaa muutettiin vastaamaan tehtyjä tarkistuksia.



huhtikuu 2018

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### Viitesuunnitelma toukokuu 2019



toukokuu 2019

Viitesuunnitelmaa muutettiin Sato Oyj:n aloitteesta toteuttamisen taloudellisten edellytysten parantamiseksi. Rakennusoikeutta pienennettiin lyhentämällä kahta rakennusta. Hakunilantien suuntaisen rakennusmassan pysäköinti siirrettiin rakennuksen pohjakerroksesta pihalle LPA-alueelle.

Sen johdosta olevien rakennusten eteläpuolella olevaa kenttäaluetta jouduttiin osoittamaan pysäköintialueeksi.

Ratkaisu vastaa kaupunkikuvallisesti tavoitteita. Hakunilantien ja Raudikkokujan risteyksen rakennusosasta muodostuu korkeudella, väreillä ja materiaaleilla korostunut kohokohta.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien kolmen rakennetun kerrostalotontin asemakaavamääräykset tarkistetaan, mutta siten että rakennusoikeudet pysyvät ennallaan. Tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. Asemakaavamuutoksessa sallitaan ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavan yhteiskäyttöön sauna- kerho- ja harrastustiloja. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmarakennukseen on rakennettava liiketilaa vähintään 50m<sup>2</sup>. Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä pintoja. Asemakaavassa korostetaan Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaan sijoittuvaa rakennusta ja erityisesti siinä olevaa kulmaa, joka Hakunilan keskustan kaavarungon mukaan tulee sijaitsemaan merkittävällä paikalla keskustan uuden aukion kulmauksessa.

Korttelin keskelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), joka muodostuu kahdesta tontista. LPA-tonttien kautta on ajoyhteys osalle kerrostalotonteista.

Raudikkokujan katualue pysyy leveydeltään ennallaan. Uusittavat ajotiet kapenevat kun eteläsivulle rakennetaan jalkakäytävän yhteyteen pyörätie ja katualueelle istutetaan katupuita ja pensasistutuksia. Kääntöpaikka rakennetaan laatoitettuna ilman reunakiviä. Asemakaavassa kääntöpaikan alue merkitään pihakatuna.

Suunnittelualueen eteläreunalla olevasta puistoalueesta (Hevoshaka) liitetään nykyisen hiekkakenttälueen osa pysäköintialueeksi (LPA).

#### 4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 22 576 m<sup>2</sup>. Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK kaavamuutosalueella on yhteensä 13 042 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 36 210k-m<sup>2</sup>, josta uudisrakentamista 18 660k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluvaksi AK-korttelialueille siten muodostuu  $e = 2.78$ . Kaavamuutosalueen LPA-korttelialue huomioiden on tehokkuusluku  $e = 1.91$ .

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800 - 1 000 henkilöä (1 asukas/40k-m<sup>2</sup>). Pysäköintivaatimus 1ap/130 k-m<sup>2</sup> perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2013.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok-m<sup>2</sup>

1 ap/60 m<sup>2</sup> liike- ja toimitilat

polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 pp/asuinhuone ja 1 pp/50 m<sup>2</sup> liiketilat

Kiinteistönomistajan mukaan autopaikkoja olemassa olevien kerrostalojen asukkaille on rakennettuna yhteensä 134, joista vuokrattuna syksyllä 2016 oli 113 ap. Olemassa olevien kerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 17 550 k-m<sup>2</sup>, jonka mukainen nykyinen autopaikkavaatimus on 135 ap.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

### Rakennukset

Hakunilan keskustan kaavarungossa oleva täydennysrakentamistavoite toteutuu asemakaavamuutoksen korttelissa. Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tuovat lisää asumista Hakunilan ostoskeskuksen viereiseen kortteliin. Uusissa asuinrakennuksissa yksittäiset osat muodostavat pääosin toisissaan kiinni olevia rakennusmassoja. Umpikorttelityyppinen rakentaminen tuottaa lähiohjaavasta kantakaupunkimaisempaa ympäristöä. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaus liittyy olennaisena osana tulevaan uuteen toriaukioon. Kulmaan sijoittuu liiketila, jota on mahdollisuus myöhemmin laajentaa. Kulmassa korkealla rakennusmassalla ja sen kaavamääräyksissä vaaditulla korkealla laadulla korostetaan paikan merkittävyyttä. Raudikkokujan ajoradan pinta-ala on minimoitu. Uusien rakennusten autopaikat ovat pihalla (LPA) ja osittain rakenteellisia asuinrakennusten pohjakerroksissa ja maanpinnan alapuolella pihakannen alla.

Umpikorttelirakenne vähentää merkittävästi olemassa olevien asuinrakennusten pohjoiseen avautuvien asuntojen liikennemelu- ja pienhiukkashaittaa. Uusi korttelin keskelle jäävä piha-alue on suojassa liikennemelulta. Asukaspysäköinti korttelin sisällä aiheuttaa jonkin verran melua ja tuottaa pienhiukkasia, mutta määrä on pienempi kuin ennen täydennysrakentamista.

### Pihat

Keskusta-alueiden tiivistyminen, läpäisevien pintojen ja ison puuston väliaikainen vähentyminen lisää suuressa mittakaavassa hulevesitulvien mahdollisuutta sekä vähentää alueen viihtyisyyttä, ellei samalla huolehdita korvaavista toimenpiteistä. Sisäpihoista saadaan näin vihreitä ja myös liikenteen melulta suojassa olevia. Hulevesien pidättämiseen ja imeyttämiseen kallioisella tontilla on edullisinta käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja ja istutettuja painanteita. Piha-alueella on muutama suuri rikokoinen jalava, jotka voidaan säilyttää viihtyisyyttä lisäävinä.

### Katualue

Raudikkokujan katualue kuuluu asemakaava-alueeseen. Leveät ajokaistat on mahdollista kaventaa ja silti järjestää paikat taksiasemalle ja määräaikaikaiselle pysäköinnille. Puu- ja pensasistutuksille jää myös tilaa. Turvallinen leveä pyörätie-kävelytie on mahdollista rakentaa ajoradan sivuun. Polku- ja jalankulkuyhteyttä Hakunilan keskustan ja idän ulkoilualueiden välillä on mahdollista parantaa ja myös visuaalisesti korostaa uudella katurakentamisella.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu asuinkeuhkoalueelle varattu kortteli, Raudikkokujan katualue, jalankulku- ja pyörätietie muutosalueen eteläosassa ja virkistysalue.

### 4.3.1 Korttelialueet

#### **AK, asuinkeuhkoalueiden korttelialueet**

Uuden asemakaavamuutoksella sisäpihan ympärille muodostettava rakennusryhmä noudattaa umpikorttelirakennetta. Etelässä korttelia rajaa olemassa olevat yhdeksänkerroksiset asuinkeuhkoalueet, joissa on kellarikerros osittain maan alla. Uudet tonttien rajoille sijoittuvat kerrostalot ovat kuu-desta yhdeksään kerroksen korkuisia. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaukseen sijoittuu asuinrakennuksen osa, jonka merkittävyyttä tulevan torin kulmassa korostetaan korkeudella sekä arkkitehtuurilla, esimerkiksi materiaalilla ja värillä sekä kaavamääräyksissä vaadittavalla korkealla laadulla.

Uudisrakennusten pysäköintipaikat osoitetaan pihalle LPA-alueelle ja osittain rakennusten alimpiin kerroksiin sijoittuviin paikoitushalleihin. Lisäksi rakennuksiin sijoittuu yleensä kattokerrokseen asukkaiden yhteiskäyttöä varten saunaosastot terasseineen. Korttelin kulmaukseen maantasokerrokseen esitetään myymälää. Uusien rakennusten suuri sallittu bruttoala johtuu edellä kuvatuista tiloista, jotka mahdollistavat laadukkaan täydennysrakentamisen olemassa olevaan asuinkortteliin.

