



Vantaa

002562 JOUKONTIE 42

REKOLA



Ilmakuva kaakosta, Inaro Oy

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.6.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002562. Kaavoitus on tullut vireille 11.10.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 73273 kaupunginosassa 73 Rekola. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 73273, kaupunginosassa 73 Rekola).

Tonttijaon muutos:

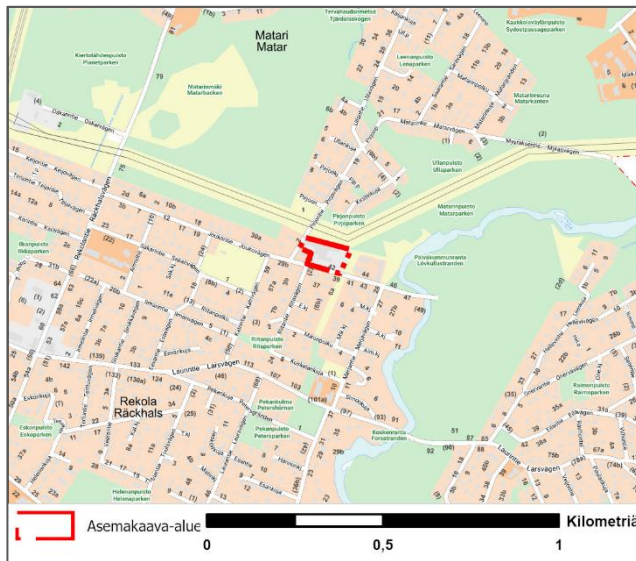
osa korttelia 73273 kaupunginosassa 73 Rekola.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten alueen (TY-3) muutos asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) sekä erillispientalojen korttelialueeksi (AO). AP-alueella sallitaan pari- ja erillistalojen rakentaminen sekä AO-alueella yhden yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asemakaavalla suojellaan samalla 1920-luvulla rakennettu Pihkalan talo merkinnällä sr. Pinta-alaltaan noin 0,82 hehtaarin kaavamuuotosalueen tehokkuusluku on $e=0,31$, suojeltava rakennus mukaan lukien.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Jukka-Veli Heikka, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
jukka-veli.heikka@vantaa.fi, puh. 040 825 2578.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Vantaan kaupunginosassa numero 73, Rekola. Se käsittää yhden kiinteistön (092-073-0273-0001) laajuisen alueen korttelissa 73273. Kiinteistö on pinta-alaltaan 8231 m² ja käsittää nykyisellään lähiympäristönsä ainoan teollisuusrakennuksen.

Kiinteistö on aidattu ja sen pihapiiri on osittain asfaltoitu ja osin nurmialuetta. Rekolan asema sijaitsee noin 1,3 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 18.9.2023.
- Kaavahanke on tullut kaavoitusohjelmaan 2024.
- Kaavoitus tuli vireille 11.10.2024 ja kaavamuuotosai numeron 002562.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) pyydettiin 11.11.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Kaupunginhallitus päätti 23.2.2026 asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 11.3.-9.4.2026 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 5 kappaletta ja vastaanotettiin 4 kappaletta. Muistutuksia saatiin yksi.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	25
4. Asemakaavan kuvaus	27
4.1 Kaavan rakenne.....	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
4.3 Aluevaraukset.....	28
4.4 Kaavan vaikutukset.....	29
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	33
5. Asemakaavan toteutus	35
6. Kaavatyöhön osallistuneet	35
7. Asemakaavan seurantalomake	36
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	38
9. Muu suunnitelma-aineisto	42

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Pihkalan talon rakennushistoriaselvitys, Saatsi arkkitehdit Oy, 3.10.2023
- Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Envipro Oy, 24.10.2024
- Joukontie 42, Vantaa – asemakaavan meluselvitys, Akukon Oy, 18.6.2025
- Koonti asemakaavamuutoksen 002562 osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteistä

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930–1979: inventointiraportti, Amanda Eskola, Vantaan kaupunki 22.6.2006
- Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnin (VAARI), Vantaan kaupunki, 2018
- Viitesuunnitelmaluonnos Vivamus Kiinteistöt Oy ja Arkkitehtitoimisto Inaro Oy, 27.1.2025

