



002632 SALKOLAN TALO

SIMONKYLÄ



Näkymä Hiiripolulta. Valokuva Afry Oy / korjattavuusselvitys.

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002632. Kaavoitus on tullut vireille 18.6.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

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

Tonttijako:

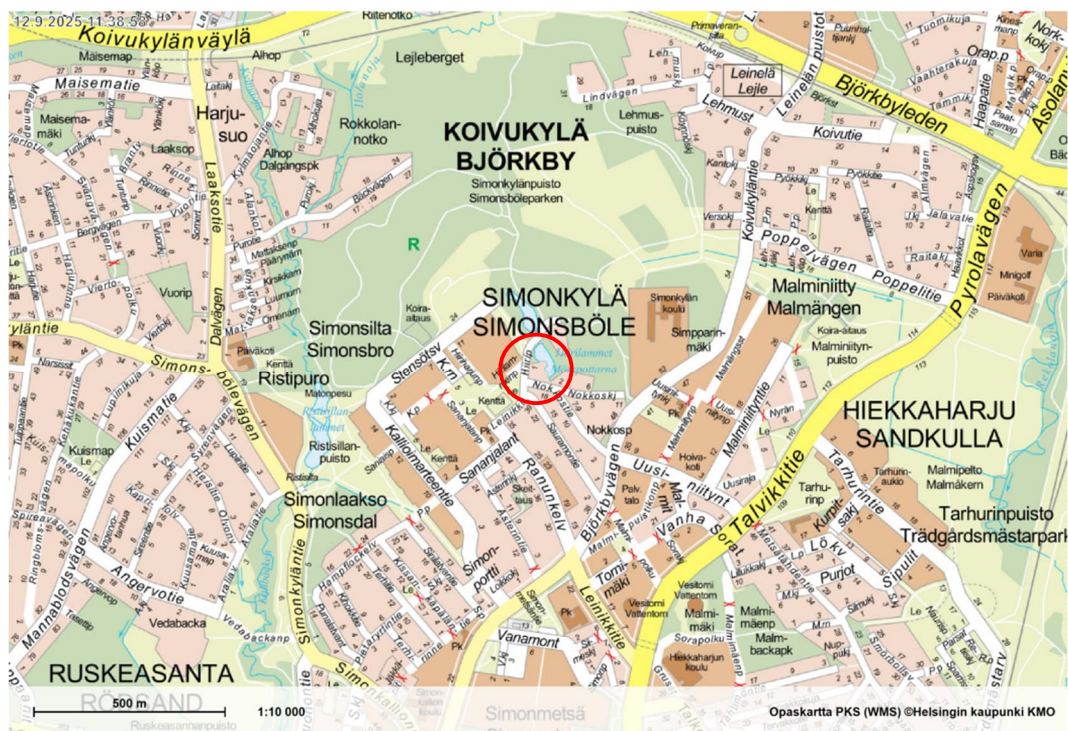
kortteli 65004 kaupunginosassa 65, Simonkylä

Hiiriharjun puistoalueella sijaitsee kaupungin omistama asuinrakennus, joka suojellaan asemakaavalla. Asuinrakennuksella on todettu inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue rajataan erillispientalojen korttelialueeksi, joka sisältää suojeltavan asuinrakennuksen ja lähinnä olevan pihapiirin. Rakennuksen myynti mahdollistetaan muodostamalla sille oma tontti. Hiirilammen ranta säilyy luonnonmukaisena lähivirkistysalueena.

Kaavan laatija: Sewón Katariina (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 50 310 4267

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Simonkylän kaupunginosassa, Hiiriharjunpuistossa eteläisen Hiirilammen lounaispuolella. Kaavamuutoksen tarkastelualueeseen kuuluu Nokkostien ja Hiiripolun risteyksessä sijaitsevaa puistoaluetta, siellä sijaitseva v.1938 valmistunut asuinrakennus ja piharakennuksia sekä niihin rajautuvat katu- ja puistoalueet.



KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 13.09.2024.
- Kaavoitus tuli vireille 18.6.2025 ja sai numeron 002632.
- Mielipiteet pyydettiin 18.08.2025 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	12
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	14
4. Asemakaavan kuvaus	15
4.1 Kaavan rakenne	15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.3 Aluevaraukset	17
4.4 Kaavan vaikutukset.....	17
4.5 Ympäristön häiriötekijät	20
5. Asemakaavan toteutus	20
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	20
7. Asemakaavan seurantalomake	21
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	23
9. Muu suunnitelma-aineisto	27

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Korjattavuusselvitys; Salkolan talo Rakennushistoriaselvitys ja rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Afry Oy, 2025.
- Salkolan talon talvehtivien lepakoiden inventointi, Afry Oy, 2025.
- Vantaan Salkolantalon lepakkoselvitys vuonna 2025

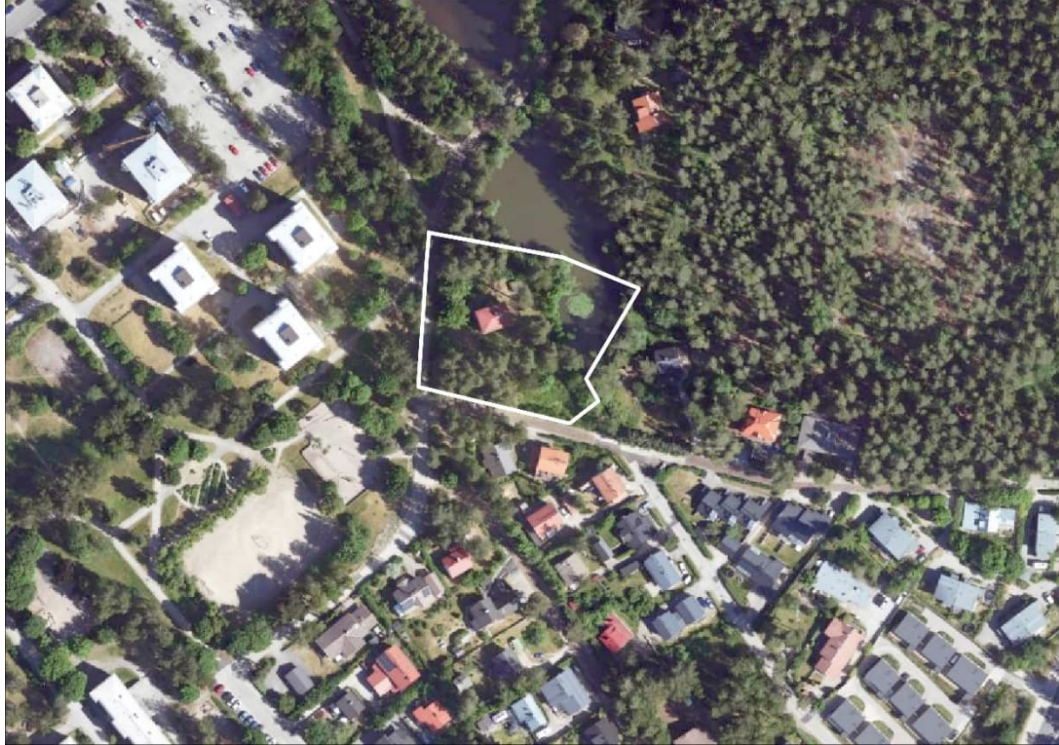
LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930—1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella muutetaan Simonkylän asemakaavaa nro 65003 Hiiriharjun puistoalueen osalta. Puistoalueella sijaitsee asuinrakennus, jolla on todettu inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavatyön tavoitteena on suojella asuinrakennuksen ja sen piha-piirin kulttuurihistoriaan ja luontoon liittyvät arvot. Alueella olevat piharakennukset ovat huo-nokuntoisia ja niiden rakennus- tai kulttuurihistorialliset arvot on todettu selvityksissä vaati-mattomiksi. Suojeltavan rakennuksen lisäksi korttelialueelle osoitetaan uusille

talousrakennuksille rakennuspaikat. Tontille ajo säilyy Hiiripolkua pitkin, jota levennetään hie-
man ja varataan tilaa kuivatusrakenteille. Alueella oleva luonnontilainen puusto säilytetään.
Rakennuksen pihapiirissä ja puistoalueella on suojeltavia arvopuita, jotka ovat lähinnä män-
tyjä. Puisto ja vesistö ranta-alueen osalta ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepak-
kojen elinalueita, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Asuinrakennuksen
ympäristö merkitään erillispientalojen korttelialueeksi. Pääosa alueesta säilyy puistona.