Asuinkerrostalojen alimpien kerrosten Hakunilantien ja Raudikkokujan puoleisille julkisivuille on asemakaavassa ulkonäköön liittyviä vaatimuksia. Myös liiketilan julkisivua ja korttelin ostoskeskuksen puoleisen kulman korostamista varten on määräyksiä.

Olemassa olevien asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu lähes kokonaan LPA-alueelle ulkopaikoille. Osa paikoista on osittain tai kokonaan rasitteina korttelin tonttien piha-alueilla.

Korttelialueelle osoitetaan puistomuuntamon paikka.

#### 4.3.2 Muut alueet

##### **LPA, autopaikkojen korttelialue**

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle, LPA. LPA-alueiden kautta osoitetaan ajoyhteydet kerrostalotonteille.

##### **Katualueet**

Raudikkokujan katualue sisältyy asemakaavamuutokseen. Kaavassa esitetään katupuita uudelleen rakennettavalle kadulle.

##### **Puistoalueet**

Osa Hevoshaka -puistoaluetta kerrostalojen välissä muutetaan LPA-alueeksi. Puiston osalla sijaitsee nyt hiekkakenttä ja puita. Puut pyritään säilyttämään myös muutoksen jälkeen.

Loppu osa kenttäalueesta rakennetaan käyttöpuistoksi. Uusi puisto nimetään Raudikkopuistoksi.

#### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyhteyksien varteen ja tukee niiden kehittymistä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna edeltävään tilaan. Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että asukkaiden yhteinen piha-alue säilyy viihtyisänä.

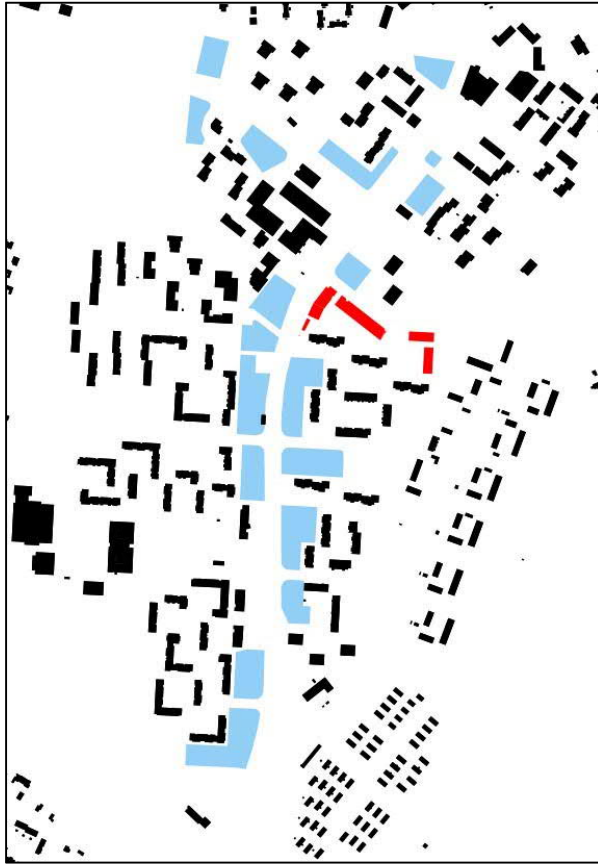
##### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuinkorttelin täydennysrakentaminen muuttaa voimakkaasti rakennettua ympäristöä aivan Hakunilan ostoskeskuksen tuntumassa. Uusi kulma myymätiloineen ennakoi tulevaa uutta toriaukiota.

##### **Väestön rakenne ja kehitys**

Uusia asuntoja tulee uudisrakennuksiin yhteensä noin 400 arviolta noin 500 uudelle asukkaalle. Olemassa olevissa kolmessa kerrostalossa on asuntoja yhteensä 216. Asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäjakaumaa pienellä korttelin kokoisella alueella. Korttelin kerrostalojen asunnoista osa tulee olemaan omistusasuntoja, osa vuokra-asuntoja.

### Yhdyskuntarakenne



Kortteli sijaitsee Hakunilassa keskeisellä ja helposti täydennysrakennettavalla alueella. Raudikkokujan kaksi katujatketta asukkaiden pysäköintitonttien välissä ovat tarjonneet ilmaisen pysäköintimahdollisuuden. Uudisrakentaminen sulkee korttelipihan yhtenäiseksi liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojatuksi alueeksi. Korttelin keskelle järjestetään oleskelualueiden lisäksi kolmen olemassaolevan asuinkerrostalon asukaspysäköinti.

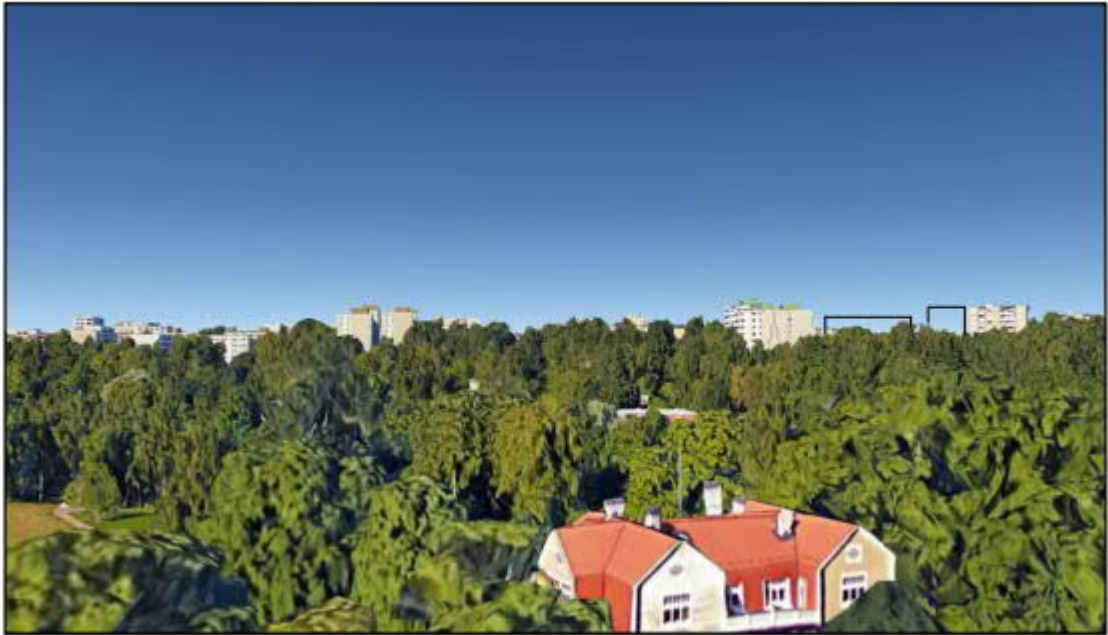
Saman tyyppinen täydennysrakentaminen on mahdollista myös muualla Hakunilan keskustassa Hakunilantien ja Kyytitien reuna-alueilla. Vaalealla sinisellä kaavioon merkityt reuna-alueet ovat maantasoisina pysäköintialueina, joiden täydennysrakentamismahdollisuuden edellytykset voidaan selvittää.

### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa merkittävästi Hakunilan ostoskeskuksen lähiympäristön kaupunkikuvaan. Avoin maisema muuttuu suljetummaksi kantakaupunkityyppiseksi. Ulkotila muuttuu yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi.