1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee pientalovaltaisen Rekolan kaupunginosan pohjoisreunassa. Alueella sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ns. Pihkalan talo, jonka nykyisin teollisuuskäytössä olevaa pihapiiriä täydennetään II- ja I 2/3-kerroksisilla paritaloilla sekä omakotitalolla. Ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten alue (TY-3) muuttuu pääosin asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) sekä osin erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu muodostuvaan asuinpienalojen korttelialueeseen (AP, 2 060 k-m²) sekä yhdelle AO-korttelialueelle (160 k-m²). Suojeltu rakennus sijaitsee AP-tontilla numero 3. Suojeltavan Pihkalan talon laajuus on 346 k-m².

Koko korttelin aikaisempi ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten rakennusoikeus (TY-3) oli noin 3 300 k-m², ja nyt osoitettu asuinrakennusoikeus (AP- ja AO-korttelit) on yhteensä 2 566 k-m², ilman suojeltavaa rakennusta 2 220 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,8 ha. Korttelitehokkuus on $e = 0,31$, kun mukaan lasketaan suojeltu rakennus. Aikaisempi korttelitehokkuus (TY-3) oli $e = 0,4$. Viitesuunnitelmassa uusia paritaloasuntoja on 18 kpl. Uusia autopaikkoja viitesuunnitelmassa on 30 kpl.

Asuinpienalojen korttelialueelle (AP) muodostuu vihreä pihapiiri Pihkalan talon ympärille. Pihojen vihreys ja viihtyisyys varmistetaan 1,0:n vihertehokkuusvaatimuksella AP-tonteilla ja 1,2:n vaatimuksella erillispientalojen korttelialueella (AO). Istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee soveltua vanhaan kulttuuriympäristöön. Pysäköintipaikat sijoitetaan hajautetusti rakennusten väliin katoksiin ja osin yhteiselle piha-alueelle. Irmelintien varren erillispientalojen kortteli (AO) kytkee alueen luontevasti omakotivaltaiseen ympäristöönsä muodostaen parin Joukontie 38:n omakotitalon kanssa.

Kaavoitusta varten laadittiin hakijan konsulttina toimineen arkkitehtitoimisto Inaro Oy:n toimesta useampi vaihtoehto, joista valittiin kaavamutoksen pohjaksi vaihtoehto, jossa yhdeksän paritaloa ympäröi vihreää puutarhaa. Lisäksi yksi omakotitontti sijoittuu Pirjontien varreen. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.



Kuva: Pihapiirustus merkintöineen, Inaro Oy, 27.1.2025

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Rekola sijaitsee Koivukylän suuralueella, pääradan itäpuolella noin 5 km pohjoiseen Tikkurilasta. Rekola on pientalovaltainen, noin 3000 asukkaan kaupunginosa. Alueella on tiheä lähijunaliihenne, minkä ansiosta saavutettavuus on hyvä julkisilla liikennevälineillä.

Rekola on vanhaa pientaloaluetta. Junat alkoivat pysähtyä Rekolassa ensimmäisen kerran vuonna 1887. Vuonna 1907 Rekolasta alettiin myydä maata tonteiksi.

Kaava-alue sijoittuu lähimmillään noin 150 m etäisyydelle Keravanjoesta. Rekolaa rajaavat junaradan lisäksi idässä Keravanjoki, etelässä Peijaksentie sekä pohjoisessa Matarin kaupunginosan viheralueet. Kaupallisten palveluiden osalta Rekola tukeutuu suurelta osin muihin alueisiin, kuten Koivukylään. Julkisten palveluiden osalta lähellä sijaitsevat Rekolan koulu sekä liikuntapuisto.



Joukontie 42 | Vivamus Käinteistöt Oy | INARO

Kuva: Analyysikartta lähtötilanteesta, Inaro Oy 16.12.2024. Merkittäviä ympäristön ominaispiirteitä ovat mm. viereinen voimalinja, omakotitalo tontin kainalossa sekä Pihkalan talo, joka sijaitsee keskeisesti tontilla.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen laakson alavalle savitasangolle. Rekola on kohtalaisen tiiviisti asuttua pientaloaluetta, eikä alkuperäistä luonnonmaisemaa ole enää kovin laajalti havaittavissa. Rekolan pientaloalue on kuitenkin vehreän puutarhamaista pensasaitoinea ja pihapuineen. Toisaalta kaava-alueen lähellä sijaitsevat Keravanjoen varren luontoalueet ja alueen viereisen Matarinpuiston kautta kulkee laajempi virkistysalueiden verkosto.