Ilmakuva kohteesta ja lähiympäristöstä, jossa kohde on merkitty karttaan valkoisella viivalla, Vantaan karttapalvelu.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan Simonkylässä, Hiiriharjunpuiston alueella eteläisen Hiirilammen rannalla. Aluetta rajaa etelässä omakotitaloalue ja lännessä Kallioimarteen kerrostaloalue. Hiiriharjunpuisto on osa Vantaan laajaa viherverkostoa ja lähivirkistysalue alueen asukkaille.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Hiiriharjunpuiston alue on osa Vantaan ekologista verkostoa. Alueen maasto viettää Hiirilammen rantaa kohti. Hiirilampia reunustava puustoinen vyöhyke on myös maisemallisesti merkittävä. Hiirilammet tulee säilyttää. Kaupunki on kartoittanut alueen arvopuut, jotka ovat pääosin mäntyjä ja lisäksi pihapiirissä kasvaa kaksi pyökkiä. Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä.



Puistonpuolella rajaavat männyt tulee säilyttää. Valokuva Eeva Eitsi.

Puisto ja vesistö ranta-alueineen ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Tehtyjen luontoselvityksien mukaan alue on lepakoiden III-alueita. Puustoa on pyrittävä säilyttämään pihapiirissä ja erityisesti rannassa sekä vältetään turhaa valaistusta. Taloa kunnostettaessa tulee ranta-alueelle asentaa kaupungin toimesta lepakonpönttöjä ennen toimenpiteitä. Pöntöt tulee asentaa kesän aikana.

Vesistöt ja vesitalous

Hiirilammet rantoineen on määritelty Vantaan ekologisen verkoston selvityksessä siniverkoston lammiksi ja arvioitu luonnontilaisen tai sen kaltaisen ympäristön lammiksi (luokka I), joiden rantavyöhyke tulee säilyttää. Kaavoitushankkeessa sovelletaan Vantaan purokäytävien mitoituseriaatteet (2019) -raporttia; rakentaminen vähintään 10 m rantaviivasta vanhoilla kaava-alueilla, jolloin puustoinen rantavyöhyke säilyy.

Alue ei ole pohjavesialuetta.



Hiirilammet tulee säilyttää. Valokuva Eeva Eitsi.

Maaperä

Maalajikartan (kuva 1) mukaan kaava-alueen itäpuoli on savea. Länsipuoli on hiekkaa. Kaupungin tietokannassa ei ole tietoa kaava-alueella mahdollisesti tehdyistä pohjatutkimuksista.

Lähialueen pohjatutkimukset on esitetty kuvassa 1. Kaava-alueen eteläpuolella syvimvät kairaukset ovat ulottuneet yli 15 m syvyyteen.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan rakennukset tulee perustaa paaluttamalla.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä pohjatutkimus. Rakentamiskäytöt tulee perustaa rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.



Pohjatutkimuskartta, Vantaan karttapalvelu.

Topografia

Alue sijaitsee rinteessä. Maasto viettää asuinrakennuksesta eteläisen Hiirilammen rantaa kohden ja rakennuksen pihapiirissä korot vaihtelevat n. +28 ja +31 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Simonkylässä asui vuonna 2024 yhteensä 8164 henkeä. Vuodesta 1980 lähtien väkiluku on kasvanut tasaisesti. Vuonna 2015 syntyvyys on vähentynyt voimakkaasti, jonka jälkeen kaupunginosassa on ollut muuttotappiota väestön muuttaessa Vantaan muihin kaupunginosiin.

Alueella asuu eniten keski-ikäisiä ja perheiden osuus on suurehko, mutta vähentynyt hieman viime vuosina. Asutokunnista yksinasuvien osuus on noin puolet.

Ruotsinkielisten määrä on vähäinen ja jatkanut tasaista laskuaan. Vieraskielisten osuus on noin kolmasosa ja on kasvanut voimakkaasti verrattuna vuoteen 2000.

Työttömiä on 7 % ja eläkeläisiä noin viidesosa. Työssä käyvien osuus on noin puolet.

Asuminen

Alueen lähiympäristössä on monipuolista asumista ja olemassa olevat asuinrakennukset ovat lähinnä pien- ja kerrostaloja. Alueen eteläpuolella on uudempaa pientaloasumista ja lännessä 1970-luvulla rakentunut Kallioimarteen kerrostaloalue. Hiiriharjupuiston alueelle sijoittuu

asemakaavassa suojeltu huvilamainen asuinrakennus Hiiripolku 3. Nokkostien varrelle sijoittuu hieman väljempää pientaloasumista. Uusia asuntoja ei ole viime vuosina paljoa rakennettu.

Palvelut ja työpaikat

Alueen asukkaista noin puolet on työssäkäyviä, joista yli puolet työllistyy Vantaalla.

Yhdyskuntarakenne

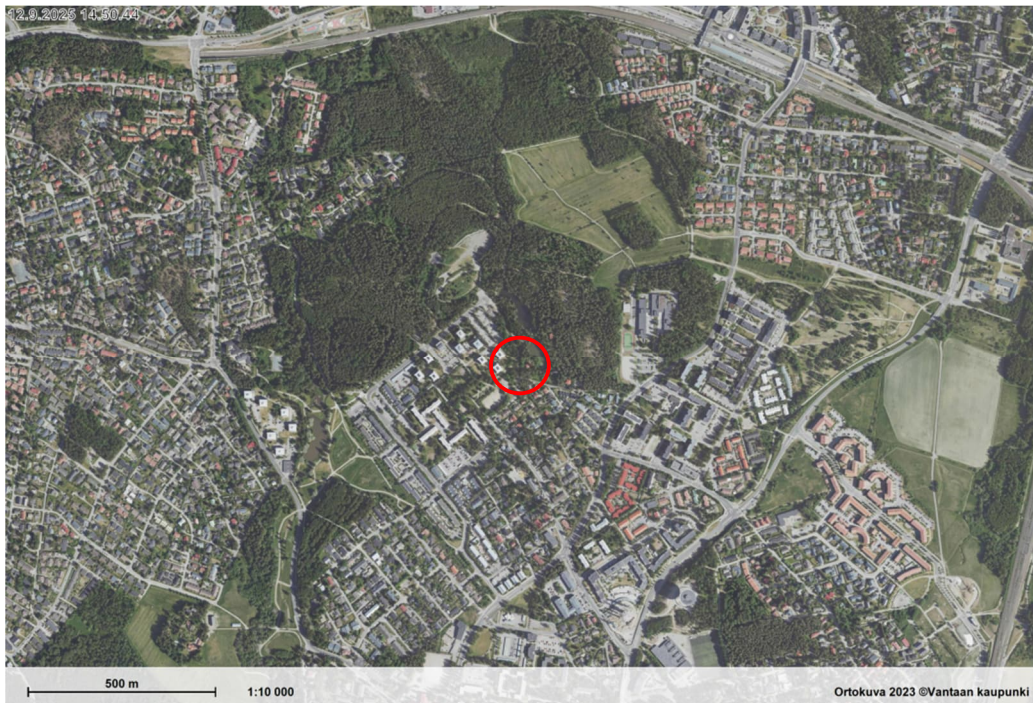
Alueella on monipuolista asumista ja se tarjoaa erilaisia palveluita asukkailleen. Peruspalvelut sijaitsevat kävelymatkan etäisyydellä. Simonkylän koululle on matkaa alle puoli kilometriä, Hiekkaharjun koulu ja päiväkoti sekä Malmiiniityn päiväkoti sijaitsevat noin kilometrin päässä. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat noin kilometrin säteellä lähinnä Leinikkien varrella. Tikkurilan keskustaan on matkaa noin 3 km. Alue on hyvin saavutettavissa jalan ja eri liikenne-
muodoilla.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti alue sijoittuu rakennetun ympäristön ja puistoalueen rajalle. Hiiriharjunpuisto on osa Vantaan laajaa viherverkostoa ja ekologista runkoyhteyttä sekä tärkeä virkistysalue alueen asukkaille.