Korttelin lounaiskulmaa, joka on tulevaisuudessa osa toriaukiota, korostetaan. Rakennusmassa on korkeampi visuaalisesti sulkien tulevaa aukiota. Julkisivussa kulmaa korostetaan arkkitehtuurilla ja korkealla laadulla. Kulmassa oleva liiketila liittyy ostoskeskuksen liikkeiden tarjontaan ja korostaa alueen keskustaluonnetta. Katujulkisivujen yksityiskohtainen suunnittelu materiaalivalintoineen jäävät rakennuslupavaiheeseen.

### Vaikutuksen kaukomaisemaan



*Kuva Håkansbölen suunnasta. Mustalla rajatut rakennusmassat osoittavat uuden rakentamisen korkeuden ja paikan kaukomaisemassa.*

Asemakaavamuutoksen mukainen uusi Raudikkokujan päähän sijoittuva 8-kerroksinen asuinkerrostalo tulee erottumaan kaukomaisemassa uutena elementtinä. Muutos ei ole suuri verrattuna 1970-luvulla rakennetun asuinalueen aiheuttamaan muutokseen. Kartanon alueella silmäkorkeudella havainnoidessa muutos on vaikeasti ja paikoitellen mahdotonta havaita. Uusi kaukomaisemassa näkyvä kerrostalo on hyväksyttävissä.

### Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta noin 400 uutta kerrostaloasuntoa, joista osa omistusasuntoja. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun huonoa asuntotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Täydennysrakentaminen parantaa huomattavasti liikennemelusta aiheutuvaa haittaa nykyisten rakennusten pohjoispuolella uuden laajan korttelipihan alueella sekä vähentää pohjoisen puolen ikkunoista kantautuvia liikenteen ääniä.

### Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle tulee liiketilojen myötä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Hakunilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkotij- ja koulupaikkojen tarvetta.

### Taloudelliset vaikutukset

Yhden korttelin täydennysrakentamisen mahdollistavalla asemakaavamuutoksella ei ole suuria välittömiä taloudellisia vaikutuksia Hakunilan kaupunginosalle. Saman tyyppinen rakentaminen on

periaatteessa mahdollista monilla Hakunilan asukaspysäköintitonteilla. Korttelin täydennysrakentaminen lisää lähistön taloyhtiöissä kiinnostusta ja todennäköisesti alueella on yhtiöitä, jotka tulevaisuudessa päätyvät lisärakentamiseen.

Vesihuollon johtoja uusitaan ja jatketaan Raudikkokujalla. Kaavan vesihuoltolinjojen (Vj, Jv, Hv) putkipituus on 160m ja kustannusarvio 96 800 eur ilman suunnittelu- ja rakennuttamistehtäviä.

Raudikkokuja muuttuu ja on rakennettava kokonaan uudelleen, mutta kapeammilla ajokaistoilla.

Kiinteistönomistaja maksaa kaupungille asemakaavamuutoksesta kaupunkisuunnittelulautakunnan määrittämän taksan mukaisen korvauksen. Lisärakentaminen mahdollistuu, kun kaupunki myy Raudikkokujan jatkeet osaksi kortteleita. Nykyisten pysäköintitonttien arvo nousee käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden lisäyksen takia. Kaavamuutoksen hakija maksaa arvonnoususta korvauksen kaupungille. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesti.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava, koska hanke tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa kunnallistekniikan käyttöä eikä edellytä suuria kunnallisteknisiä investointeja.

### **Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa korttelin omistusasuntoihin. Yhteinen korttelipiha on avoin ilman aitoja. Ulko-oleskeluun varataan kulmarakennusta lukuun ottamatta omat erilliset alueet. Hakunilan ostoskeskus on noin minuutin kävelymatkan päässä. Tavoitteena on sosiaalisesti monipuolinen korttelikokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

### **Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Pieni puistoalueen vähennys kompensoidaan rakentamalla loppuosa alueesta käyttöpuistoksi.

### **Liikenne**

Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Raudikkokujalla ja välittömässä läheisyydessä Hakunilantiellä. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Yhteydet Tikkurilan keskustaan, Lahdenväylälle ja ja Kehä III:lle ovat sujuvat.

### **Vesihuolto**

#### Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella nykyinen Raudikkokujan d110 vesijohto uusitaan ja jatketaan Raudikkokujan päähän. Uusi vesijohto sijoitetaan katualueelle. Vanha vesijohto jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Kaava-alueen idänpuoleiset kaksi tonttia liitetään nykyiseen Kormuniitynojan vesijohtoverkostoon.

Rakennukset, joiden ylimmät veden käyttöpisteet ovat vesijohtoverkoston alimman painetason (+85.3m) yläpuolella joutuvat nostamaan veden kiinteistökohtaisella paineenkorotusasemalla.

#### Jätevesiviemärinti

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella rakennetaan Raudikkokujan jätevesiviemäri d300 uudestaan ja jatketaan vesijohdon rinnalla Raudikkokujan päähän. Uudet viemärit sijoitetaan katualueelle. Vanha jätevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen idänpuoleiset kaksi tonttia liitetään nykyisen Kormuniitynojan jätevesiviemäriverkostoon kaava-alueen eteläpuolella.

### Hulevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueetta kiertävälle Raudikkokujan katualueelle uusitaan sadevesiviemäri d300 ja jatketaan Raudikkokujan päähän. Lisäksi nykyinen kaavamuutosalueelle tuleva hulevesiviemäri puretaan. Vanha hulevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen itäosan pysäköintialue ja kaksi tonttia liitetään etelään johtavaan hulevesiviemäriverkostoon.

Uuden kaava-alueen hulevedet hallitaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti tontilla ennen johtamista hulevesiviemäriin.

### **Ympäristöhäiriöt**

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen aiheuttama liikennemelu ja hiukkaspäästöt otetaan huomioon alueen suunnittelussa. Lentomelu ei aiheuta Hakunilassa ongelmia.

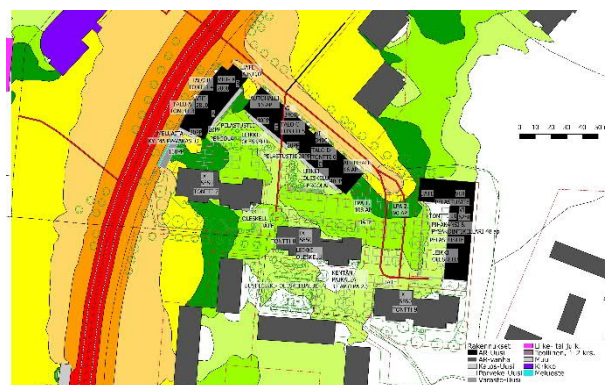
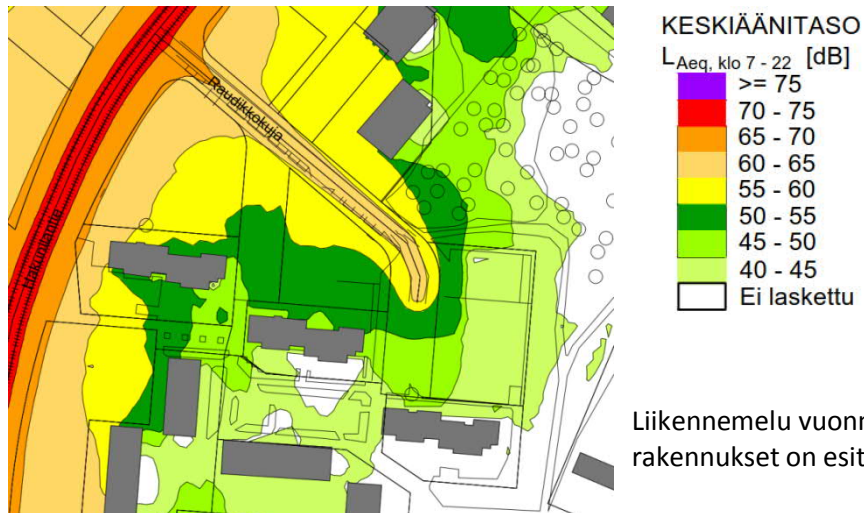
### Liikennemelu