Nykyisin puistoalueella sijaitseva huvilamainen asuinrakennus liittyy Nokkostien varren pientaloalueen väljään ja matalaan mittakaavaan. Hiirilammen itäpuolella olevalla puistoalueella sijaitsee asemakaavassa jo suojeltu huvilamainen asuinrakennus Hiiripolku 3, jonka maat ovat aikaisemmin kuuluneet samaan vanhaan Bäckbyn tilaan kuten myös Salkolan talon.

Alueen eteläpuolella on uudempaa tiiviimmin rakennettua pientaloaluetta ja länsipuolella 1970-luvulla rakentunut Kallioimarteen kerrostaloalue, jota on myöhemmin täydennysrakennettu.



Ilmakuva, jossa kohteen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä, Vantaan karttapalvelu.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Urheilutie-Talkootie-Leinikkitie on Tikkurilan kylään johtava vanha historiallinen tieyhteys, jonka kaupunginmuseo on määritellyt rakennusperintökohteeksi. Tien varrelle sijoittuu myös muita yksittäisiä rakennusperintökohteita, jotka ovat lähinnä asuintaloja ja liikerakennuksia.

Rakennusaikana 1930-luvulla alue on tunnettu nimellä Mösskärr, joka on ollut Bäckbyn tilasta lohkaistu torppa. Emil ja Olga Sirenus ostivat paikan ja tekivät siitä kukoistavan maatilaa, jonka pinta-ala oli 100 ha. Jatkajaa tilalle ei ollut ja he myivät Mösskärrin tilan ja muitakin tontteja alueelta ja rakennuttivat itselleen uuden talon Villa Sirenius.

Alueella on toiminut myös vanha tiilitehdas, johon savi saatiin Salkolan talon itäpuolella olevista savenottokuopista, jotka ovat sittemmin täyttyneet vedellä ja nimetty Hiirilammiksi.

Hiirilammen ympäristöön rakennettiin kaksi muutakin omakotitaloa 1940–50-lukujen vaihteessa. Hiiripolku 3:ssa metsäisellä tontilla Hiirilammen rannalla sijaitseva rakennus valmistui vuonna 1949. Sen suunnitteli itselleen asuinrakennukseksi Tikkurilan Silkin rakennuspäällikkö ja värjäämön esimies saksalainen insinööri Hermann Kues, joka vastasi myös Tikkurilan Silkin ensimmäisten tehdasrakennusten suunnittelusta. Rakennukset liittyvät toisiinsa siten, että Kues oli ollut Sireniusken vuokralaisena Villa Sireniusken yläkerrassa. Emil Sireniusken vaimo Olga kuoli vuonna 1948, jonka jälkeen Villa Sirenius myytiin Helsingin maalaiskunnalle ja Emil Sirenius rakennutti uuden talon Hiirilammen rannalle vuonna 1950.



Rakennus alkuperäisessä asussaan. Kuva artikkelista: Mitä tapahtuu Salkolan talolle? (Eskola, 2022) Kuva Harry Ingbergin kokoelma.



Rakennuksen julkisivupintaan on asennettu mineriittilevyt ja kattomuoto muutettu. Klaus Salkolan kokoelma.

Virkistys

Keravan joen ja Kylmäojan varteen sijoittuvat Tikkurilan suuralueen tärkeimmät virkistysalueet. Kylmäojan varren kokonaisuuteen kuuluvat Tikkurilan keskuspuisto ja Simonkylän puisto.

Tämä laaja viheraluevyöhyke on tärkeä ekologinen yhteys Vantaalla, joka mahdollistaa myös tulevaisuudessa monenlaisten virkistyspalvelujen kehittämisen laajenevia asukasjoukkoja palvelemaan. Hiiriharjunpuisto on tärkeä lähivirkistysalue alueen asukkaille.

Liikenne

Paikka on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Tikkurilan keskusta on matkaa noin 3 km. Seudulliset yhteydet ovat hyvät ja juna-asemalle on matkaa noin 1,5 km sekä Tuusulan väylälle noin 3,5 km. Lähimmät bussipysäkit sijoittuvat alle 0,5 km kävelyetäisyydelle. Alueella on laaja ulkoilureiteistä koostuva jalankulun ja pyöräilyn verkosto.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 76 ja ylin on noin + 80. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä Simonkylän ja Hiekkaharjun läpi Keravanjoen varren runkoviemäriin ja sieltä Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevedet imeytyvät osin maaperään ja johtuvat osin yksityisellä hulevesiviemärillä Hiirilampeen. Hiirilammesta vedet johtuvat yleisessä hulevesiverkostossa Krakanojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkon johdot kulkevat Sauramontien ja Koivukyläntien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Nokkostien ja Hiiripolun varressa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu, liikennemelu, pienhiukkaset, saastunut maaperä ja Seveso-laitokset:

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen VL-alueella olevan kiinteistön Nokkostien varressa omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

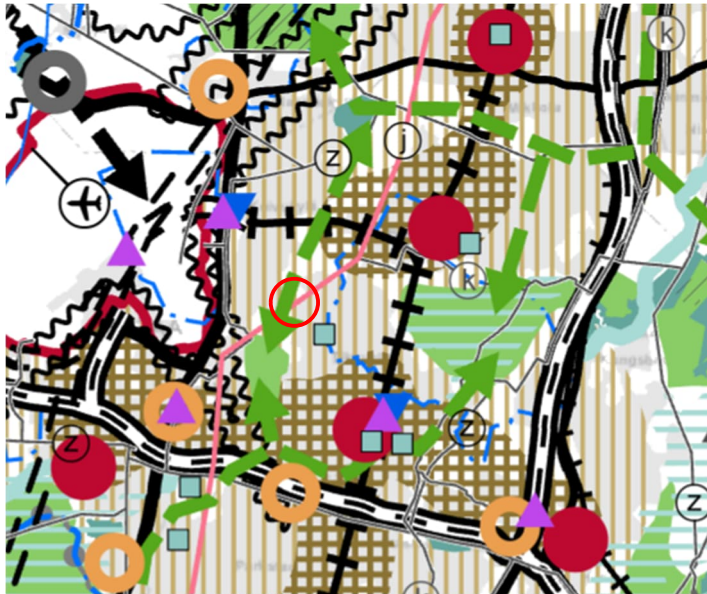
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

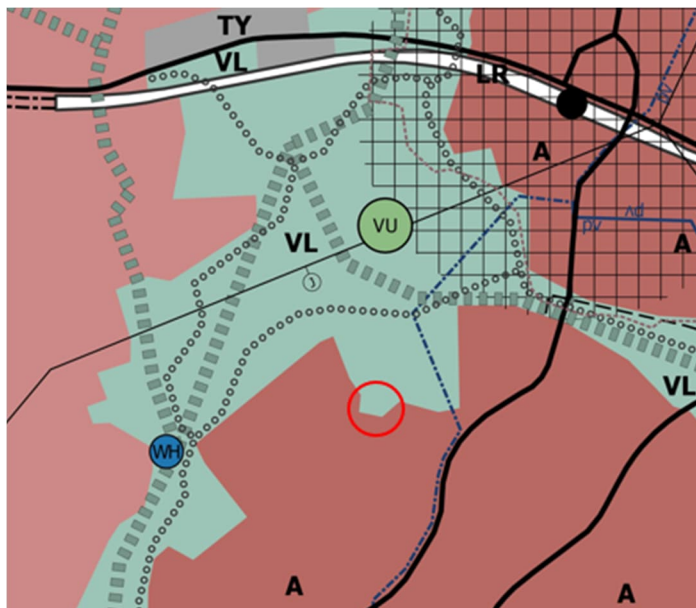


Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudu vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Karttaote vaihemaakuntakaavasta, jossa sijainti on merkitty punaisella ympyrällä, Vantaan karttapalvelu.

Yleiskaava



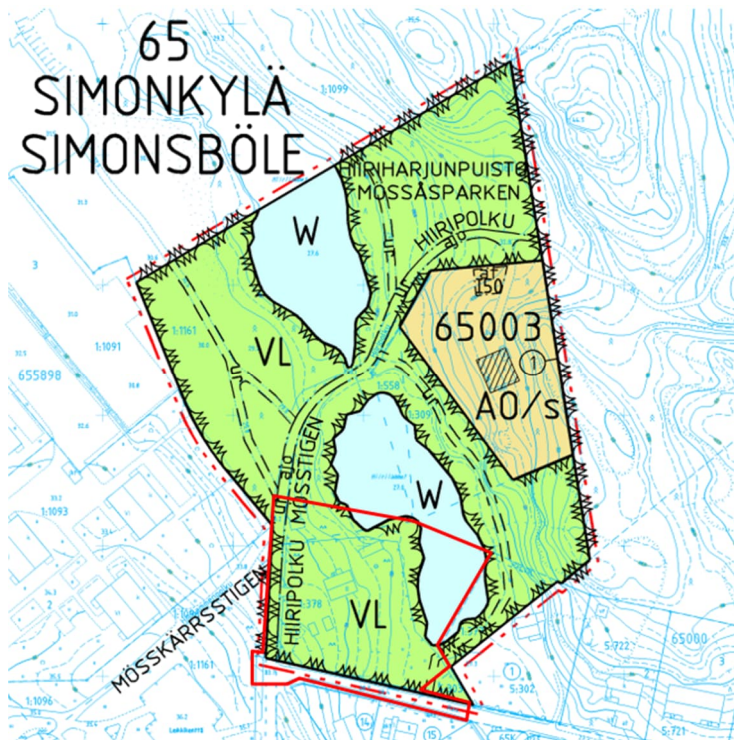
Yleiskaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL. Kaavamuutosaluetta rajaa etelässä ja lännessä asuinalue A.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vantaan yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11. 1.2023.

Karttaote yleiskaavasta, jossa kohde on merkitty karttaan valkoisella ehjällä viivalla, Vantaan karttapalvelu.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro: 001773, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.01.2004. Asemakaavassa kiinteistö Dalsvig sijaitsee lähivirkistysalueella VL.



Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta, jossa asemakaavan muutosalue on merkitty karttaan punaisella ehjällä viivalla, Vantaan karttapalvelu.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.09.2024. Kaavamuutos sai vuosia 2025–2027 koskevassa kaavoitusohjelmassa numeron 002632 ja kaavoitus tuli vireille 18.6.2025.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä tai Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm. 18.6.2025 ja nähtävillä oloaika 18.6-22.8.2025.

Mielipiteitä saapui määräaikaan mennessä yhteensä 7 kpl.

Yksityiset:

Ensisijaisesti tulee ottaa huomioon alueen luonto ja sen käyttö virkistysalueena.

Viranomaiset:

Kaupunginmuseo antoi mielipiteen, jossa todettiin asuinrakennuksella olevan inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Pihapiirin talousrakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaatimattomiksi. Kaupunginmuseo pitää tehtyjä selvityksiä riittävinä asemakaavan laatimiseksi ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten arvioimiseksi. Tehtyjen selvitysten pohjalta on mahdollista laatia Salkolan talolle asianmukaiset suojelumääräykset.

Vastineet mielipiteisiin

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti:

- Rakennuksen kunto ja kulttuurihistorialliset arvot on tutkittu ja se on todettu sekä arvokkaaksi että korjauskelpoiseksi. Kaavaratkaisun tavoite on säilyttää nykyinen rakennus.
- Nykyinen asuinrakennus ja pihapiiri suojellaan. Asemakaavalla taataan ympäristön keskeisten ominaisuuksien säilyminen ja rakennuksen korjaaminen ja ylläpito tavalla, joka ei vaaranna sen rakennushistoriallista arvoa.
- Virkistyskäytön ja maiseman kannalta erillispientalojen korttelialue ei rajaudu eteläiseen Hiirilampeen ja säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julkinen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti. Tehty rajausta ei yksityistä puistoa nykytilanteeseen verrattuna ja Hiiripuiston luonne säilyy asuinalueen suuntaan avoimena ja helposti lähestyttävänä. Osa aiemmin pihapiiriin laskettavista alueista muuttuu selkeämmin kaikkien käytössä olevaksi puistoksi.
- Puistoalueella olevat arvopuut suojellaan, jotka ovat pääasiallisesti mäntyjä.
- Rakennuksen pihapiirissä olevat pyökit 2 kpl suojellaan ja Mantšurian jalopähkinä voi säilyä tai sen voi tarvittaessa siirtää.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Vantaan kaupunki on teettänyt rakennuksen RHS- ja korjattavuusselvityksen, jossa rakennus on todettu olevan pääosin hyväkuntoinen ja korjauskelpoinen sekä siinä on todettu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Vantaan kaupungin tavoitteena on myydä asemakaavassa suojeltu rakennus omalla tontilla.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Mielipiteitä saapui määräaikaan mennessä yhteensä 7 kpl.

Ensisijaisesti tulee ottaa huomioon alueen luonto ja sen käyttö virkistysalueena alueen asukkaille.

Kaupunginmuseo antoi mielipiteen, jossa todettiin asuinrakennuksella olevan inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseo pitää tehtyjä selvityksiä riittävinä asemakaavan laatimiseksi ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten arvioimiseksi. Tehtyjen selvitysten pohjalta on tavoitteena laatia Salkolan talolle asianmukaiset suojelumääräykset.

Vihertehokkuus

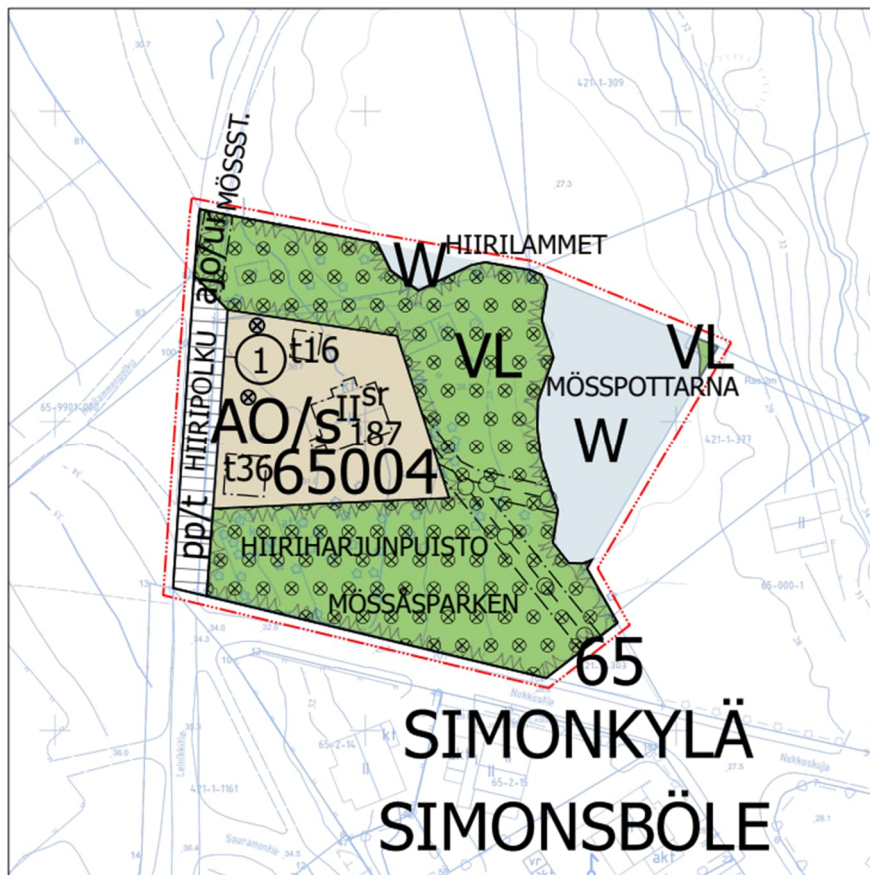
Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. Seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Asemakaavassa alue rajataan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alue sisältää suojellun asuinrakennuksen ja siihen liittyvän lähinnä olevan pihapiirin. Asemakaavatyön aikana tutkittiin vaihtoehtoisia tontinrajauksia ja sijaintipaikkoja uusille piharakennuksille.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Inventoinnissa asuinrakennuksella on todettu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta pihapiirin talousrakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaati-mattomiksi. Päädyttiin suojelemaan päärakennus merkinnällä sr ja rajaamaan tontti siten, että säilytettävät arvopuut ja huonokuntoiset piharakennukset jäävät tontin ulkopuolelle ja sa-malla osa nykyisen pihapiirin alueesta vapautuu yleiseen puistokäyttöön.