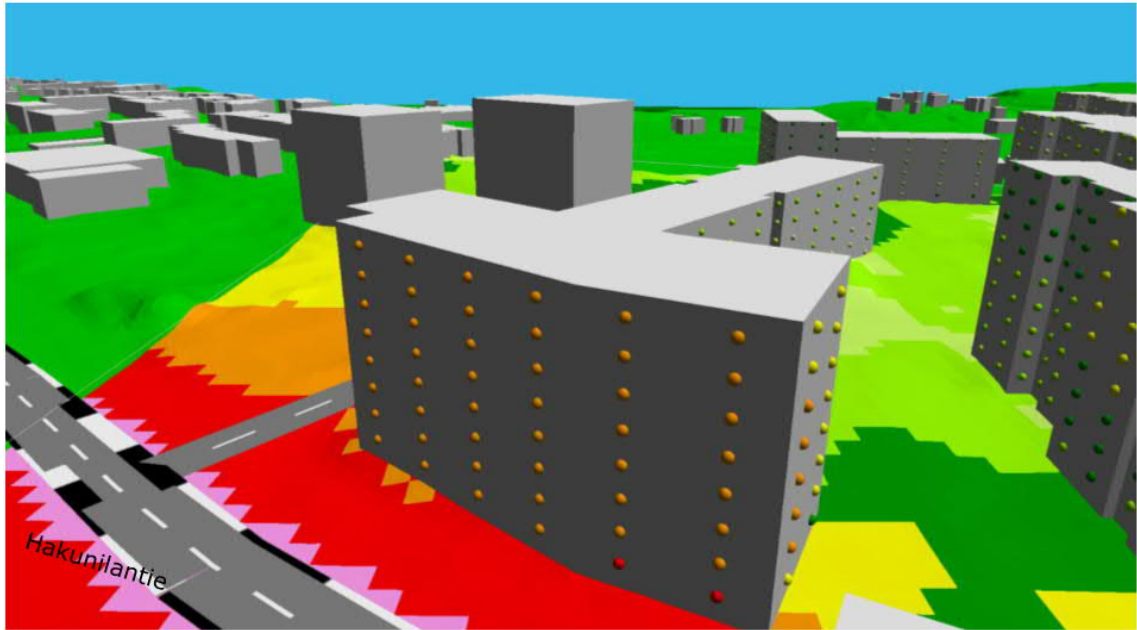
Tässä 30.3.2017 vireille tullessa asemakaavamuutoksessa huomioon otetut liikennemelua koskevat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45dB. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB.

Jotta asemakaava-alueella varmistutaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, kaavamääräyksissä otetaan huomioon meluntorjunta sekä Hakunilantien että Raudikkokujan varrella. Tehdyssä meluselvityksessä huomioitiin ajoneuvoliikenteen ja pikaraitiotien aiheuttama melu.

Uudisrakentaminen vähentää huomattavasti nykyisten rakennusten pohjoisiin julkisivuihin ja korttelin keskelle jäävän piha-alueen liikennemelua. Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset alittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä korttelin ulko-oleskelualueilla.

Julkisivun äänitaso ylittää 65 dB (päiväajan keskiäänitaso) ainoastaan Hakunilantien puolella, rakennuksen eteläpäädyssä rakennuksen pohjakerroksessa (kuva seuraavalla sivulla). Julkisivun muissa kohdissa äänitaso on 40...65 dB. (Päivitys Vantaan Raudikkokuja asemakaavamuutokseen 002340 meluselvitykseen, FCG 18.10.201).





Kuva ylhäällä: Julkisivun äänitaso ylittää 65 dB (päiväajan keskiäänitaso) ainoastaan Hakunilantien puolella, eteläpäädyssä rakennuksen pohjakerroksessa (punaiset laskentapistet). Kyseisen julkisivun muissa kohdissa äänitaso on 60...65 dB. (Päivitys Vantaan Raudikkokuja asemakaavamuutokseen 002340 meluselvitykseen, FCG 18.10.2019 sivu 9).

Asemakaavassa esitetään ääneneristysvaatimukset ohjearvon ylittävälle julkisivuille. Lisäksi AK-korttelialueella on määräykset: "Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna." ja "Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä."

### Runkomelu ja värinä

Alueen maaperästä ei ole hyvin tarkkaa geologista tietoa. Todennäköisesti se on kalliota ja hiekkamoreenia. Kallio edistää runkoäänien etenemistä eniten, laskelmissa oletettiin maaperän olevan kalliota. Runkomelun kannalta ajoneuvoliikenteen etäisyys lähimpiin rakennuksiin täyttää 5m turva-etäisyyden. Raitioliikenteen osalta on arvioitu raitiotievaunujen tyyppi sekä ratakiskojen paikka katualueella. Koska uusien rakennusten lisäksi lähimmän nykyisen asuinkerrostalon runkomelutaso on lähellä suositusrajaa, suositellaan tulevien raitiotiekiskojen rakentamista eristettyinä. Eristäminen vaikuttaa kaikkiin olemassa oleviin rakennuksiin runkomelun johtumisalueella.

Tärinä välittyy pehmeissä maalajeissa huomattavasti laajemmalle kuin kovissa. Raitiotieliikenne ja raskas ajoneuvoliikenne ovat kiskojen vaihteiden kohtia lukuun ottamatta keskenään verrannollisia tärinän osalta. Suunnittelualue täyttää kokonaisuudessaan tärinäluokka A vaatimukset: hyvät asuinolosuhteet, ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyä.

### Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reu-

nasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomäärä Hakunilantiellä arkivuorokaudessa vuonna 2016 oli 10 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 9 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvohyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvohyökkeen minimietäisyys Hakunilantien ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä.

Allaolevassa kuvassa HSY:n sekä Terveysten- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan:

| Ajoneuvoa<br>arki-vrk | Asuinrakennukset / metriä |                  |
|-----------------------|---------------------------|------------------|
|                       | minimietäisyys            | suositusetäisyys |
| 5 000                 |                           | 10               |
| 10 000                | 7                         | 20               |
| 20 000                | 14                        | 40               |
| 30 000                | 21                        | 60               |
| 40 000                | 28                        | 80               |
| 50 000                | 35                        | 100              |
| 60 000                | 42                        | 120              |
| 70 000                | 49                        | 140              |
| 80 000                | 56                        | 150              |
| 90 000                | 63                        | 150              |
| 100 000               | 70                        | 150              |

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

##### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä kaavan yhteydessä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma. Pihalle päälle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää viheraluetta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Myös viherkattoja vaaditaan rakennettaviksi. FCG on laatinut korttelin hulevesisuunnitelman asemakaavamuutosta varten.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja myöhemmin raideliikennettä.

##### Vihertehokkuus

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin.

Vihertehokkuusmenetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.

#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

#### 4.6 NIMISTÖ

Kaavamuuotosalueen eteläosan puisto nimetään nimellä Raudikkopuisto - Fuxgränden.