Arvopuiden sijoittuminen kaupungin puistoalueelle ja niiden suojeleminen asemakaavassa varmistaa niiden säilymisen myös tulevaisuudessa. Virkistyskäytön ja maiseman kannalta on parempi ra-jaus, ettei tontti rajaudu eteläiseen Hiirilampeen ja säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julki-nen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti. Vantaan purokäytävien mi-toitusperiaatteet ohjeen mukaisesti on rakentamisen etäisyys vähintään 10 m rantaviivasta vanhoilla kaava-alueilla, jolloin puustoinen rantavyöhyke säilyy. Etäisyys tontin rajalta rantaan koilliskulmassa on noin 8 m ja muualla enemmän. Kaavaratkaisu rajoittaa rakennelmien teke-misen kaavan osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle. Tontin saa rajata ainoastaan ympäris-töön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla verkkoaidalla. Hiiripolun varrella sallitaan matala pensasistutus.

Puisto ja vesistö ranta-alueineen ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Tehtyjen luontoselvityk-sien mukaan alue on lepakoiden III-alue. Puustoa on pyrittävä säilyttämään pihapiirissä ja erityisesti rannassa sekä vältetään turhaa valaistusta. Tiukka raja ei yksityistä puistoa ja Hii-ripuiston luonne säilyy asuinalueen suuntaan avoimena ja helposti lähestyttävänä.

Kiinteistön ostaja sitoutuu korjaamaan myytävän suojellun asuinrakennuksen. Huonokuntois-ten piharakennusten arvo on tehtyjen selvitysten mukaan vaatimaton ja kaupunki purkaa puistoalueelle jäävät huonokuntoiset rakennukset.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Suojeltavasta asuinrakennuksesta ja sitä ympäröivästä säilytettävästä lähiympäristöstä muo-dostetaan rakennuskortteli 65004. Korttelin käyttötarkoitus on AO/s erillispientalojen kortteli-alue, jolla ympäristö säilytetään. Nykyinen asuinrakennus merkitään suojelluksi merkinnällä sr ja sen lähiympäristö säilytetään merkinnällä /s. Rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus- ja alkuperäisyysarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Asemakaavalla taa-taan ympäristön säilyminen ja rakennuksen korjaaminen ja ylläpito tavalla, joka ei vaaranna sen rakennushistoriallista arvoa. Rakennuksesta suojellaan julkisivut yksityiskohtineen ja vesi-katto. Vesikaton saa korjata tai palauttaa alkuperäiseksi. Julkisivut saa korjata tai palauttaa rapatuiksi. Julkisivuihin ei saa tehdä laajennuksia tai niihin liittyviä rakennelmia kuten esim. kuistit, parvekkeet tai terassit. Rakennuksen ikkunat tulee kunnostaa tai mikäli ne todetaan korjauskelvottomiksi, niin ne voidaan vaihtaa uusiin puuikkunoihin noudattaen ikkunoiden al-kuperäistä ilmettä ja puitejakoa. Suojelumerkintä ei koske rakennuksen sisäosia. Kaupungin-museolta on pyydetty rakentamislupa liitettävä lausunto korjaus- ja muutostöiden pi-teistä, julkisivujen materiaali- ja värimalleista sekä piha-alueen istuttamisperiaatteista ja pin-tamateriaaleista.

Suojeltavaan rakennukseen (187 k-m²) saa sijoittaa 1-2 asuntoa, joiden lisäksi osoitetaan uu-sille talousrakennuksille rakennuspaikat (36 k-m² + 16 k-m²) ja muuta lisärakennusoikeutta ei tontille sallita. Talousrakennukset saa sijoittaa ainoastaan asemakaavassa erikseen osoitetuille määrääville alueille selvästi erilleen päärakennuksesta sisäänajotien varteen ja tontin pohjois-reunalle, eikä niiden ulkopuolelle saa sijoittaa muita rakennelmia. Uudet talousrakennukset julkisivuineen tulee sovittaa suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus. Uudisrakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan puuta ja niiden katot tu-lee olla Hiirilammen suuntaan viettäviä loivia lapekattoja, jotka on mahdollista toteuttaa myös

viherkattoina. Rakennusluvassa tulee esittää erillinen selvitys talousrakennusten sopeutumisesta alueella ja se tulee hyväksyttäväksi kaupunginmuseolla.

Tontille ajo tapahtuu puiston huoltoreittiä Hiiripolkua pitkin. Hiiripolun merkintä muutetaan osittain ajo/ur (ajoyhteys ja ulkoilureitti) merkinnästä pp/t (jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie), jolla tontille ajo on sallittu. Hiiripolkua levennetään tontin osuudelta 1.5 m ja varaudutaan Hiiripolun varrella kuivatusrakenteisiin. Valaistusrakenteet sijaitsevat Hiiripolun länsipuolella.

Alueelle saa asemakaavan mukaan sijoittaa enintään 3 pysyvää autopaikkaa. Autopaikat voi sijoittaa myös talousrakennukseen. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Tontille tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Ympäristö tulee hahmottua nykyisen kaltaisena vehreänä kokonaisuutena. Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla kolmilankaisella tummalla metallisella verkkoaidalla. Aidan korkeus enintään 1,2 m. Portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana. Aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovittaen. Hiiripolun varrella sallitaan aidan lisäksi matala pensasistutus. Piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa jakaa aidoin eikä rakentein.

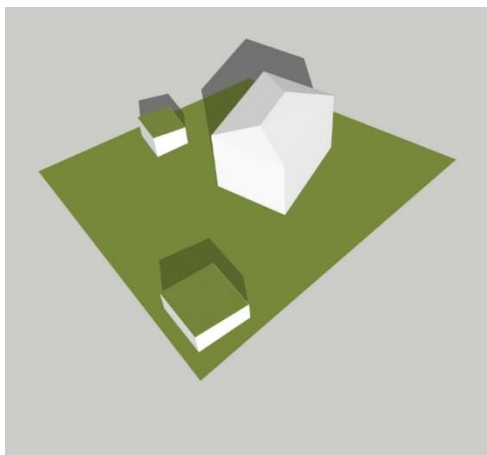
Rakennuksen pihapiirissä on kaksi säilytettävää arvopuuta, jotka ovat pyökkejä. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopuissa alueen luonnon- ja kulttuuriympäristön kanssa. Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Hiirilammen ranta säilyy luonnonmukaisena lähivirkistysalueena, jossa on säilytettävää arvopuita (mäntyjä) ja lehtipuustoa. Arvopuut puistoalueella suojellaan.

Rakennuksen pihapiiri, puisto ja vesistö ranta-alueineen ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Tehtyjen luontoselvityksien mukaan alue on lepakoiden III-alue. Puustoa on pyrittävä säilyttämään pihapiirissä ja erityisesti rannassa sekä vältetään turhaa valaistusta. Taloa kunnostettaessa tulee ranta-alueelle asentaa kaupungin toimesta lepakonpönttöjä ennen toimenpiteitä. Pöntöt tulee asentaa kesän aikana.

Hiirilammen rantoineen on määritelty Vantaan ekologisen verkoston selvityksessä siniverkoston lammiksi ja arvioitu luonnontilaisen tai sen kaltaisen ympäristön lammiksi (luokka I), joiden rantavyöhyke tulee säilyttää.

Kiinteistö on liittynyt kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.



Uusien talousrakennusten sijoitteluluonnos tontille, Vantaan asemakaavoitus.

4.4.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue AO/s

Tontin pinta-ala	n. 0,1 ha
Rakennusoikeus / suojeltu rakennus	n. 187 k-m ² (Vantaan karttapalvelu)
Rakennusoikeus / talousrakennukset	36 k-m ² ja 16 k-m ²
Pysäköinti	enintään 3 ap / tontti
Polkupyörät	1 pp / 30 k-m ² (7 pp)

Tontille osoitetaan kaksi uutta talousrakennuksen rakennusoikeutta, joihin voi sijoittaa asu-
mista tukevia toimintoja. Muuta lisärakennusoikeutta tontille ei sallita.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaava ei vaikuta olennaisesti nykytilanteeseen. Asemakaavalla suojellaan nykyinen asuinrakennus ja taataan sen säilyminen ja korjaaminen tavalla, joka ei vaaranna sen suojelulista arvoa. Asemakaavalla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu.

Funktionalistisen tyylisuuntauksen mukaisesti ns. rakennusmestarifunkkis-tyyliin suunnitellulla rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus- ja alkuperäisyysarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Kaavan mukaiset uudet talousrakennukset sovitetaan suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus. Kaupunginmuseolta on pyydettävä rakennuslupa- ja liitettävä lausunto korjaus- ja muutostöimenpiteistä, julkisivujen materiaali- tai värimalleista sekä piha-alueen istutamisperiaatteista ja pintamateriaaleista. Istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopusoinnussa alueen ominaispiirteiden kanssa. Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää erillinen selvitys talousrakennusten sopeutumisesta alueella ja se tulee hyväksyttävä kaupunginmuseolla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asuinrakennuksen pihapiirissä varataan kahdelle pienehkölle talousrakennukselle määräävät rakennusten paikat. Paikat ovat sitovia, eikä niistä saa poiketa. Piha-alue on määritelty säilytettäväksi, eikä alueelle saa sijoittaa muita uudisrakennuksia tai -rakennelmia.

4.3.1 Korttelialueet

Alueelle muodostetaan erillispientalojen korttelialue AO/s, jonka ympäristö säilytetään. Alueella on kaksikerroksinen asuinrakennus, joka suojellaan merkinnällä sr.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Asuinrakennuksella on todettu inventoinneissa olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaavassa suojellaan olemassa oleva asuinrakennus ja turvataan sen säilyminen alueella. Pihapiirin talousrakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaati-mattomiksi ja ne rajataan korttelin ulkopuolelle ja ne voidaan huonon kuntosu vuoksi pur-kaa.

Hanke sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen jo rakennetulle alueelle ja on yhdys-kuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Hanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakenta-misen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Rakennuksen ja sen pihapiirin kaavoittaminen AO/s alueeksi edesauttaa sitä, että historiallinen rakennus voidaan myydä ja säilyttää alkuperäisessä käyttötarkoituksessa asuintalona ja sen tuleva käyttäjä korjaa rakennuksen. Historiallinen rakennus monipuolistaa alueen asuintarjontaa.

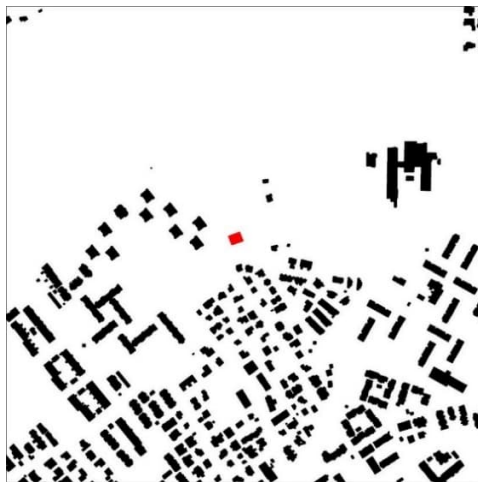
Erillispientalon asuinalue AO/s rajataan siten, että puistoalue säilyy alueen asukkaille avoimena ja helposti saavutettavana. Säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julkinen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Vaikutukset väestöön ovat vähäiset. Kaavamuutos täydentää Simonkylän pohjoisosan pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Simonkylän kaupunginosaan. Se sijaitsee kaupunginosan pohjoislaidalla Hiiripuiston reuna-alueella ja Kylmäojan viheryhteyden lähistöllä. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista.

Alue sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja tulevan Vantaan ratikan pysäkit ovat noin 3 km etäisyydellä. Leinelän ja Hiekkaharjun juna-asemat ovat n. 1.5 km etäisyydellä.

Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä. Salkolan talo merkitty karttaan punaisella.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat vähäiset.

Erillispientalojen alueen rajausta ei rajoita lähivirkistysalueen käyttöä. Hiiriharjun puistoalue säilyy visuaalisesti ympäristöön avoimena ja asukkaille helposti saavutettavana virkistysalueena. Sekä puistoalueen että uuden tontin vehreyttä ja arvopuita edellytetään säilytettäväksi.

Asuinrakennus omaa tehtyjen selvitysten mukaan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja ja on kunnostettavissa asuinkäyttöön. Olemassa olevan rakennusperintökohteen ja alueen suojelu parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Rakennukset julkisivuineen sovitetaan suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus. Kortteli muodostaa myös jatkossa yhden vehreän pihapiirin, joka lomittuu ympäröivään puistoalueeseen. Tontin saa rajata ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla aitarakenteella. Piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa jakaa aidoin eikä rakentein. Istutettava kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit sovitetaan ympäristöön.

Asuminen

Alueella säilyy olemassa oleva rakennus, johon sallitaan korkeintaan kaksi asuntoa. Kaavamuutos ei lisää olennaisesti asumisen määrää alueella.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy olemassa oleva rakennus. Kaavamuutos ei lisää alueelle palveluja tai työpaikkoja. Työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen ei liity huomattavia taloudellisia vaikutuksia. Rakennettu infrastruktuuri on lähellä, eikä aiheuta suuria kustannuksia kaupungille.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos sopeutuu ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Alueen kaupunkirakenne on monipuolista; lähiympäristössä on pientaloja ja kerrostaloasumista. Pientaloasukkaat ovat usein hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke ei lisää eikä myöskään rajoita lähivirkistysalueiden, kuten Hiiriharjunpuiston käyttöä. Asumiseen varattu tontti on suppeampi kuin aiemmin rakennuksen pihapiirin käytössä ollut alue mikä lisää yleisen virkistysalueen käytössä olevaa aluetta.

Liikenne

Hiiripolun alku muuttuu kaavan myötä puiston ulkoilureitistä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jossa tontille ajo on sallittu. Hiiripolun nykyinen ajoyhteys tonteille säilyy. Tontin kohdalla Hiiripolun varteen varataan tilaa 1,5 m kuivatusrakenteita varten.

Kaavalla ei ole vaikutuksia kävelyn eikä pyöräilyn olosuhteisiin alueella. Nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet säilyvät ennallaan. Kaavamuutosalue sijaitsee kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen yhteyksistä. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen joukkoliikenteeseen. Yhteydet Tikkurilan keskusta ja Tikkurilantien kautta Tuusulan väylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat. Volyymiltään pienellä asuntokohteella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemääriin.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon eikä aiheuta vesihuollolle muutostarpeita. Tontilta lähtevä jäte- sekä hulevesiviemäri kulkevat yleisen puistoalueen kautta ja niiden reitti ja tarvitsema tila on huomioitava jatkossa puiston suunnittelussa.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavan toteuttaminen tuottaa terveellistä ja turvallista elinympäristöä, eikä se tuota ympäristöhäiriöitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset, koska kyseessä on olemassa oleva rakennus. Hanke hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja yhdyskuntatekniikkaa.

Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Erillispientalokorttelin tiukka rajausta säilyttää luontoa puistoalueella ja Hiirilammen rantavyöhyke säilytetään. Erillispientalojenkorttelin pihapiiri on merkitty säilytettäväksi ja asettaa vaatimuksia sen käsittelylle. Kaupungin mittaamat arvopuut suojellaan sekä pihapiirissä että lähivirkistysalueella. Alueella otetaan huomioon lepakoiden elinympäristön edellytykset ja reunaehdot. Taloa kunnostettaessa tulee ranta-alueelle asentaa pönttöjä lepakoille ennen toimenpiteitä. Pöntöt tulee asentaa kesän aikana.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on pääosin hyvin vettä läpäisevää kasvipintaista maata ja alueella sijaitsee runsaasti puustoa. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen. Piha tulee säilyttää vettä läpäisevinä pintamateriaaleina, puoliläpäisevät

kiveykset (liuskekiveykset tms.) sallitaan esim. oleskelualueilla. Hiirilammet ja niiden rantavyöhyke säilytetään.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset, koska kyseessä on olemassa oleva rakennus. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kaavaselostuksen vaikutuksista kertovassa kohdassa 4.4.1. Vaikutukset, ympäristöhäiriöt. Ilmanlaadun haasteita kaavamuuotosalueella ei ole. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentumista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on myydä kiinteistö omalla tontilla välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen	aluearkkitehti
	Katariina Sewón	asemakaava-arkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkitehti
	Kimmo Kangas	kaavatekn. koordinaattori
Yleiskaava:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Marika Haukola	kiinteistötalousasiantuntija
Kaupunginmuseo:	Anne Silanto	rakennustutkija
Kuntatekniikan keskus :	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Petra Tammisto	maisema-arkkitehti
	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Marja Vuorinen	ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2025

Katariina Sewón
asemakaava-arkkitehti

Kerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	19.11.2025
Kaavan nimi	002632 Salkolan talo		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.6.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002632
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4610	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4610

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4610	100,00	239	0,05	0,0000	239
A yhteensä	0,0955	20,7	239	0,25	0,0955	239
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2571	55,8	0	0,00	-0,1230	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0275	6,0	0	0,00	0,0275	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0809	17,5			0,0000	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

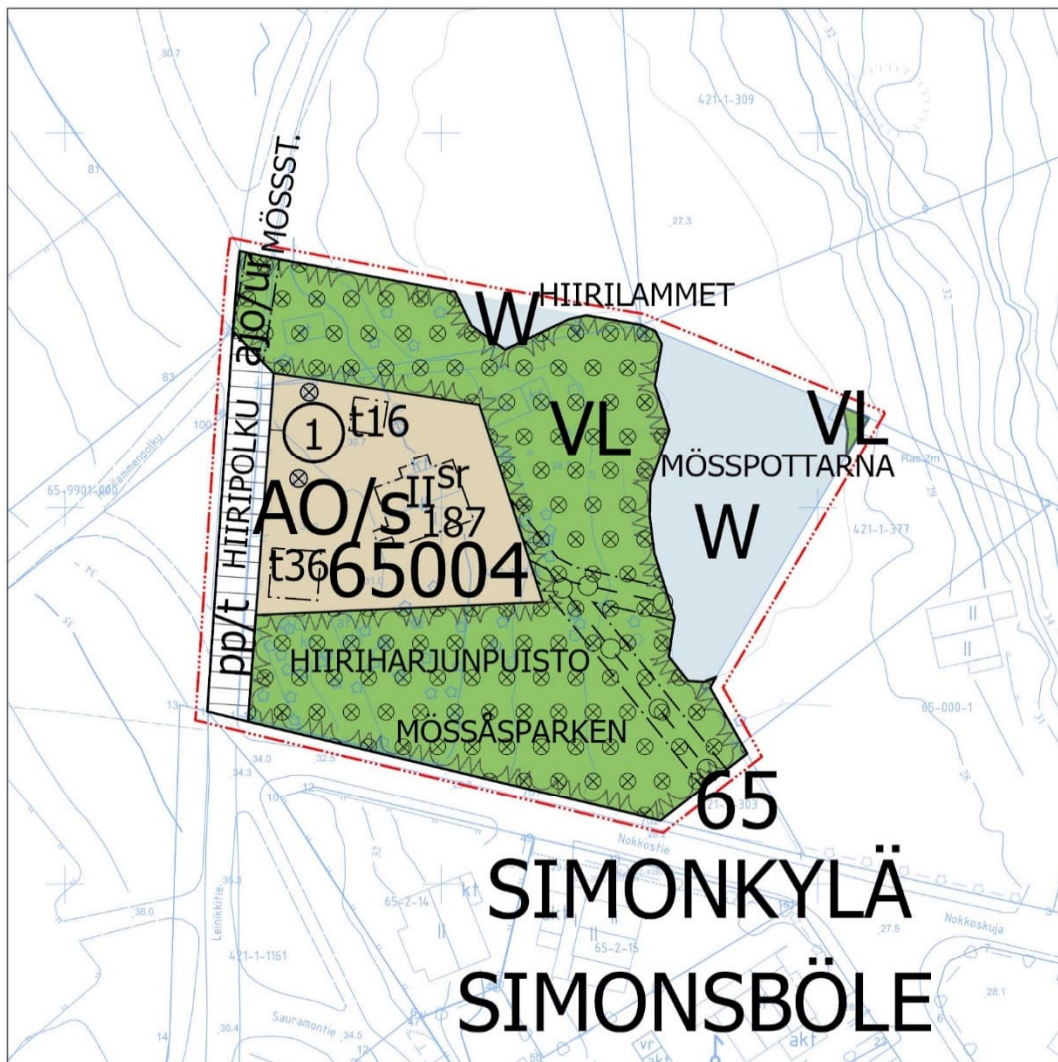
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	187	1	187

Alamääräykset tai -merkinnät

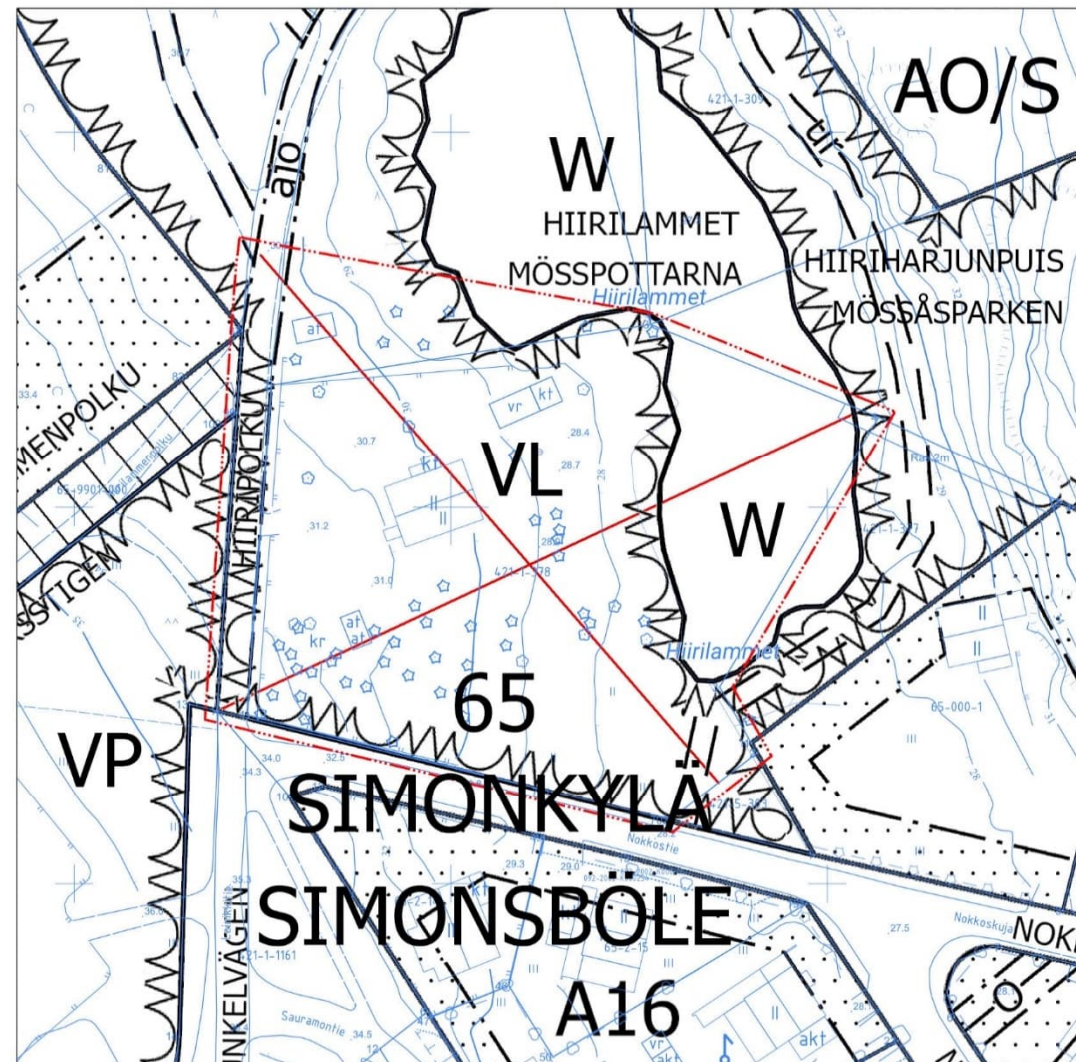
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4610	100,00	239	0,05	0,0000	239
A yhteensä	0,0955	20,7	239	0,25	0,0955	239
AO/S	0,0955	100,0	239	0,25	0,0955	239
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2571	55,8	0	0,00	-0,1230	0
VL	0,2571	100,0	0	0,00	-0,1230	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0275	6,0	0	0,00	0,0275	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0275	100,0	0	0,00	0,0275	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0809	17,5			0,0000	
W	0,0809	100,0			0,0000	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	187	1	187
Asemakaava	1	187	1	187