### 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

### 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

**Sato Oyj:** Maarit Tuomainen  
Antti Laine  
Jorma Rantanen  
Kirsi Ojala

**Schauman arkkitehdit:** Niko Mähönen

**YIT Oyj:** Mikko Pätynen

**Ark'idea Oy:** Juha-Pekka Tuomainen

**Vantaan kaupunki:**

|                        |                 |                                  |
|------------------------|-----------------|----------------------------------|
| Kaupunkisuunnittelu:   | Vesa Karisalo   | aluearkkitehti                   |
|                        | Mari Jaakonaho  | asemakaava-arkkitehti            |
|                        | Jari Jokivuo    | asemakaavasunnittelija           |
|                        | Elina Ekroos    | maisema-arkkitehti               |
|                        | Outi Colliander | suunnitteluavustaja              |
|                        | Kimmo Kangas    | suunnitteluavustaja              |
|                        | Merja Hokkanen  | kaavoitusteknikko                |
|                        | Mikko Järvi     | kaavoitusinsinööri               |
| Kuntatekniikan keskus: | Antti Auvinen   | suunnitteluinsinööri, vesihuolto |
|                        | Susanna Koponen | liikenteen alueinsinööri         |
|                        | Marjut Viljanen | liikenneinsinööri                |
|                        | Pirjo Suni      | liikenneinsinööri, liikennemelu  |

|                          |                 |                          |
|--------------------------|-----------------|--------------------------|
|                          | Janne Karppinen | geotekniikkainsinööri    |
|                          | Sari Paalijärvi | viheraluesuunnittelija   |
| Rakennusvalvonta:        | Matti Kärki     | kaupunkikuva-arkkitehti  |
|                          | Mika Ukkonen    | lupa-arkkitehti          |
| Kiinteistöt ja asuminen: | Tomi Henriksson | asumisasioiden päällikkö |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus**

Vantaalla, 25. päivänä marraskuuta 2019.

Vesa Karisalo  
aluearkkitehti

Mari Jaakonaho  
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

|                                     |                                 |                                      |            |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa                      | Täyttämispvm                         | 25.06.2019 |
| Kaavan nimi                         | 002340 Hakunila 94 Raudikkokuja |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                                 | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                                 | Vireilletulosta ilm. pvm             | 21.12.2016 |
| Hyväksymispykälä                    |                                 | Kunnan kaavatunnus                   | 092002340  |
| Generoitu kaavatunnus               |                                 |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 2,2576                          | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | 0,2518                          | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 2,2576     |

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| <b>Ranta-asemakaava</b>   | Rantaviivan pituus [km]      |
| Rakennuspai kat [lkm]     | Omarantaiset Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspai kat [lkm] | Omarantaiset Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>2,2576</b>  | <b>100,0</b>  | <b>36210</b>     | <b>1,63</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>18660</b>                |
| A yhteensä      | 1,3042         | 57,8          | 36210            | 2,81          | 0,6065                    | 18660                       |
| P yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| Y yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| C yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| K yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| T yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| V yhteensä      | 0,0903         | 4,0           | 0                |               | -0,1470                   | 0                           |
| R yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| L yhteensä      | 0,8631         | 38,2          | 0                |               | -0,4595                   | 0                           |
| E yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| S yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| M yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| W yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |

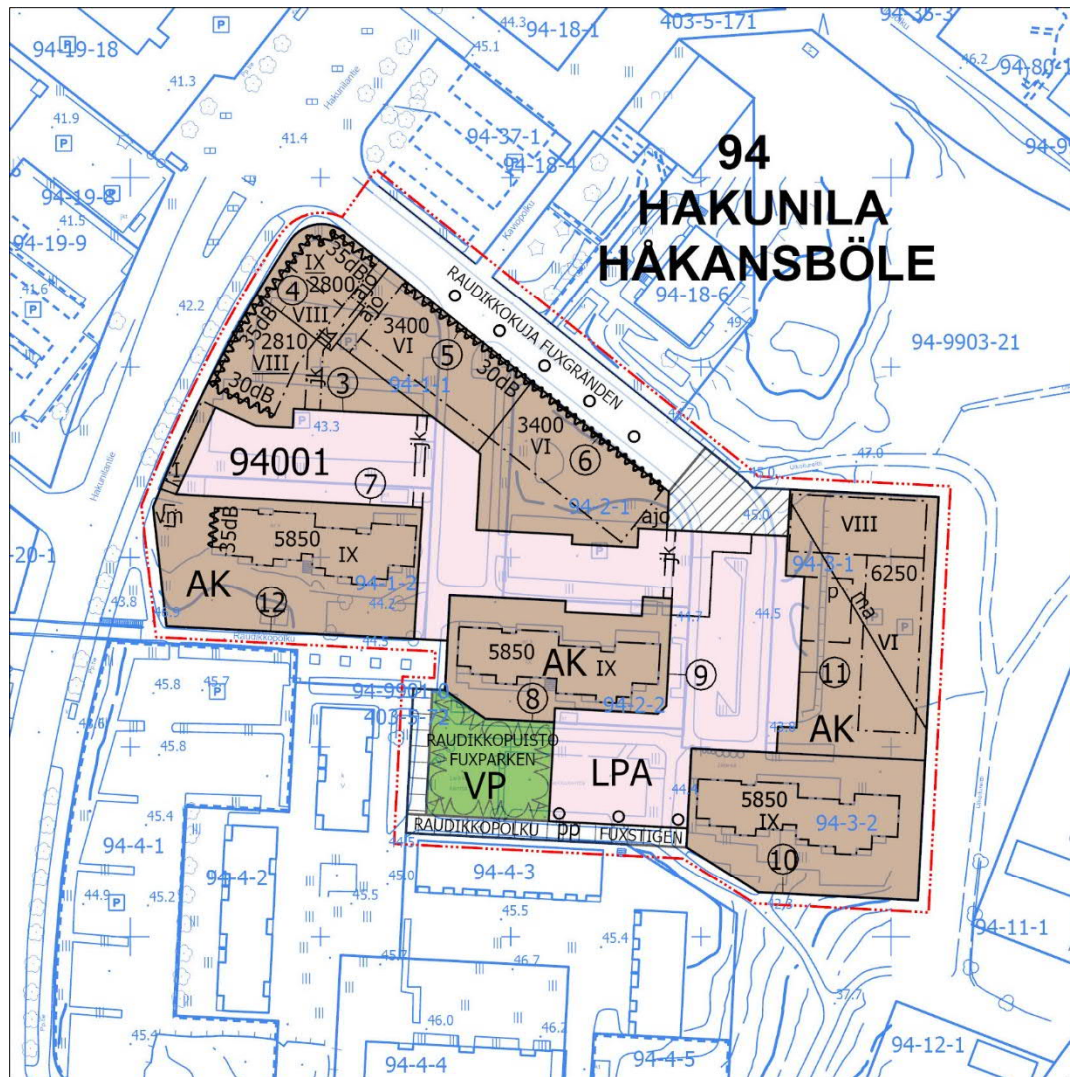
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,2518</b>  | <b>11,2</b>   | <b>400</b>       | <b>0,2518</b>             | <b>400</b>                  |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |            |
|-----------------|-----------------------|--------|--------------------------------|------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm +/-]                      | [k-m² +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |        |                                |            |