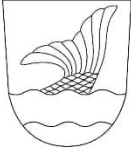
Asemakaavan muutosehdotus:



Kumoutuvat merkinnät:



1/3 002632

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002632	Päiväys Datum 9.12.2025
Vantaan kaupunki SALKOLAN TALO Kaupunginosa 65, SIMONKYLÄ Asemakaavan muutos Kortteli 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueet. Tonttijako Kortteli 65004. 1:1000	 Vanda stad SALKOLAN TALO Stadsdel 65, SIMONSBÖLE Ändring av detaljplanen Kvarteret 65004 samt rekreations- och vattenområdena. Tomtindelning Kvarteret 65004. 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AO/s**Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**

Asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, jotka voivat olla myös osittain päällekkäin.

Kaupunginmuseolta on pyydetty rakennuslupaan liitettävä lausunto korjaus- ja muutostöiden toteutusta, julkisivujen materiaali- ja värimalleista sekä piha-alueen istutamisperiaatteista ja pintamateriaaleista.

Asemakaavaan merkittyjen rakennusalojen ulkopuolelle ei saa sijoittaa muita rakennelmia.

Alueella olevaa luonnonmukaista puustoa on säilytettävä.

Istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopuisuudessa alueen ominaispiirteiden kanssa.

Luonnonmukaisia ja vettä läpäiseviä materiaaleja tulee suosia, eikä piha-alueita saa asfaltoida.

Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla kolmilankaisella tummalla metallisella verkkoaidalla. Aidan korkeus enintään 1,2 m. Mahdollinen portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana. Aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovitettuna. Hiiripolun varrella sallitaan matala pensasistutus.

Piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa jakaa aidoin eikä rakentein.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus, där miljön ska bevaras.

I en bostadsbyggnad får högst två bostäder inrymmas, och de kan också delvis ligga ovanpå varandra.

Utlåtande ska begäras av stadsmuseet och bifogas bygglovsansökan avseende reparations- och ändringsåtgärder, material- och färgmallar för fasader samt principer för plantering och användning av ytmateriäl i gårdsområdet.

Inga andra konstruktioner får uppföras utanför de byggnadsytor som anges i detaljplanen.

Naturligt trädbeståndet på området ska bevaras.

Den växtlighet som planteras samt ytbeläggningar ska väljas så att de harmonierar med områdets särdrag.

Naturenliga och vattengenomsläppliga material ska prioriteras, och gårdsområden får inte asfalteras.

Tomten får avgränsas med ett transparent och lågt mörkt tretrådigt stängsel av metallnät som passar in i miljön. Stängslet får ha en maximal höjd på 1,2 meter. Porten ska vara av metall och passa ihop med stängslet. Stängslet ska placeras med hänsyn till träd som bevaras och deras rotsystem, och noggrant anpassas till terrängen. Längs Mösstigen tillåts låg buskplantering.

Gårdsområdet ska bevaras enhetligt och får inte delas upp med staket eller konstruktioner.

2/3 002632

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.

Tontille saa sijoittaa enintään 3 ap. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Tontille tulee varata 1 pp / 30 k-m².



Lähivirkistysalue.

Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.



Vesialue.

Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

65

Kaupunginosan numero.

SIMON

Kaupunginosan nimi.

65004

Korttelin numero.

HIIRIP

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

II

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

187

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää erillinen selvitys talousrakennusten sopeutumisesta alueella ja se tulee hyväksyttävä kaupunginmuseolla.

Rakennukset julkisivuineen tulee sovittaa suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus.

Rakennusten katot tulee olla loivia Hiirilammen suuntaan viettäviä lapekattoja.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan puuta.



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



Ajoyhteys ja ulkoilureitti.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,2.

Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen.

Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämrats och den omgivande miljön ska bevaras.

På kvarteret får placeras högst 3 bilplatser. Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar. Minimiantalet cykelplatser är 1 st / 30 m²-vy.

Område för närrekreation.

Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämrats och den omgivande miljön ska bevaras.

Vattenområde.

Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämrats och den omgivande miljön ska bevaras.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras

I bygglovsskedet ska en separat utredning om ekonomibyggnadernas anpassning till området lämnas in och godkännas av stadsmuseet.

Byggnaderna, inklusive fasaderna, ska anpassas till byggnaden som ska skyddas så att helheten ger ett enhetligt intryck.

Byggnaderna ska ha flacka pulpettak som sluttar mot Mösspotten.

Byggnaders bärande konstruktioner och fasader måste vara tillverkade av trä.

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

Körförbindelse och friluftsled.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

3/3 002632

**Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa.**

Rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus- ja alkuperäisyyssarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Rakennuksesta suojellaan julkisivut yksityiskohtineen ja vesikatto.

Rakennukseen tehtävissä korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niiltä vastaavia materiaaleja.

Rakennuksen ikkunat tulee kunnostaa tai mikäli ne todetaan korjauskelvottomiksi, niin ne voidaan vaihtaa uusiin puuikkunoihin noudattaen ikkunoiden alkuperäistä ilmettä ja puitejakoa.

Julkisivut saa korjata tai palauttaa rapatuiksi. Julkisivuihin ei saa tehdä laajennuksia tai niihin liittyviä rakennelmia kuten esim. kuistit, parvekkeet tai terassit.

Vesikaton saa korjata tai palauttaa alkuperäiseksi.

Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.

Byggnad som ska skyddas

Byggnaden har värden som sällsynthet, typiskhet, representativitet och ursprunglighet samt historisk beviskraft. Inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får vidtas i byggnaden.

Byggnadens tak och fasad med detaljer skyddas.

Vid renovering av den skyddade byggnaden skall ursprungliga eller motsvarande material användas.

Byggnadens fönster ska renoveras. Om de efter bedömning anses vara odugliga för reparation, kan de bytas ut till nya fönster med träbågar och med iakttagande av fönstrens ursprungliga karaktär och rutindelning.

Fasaderna får repareras eller återställas till putsade. Fasaderna får inte byggas ut eller föras med tillhörande konstruktioner såsom exempelvis verandor, balkonger eller terrasser.

Yttertakets får repareras eller återställas till sin ursprungliga form.

En yrkeskunnig planerare som är insatt i det historiska byggnadsbeståndet ska användas i planeringsarbetet.

Träd som skall skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.



Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinaatistojärjestelmä
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Tuloskortti

Päivämäärä 7.11.2025

Osoite ja kaupunginosa
Kaavan numero ja kortteliHiiripolku 1, Simonkylä
002632 Salkolantalo

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

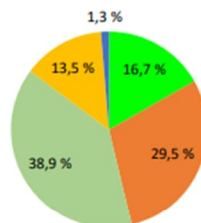
Vihertehokkuus	2,3	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaismäärä, kpl
Tavoiteluku	1,2	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
		Istutettava kasvillisuus	6	8
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	3	8
		Pinnoitteet	3	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
		Yhteensä	14	36

Hulevesimäärä m ³	
2,2	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m ³	
2,2	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	2,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
1 %	

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE
VARATULLE VÄLILEHDELLE

- ☒ KAAVAVAIHE
☐ RAKENNUSLUPAVAIHE

Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %



Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %