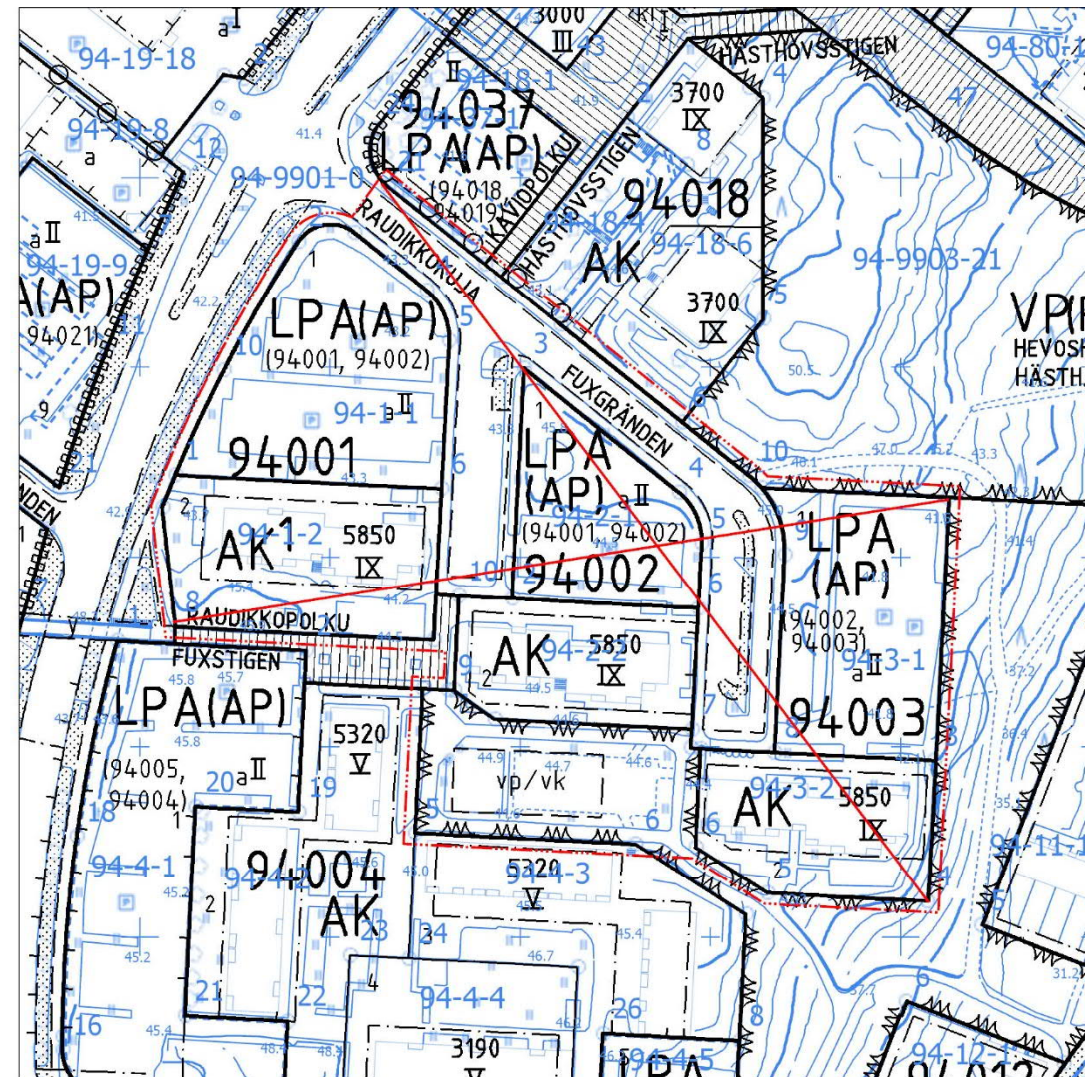
## Alamerkinnot

| 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>2,2576</b>     | <b>100,0</b>     | <b>36700</b>                     | <b>1,63</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>19150</b>                               |
| A yhteensä      | 1,3042            | 57,8             | 36700                            | 2,81             | 0,6065                       | 19150                                      |
| AK              | 1,3042            | 100,0            | 36700                            | 2,81             | 0,6065                       | 19150                                      |
| P yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| Y yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| C yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| K yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| T yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| V yhteensä      | 0,0903            | 4,0              | 0                                |                  | -0,1470                      | 0                                          |
| VP              | 0,0903            | 100,0            | 0                                |                  | -0,1470                      | 0                                          |
| R yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| L yhteensä      | 0,8631            | 38,2             | 0                                |                  | -0,4595                      | 0                                          |
| Kadut           | 0,1645            | 19,1             | 0                                |                  | -0,3002                      | 0                                          |
| Pihakadut       | 0,0491            | 5,7              | 0                                |                  | 0,0491                       | 0                                          |
| Kev.liik.kadut  | 0,0535            | 6,2              | 0                                |                  | 0,0463                       | 0                                          |
| LPA             | 0,5960            | 69,1             | 0                                |                  |                              | 0                                          |
| Ap              | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,2547                      | 0                                          |
| E yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| S yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| M yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| W yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

| Maanalaiset<br>tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-<br>] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-<br>] |
|----------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>      | <b>0,2518</b>     | <b>11,2</b>      | <b>400</b>                        | <b>0,2518</b>                 | <b>400</b>                                  |
| ma                   | 0,2518            | 100,0            | 400                               | 0,2518                        | 400                                         |



Asemakaavan muutosehdotus



Poistettavat merkinnät



|                                                          |                                    |                                                                           |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer<br><br>002340 | Päiväys<br>Datum<br><br>25.11.2019 | Pohjakarttalehtien numerot<br>Baskartbladens nummer<br><br>684505, 684506 |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

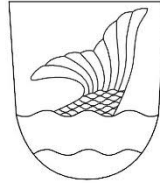
Vantaan kaupunki  
**RAUDIKKOKUJA**

Kaupunginosa 94, Hakunila

**Asemakaavan muutos**  
Kortteli 94001 sekä katu- ja virkistysalueet

**Tonttijako ja  
tonttijaon muutos**  
Kortteli 94001

1:2000



Vanda stad  
**FUXGRÄNDEN**

Stadsdel 94, Håkansböle

**Ändring av detaljplanen**  
Kvarteret 94001 samt gatu- och  
rekreationsområden

**Tomtindelning och  
ändring av tomtindelningen**  
Kvarteret 94001

1:2000

#### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva**

##### Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Rakennusten julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta, vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- ja väri vaihteluin.

Rakennuksella on oltava muusta julkisivusta käsitteellään erottuva maantasokerros, joka tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita kadun puolella.

Maantasokerrosten tulee kadun puolella antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

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

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Hakunilantien ja Raudikkokujan risteysaukio on toteutettava laadukkaan materiaalein.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Varastot ja katokset on tehtävä viherkattoisina.

Väestönsuojat saa rakentaa tonttijaon estämättä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

#### DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

**Linje 3 m utanför planområdets gräns**

##### Kvartersområde för flervåningshus.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Byggnadernas fasader får inte bestå av en obruten yta, utan fasaderna ska delas in i delar med hjälp av t.ex. skiftande material, djup eller färger.

Byggnaden ska ha en markplansvåning som genom fasadens utformning skiljer sig från den övriga fasaden och som ska byggas av högklassiga och hållbara material. Synliga betongsocklar tillåts inte mot gatan.

Markplansvåningarnas fasader mot gatan får inte ge ett slutet intryck.

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

Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadernas fasader.

Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

Utrymmen mellan byggnaderna och gatuområdet ska stensläggas eller i övrigt behandlas så en del av det urbana gaturummet.

Den öppna platsen i korsningen av Håkansbölevägen och Fuxgränden ska anläggas av högklassiga material.

Förråd för friluftsskåp och skrämtak kan byggas utöver byggrätten och utan att begränsas av byggnadsytan. Förråd och takkonstruktioner ska förses med gröntak.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

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. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.



Pihat tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Pihat tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihrolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja suositellaan tehtäväksi.

Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.

### Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>  
 Liike- ja toimistotilat 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>  
 Polkupyörien säilytystilaa vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>  
 Liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katokseen.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

### Meluntorjunta

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä.

Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona lasketuna.

Hakunilantien ja Raudikkokujan puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet ja viherhuoneet on lasitettava.

Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Meluesteinä toimivat katokset, muurit ja muut pihan rakenteet on rakennettava meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.

### Tontteja 3, 4, 5, 6 ja 11 koskevia määräyksiä:

Kadun puolen julkisivuilla kahden alimman kerroksen parvekkeet on toteutettava joko ranskalaisina parvekkeina tai sisäänvedettyinä parvekkeina. Määräys ei koske tonttia 11.

Väestönsuoja- ja teknisiä tiloja lukuunottamatta maantaso- ja 2. kerroksen yhteiskäytössä olevien tilojen tulee olla kantavia rakenteita muuttamatta muutettavissa liike-, toimi- ja työtiloiksi.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta lukuun ottamatta tontin 11 asuinrakennuksia.

Porrashuoneiden ja keskiikätyvien 20 k-m<sup>2</sup>/kerros ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 60 % sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Gärdsplaner ska förverkligas som ett område med mångsidig Planteringsområdet skall bestå av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gärdsplanen som inte användas som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förse med planteringar.

Gärdsplaner skall delas in med olika slags beläggningar och planteringar.

I samband med bygglovets föreställas en gärdsplan och dess gröneffektivitetkalkylering. Gården ska uppnå minst 0,8 gröneffektivitet.

Byggnader 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.

Det rekommenderas att solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar installeras.

En tomt får inte inhängas mot en annan tomt.

### Parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp / 130 m<sup>2</sup>-vy  
 Affärs- och kontorslokaler 1 bp / 60 m<sup>2</sup>-vy  
 Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1 / bostadsrum  
 Affärs- och kontorslokaler 1 / 50 m<sup>2</sup>-vy.  
 Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftsskåp eller under en takkonstruktion på gärdsplanet.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

### Bullerbekämpning

Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.

Bostäderna får inte endast öppnas mot de delar av fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga dagtida ljudnivån.

Balkongerna och grönrutten på de sidor av byggnaderna som ligger mot Håkansbölevägen och Fuxgränden ska inglasas.

Bullerskyddet i gårdsområden avsedda för utevistelse ska vid behov ombesörjas genom byggnadsordningen eller tillfälliga lösningar. Planerna för en eventuell tillfällig lösning och en bullerutredning ska presenteras i bygglovsskedet.

Det ska byggas skärmtak, murar och andra gårdskonstruktioner som bullerskydd på en i bullerutredningen anvisad tillräcklig höjd med avseende på bullerbekämpning.

### Bestämmelser som gäller tomterna 3, 4, 5, 6 och 11:

I fasaderna mot gatan ska de två nedersta våningarnas balkonger förverkligas antingen som franska balkonger eller indragna balkonger. Balkonger som skjuter ut från fasaden är inte tillåtna. Bestämmelsen gäller inte tomt 11.

Med undantag av skyddsrum och tekniska utrymmen ska utrymmen som används gemensamt på markplanet och på andra våningen kunna omvandlas till affärs-, kontors- och arbetslokaler utan att ändringar behöver göras i de bärande konstruktionerna.

Till trapphusen ska det finnas ingångar både från gården och gatan med undantag av bostadshusen på tomt 11.

En del som överskrider 20 m<sup>2</sup>-vy /våning i trapphusen och centralcorridorerna får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningskydd.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen, dock högst 60% av den tillåtna våningsytan. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningskydd.

Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

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

#### Tonttia 4 koskevia määräyksiä:

Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmauksessa sijaitseva rakennus on toteutettava tornimaisena ja arkkitehtuuriltaan erityisen laadukkaana. Kulmaosan julkisivumateriaalin ja -värin on poikettava muusta kokonaisuudesta. Rakennusosan luoteen puoleista sisäkulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaukseen tulee tehdä liiketilaa katutasoon vähintään 50 k-m<sup>2</sup>. Liiketilaa lisäksi voidaan rakentaa toimitilaa. Liike- ja toimitila voidaan rakentaa rakennusoikeuden rajoittamatta. Liiketilaa tulee korostaa katoksilla, valoilla tai vastaavalla tavalla.

#### Tonttia 11 koskevia määräyksiä:

Asuntokohtaiset pihat tulee aidata noin 80 cm korkuisin muurein ja istutuksin.

#### Tontteja 12, 8 ja 10 koskevia määräyksiä:

Pihalla tulee olla puita, pensaita ja leikkipaikka.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle saa rakentaa yhteiskäyttöön tarkoitettua sauna-, kerho- ja harrastustilaa. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

#### Autopaikkojen korttelialue

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Parkkiruudut on toteutettava puoliläpäisevällä pinnoituksella.

Alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

#### Puisto.

#### Rakennusala.

#### Maanalainen tila

Tilasta voidaan osoittaa rakennusoikeuteen laskettavaan asumiseen 400 k-m<sup>2</sup>.

#### Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa

#### Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Yhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.

#### Ajoyhteys.

#### Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

#### Säilytettävä/istutettava puurivi

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dB.

#### Katu.

#### Ohjeellinen pysäköimispaikka.

#### Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero

#### Pihakatu

#### Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie

Grönrumpen får byggas utöver våningsytan.

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

#### Bestämmelser som gäller tomt 4:

Byggnaden i hörnet av Håkansbölevägen och Fuxgränden ska byggas så att den är tornlik och av särskilt hög kvalitet till sin arkitektur. Hörndelens fasadmateriell och -färg ska avvika från den övriga helheten. Byggnadsdelens nordvästra innerhörn ska framhävas med arkitektoniska medel.

I hörnet vid Håkansbölevägen och Fuxgränden ska göras affärs utrymme minst 50 m<sup>2</sup>-vy på gatuplanet. Utöver affärslokaler kan kontorslokaler kan byggas utan begränsning av byggrätten. Affärslokaler ska framhävas genom skrämtak, belysning eller på något annat motsvarande sätt.

#### Bestämmelser som gäller tomt 11:

Bostädernas gårdsplaner ska inhägnas med ca 80 cm höga murar och planteringar.

#### Bestämmelser som gäller tomterna 12, 8 och 10:

På gården skall finnas träd, buskar och en lekplats.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får ovanför det översta bostadsvåningsplanet byggas bastu-, klubb- och hobbyutrymmen för gemensamt bruk. Detta utrymme dimensionerar varken bilplats eller befolkningsskydd.

#### Kvartersområde för bilplatser

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Parkeringsrutorna ska beläggas med halvgenomsläpplig ytbeläggning.

Området skall delas in med olika slags beläggningar och planteringar.

#### Park.

#### Byggnadsyta.

#### Underjordiskt utrymme

Av utrymmen kan 400 m<sup>2</sup>-vy anvisas för boende som räknas in i byggrätten.

#### För områdets interna gångtrafik reserverad del av område

#### Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

Förbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.

#### Körförbindelse.

#### Byggnadsyta där transformator får placeras.

#### Trädrad som skall bevaras/planteras

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen  $\Delta L$  mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 00 dB.

#### Gata.

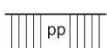
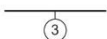
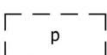
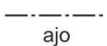
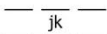
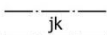
#### Riktgivande parkeringsplats.

#### Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning

#### Gårdsgata

#### Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik

LPA



|                                                                                   |                                                                                                                                    |                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja                                                                                            | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns                                                                                           |
|  | Osa-alueen raja                                                                                                                    | Gräns för delområde                                                                                                                 |
|  | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja                                                                                             | Riktgivande gräns för område eller del av område                                                                                    |
|  | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista                                                                              | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas                                                                                   |
| <b>94</b>                                                                         | Kaupunginosan numero                                                                                                               | Stadsdelsnummer                                                                                                                     |
| <b>HAKU</b>                                                                       | Kaupunginosan nimi                                                                                                                 | Namn på stadsdel                                                                                                                    |
| 123                                                                               | Korttelin numero                                                                                                                   | Kvartersnummer                                                                                                                      |
| KATU                                                                              | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi                                                               | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område                                                               |
| 1234                                                                              | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä                                                                                              | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta                                                                                              |
| IV                                                                                | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kerrosluvun                                      | Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav                              |
| <u>123</u>                                                                        | Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen. | Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning, eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas. |
|                                                                                   | TONTTIJAKO                                                                                                                         | TOMTINDELNING                                                                                                                       |
|                                                                                   | Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.    | För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.        |

|                                                                                                                                    |                              |                                                                                 |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--|
| Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala<br>Kaupunkisuunnittelu                                                             |                              | Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö<br>Stadsplaneringen    |  |
| Vesa Karisalo<br>Aluearkkitehti / Områdesarkitekt                                                                                  |                              |                                                                                 |  |
| Kaupunkimittaus<br>Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.                                                     |                              | Stadsmätning<br>Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. |  |
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000.                                                                   | Vantaalla / Vanda _____.20__ | Plankoordinatsystemet<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000.                   |  |
| Kimmo Junttila<br>Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet                                                                                |                              |                                                                                 |  |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.20__                                                                                        |                              | Godkänd av stadsfullmäktige _____.20__                                          |  |
| 19.8.2019 KALA; esitetään kh:lle asetettavaksi nähtäville 30 pv, oik. kaup.suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot               |                              | MJA                                                                             |  |
| 26.8.2019 Kh; asetetaan nähtäville 30 pv, oik. kaup.suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot                                      |                              |                                                                                 |  |
| 11.9.-10.10.2019 Nähtävillä MRA 27 §:n mukaan                                                                                      |                              |                                                                                 |  |
| 4.11.2019 KALA; annettiin vastineet lausuntoihin, tehtiin esitetyt tarkistukset, esitetään kh:lle ja edell. kv:lle hyväksyttäväksi |                              |                                                                                 |  |
| 25.11.2019 Kh;                                                                                                                     |                              | maksaja: Sato Oyj / ML 4 lisättyä tj:n laadinnan lisämaksulla                   |  |



|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| ETRS-GK25 | tasokoordinaattijärjestelmä |
| N2000     | korkeusjärjestelmä          |
| 1:1000    | mittakaava                  |

**Vesihuollon esisuunnitelma**  
002340 Raudikkokuja

Vantaan kaupunki  
copyright  
Antti Auvinen  
tulosteen laatija  
17.8.2018  
päiväys







ILMAKUVA ETELÄÄN

RAUDIKKOKUJAN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN  
8.7.2019





# Tuloskortti

Kohteen osoite: Raudikkokuja, tontit 1\_3\_5\_7\_8\_10

Päivämäärä: 1.8.2019

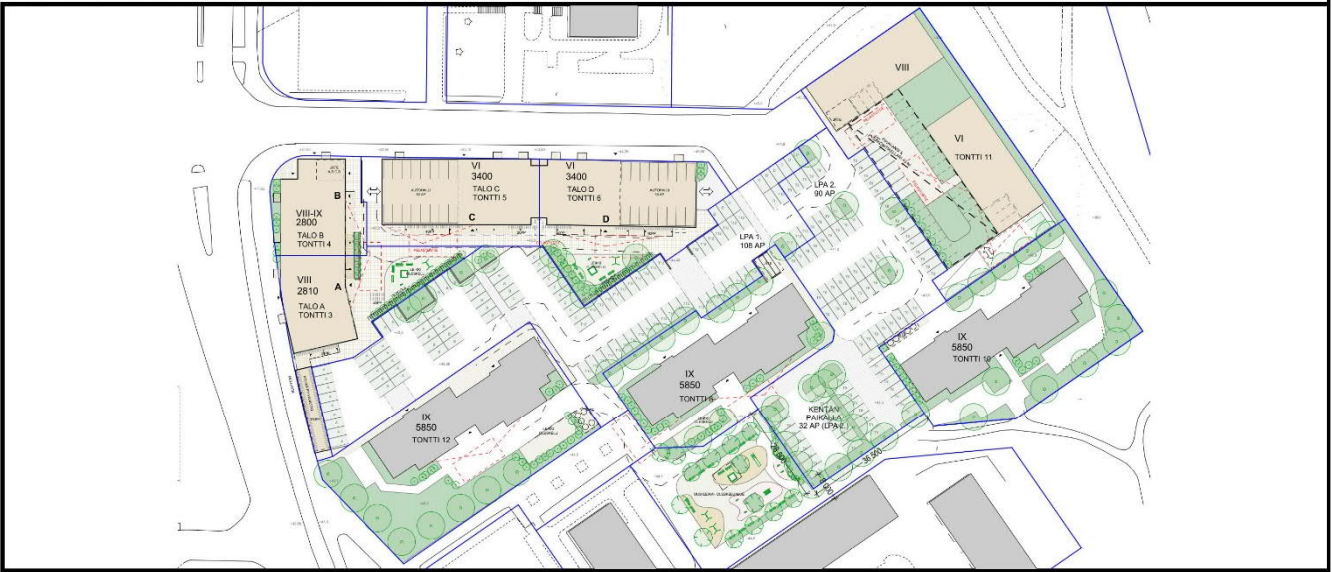
Lomakkeen täyttäjän ja yrityksen nimi: Niko Mähönen, Schauman arkkitehdit

## Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

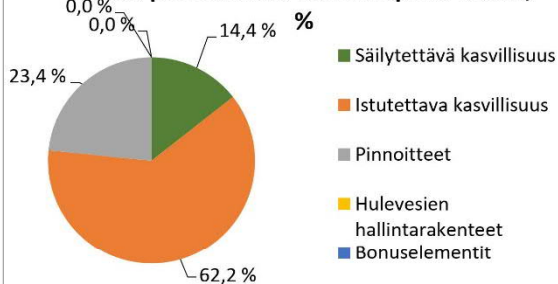
| Saavutettu vihertehokkuus |
|---------------------------|
| 0,8                       |
| Tavoitetaso               |
| 0,8                       |
| Minimitaso                |
| 0,6                       |

| Elementtityyppi                    | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaismäärä, kpl |
|------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Säilytettävät puut ja maaperä      | 1                         | 5                                  |
| Istutettava kasvillisuus           | 5                         | 13                                 |
| Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet | 2                         | 2                                  |
| Hulevesien hallintarakenteet       | 0                         | 5                                  |
| Bonuselementit                     | 0                         | ei käytössä Vantaalla              |
| <b>Yhteensä</b>                    | <b>8</b>                  | <b>25</b>                          |

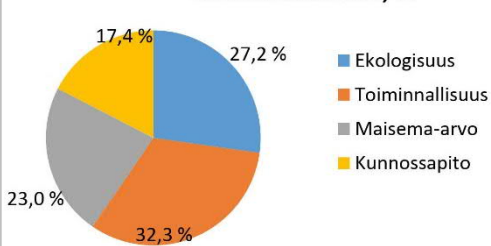
## Asemakaavavaiheen pihasuunnitelma



Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta,



Eri osa-alueiden painoarvo viherkertoimessa, %



Käytetyt elementit ( % elementtien kokonaismäärästä )