Kaava-alueen läheisyydessä kulkee Keravanjoki. Joki tekee Rekolan ja Päiväkummun välillä suurehkon mutkan, jossa sijaitsevat Matarinkoski sekä Hanabölen Pikkukoski.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Alueen etäisyys on 150 metriä joki-uomasta. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Maanpinta on tontilla lähes tasaista, ollen tasolla noin +30. Tontti on pääsääntöisesti rakennettua aluetta.

Maaperän ominaisuudet on katsottu tonttia ympäröivistä vanhoista painokairauksista. Kairaukset ovat päättyneet 7–11 m syvyyteen maanpinnasta. Rakennetuilla alueilla on päällimmäisenä maakerroksena vaihtelevan paksuinen täyttökerros, ollen tyypillisesti noin 1 m paksu. Täytön alla on noin 5–7 m savea. Saven alla on noin 2–5 m paksuinen hiekka tai moreenikerros, jonka alla kallio. Kallion pintaa ei ole varmistettu.

Pohjavesiputkessa 80259P pohjaveden maksimikorkeus on ollut vuonna 2011 tasolla +28,79 ja minimi korkeus vuonna 2018 tasolla +26,79. Maanpinta on pohjavesiputken kohdalla tasolla +29,82.

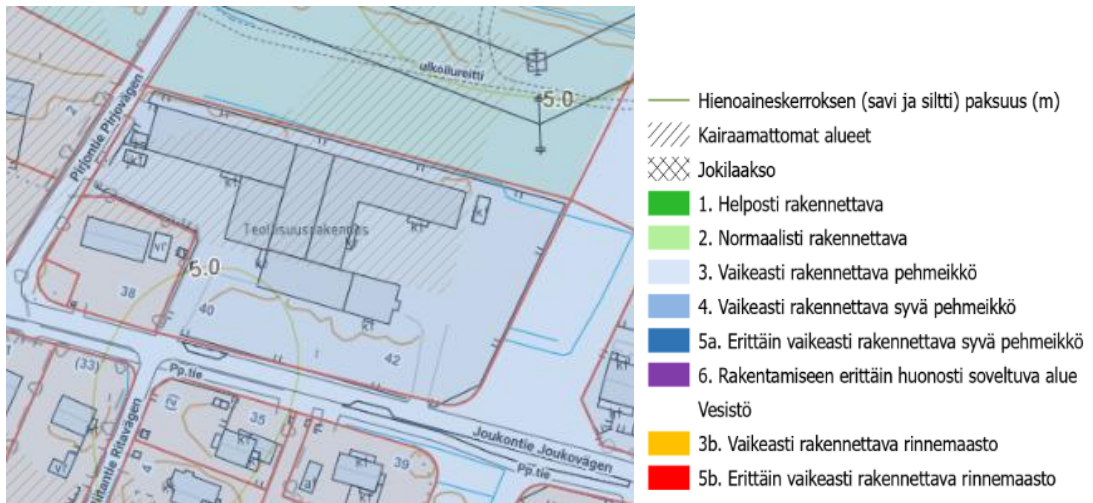


Kuva 1: Maaperä- ja pohjatutkimuskartta, Vantaan kaupunki 26.3.2025.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alueella on nykyinen teollisuusrakennus. Kiinteistölle on rakennettu 1970-luvun alussa ja rakennusten laajennuksia ainakin vuonna 1988. Alue on maaperän rakennettavuudeltaan luokkaa 3. *Vaikeasti rakennettava pehmeikkö* (kuva 1). Rakennukset on perustettu 250x250 mm² -teräsbetonipaaluille ja liikennöitävät alueet on tehty todennäköisesti maanvaraisesti. Uudet rakennukset perustetaan tukipaalujen varaan. Kellarillisia tiloja ei suositella rakennettavaksi. Liikennöitävät ja piha-alueet voidaan perustaa alustavasti maanvaraisesti tai kevennyksen varaan.

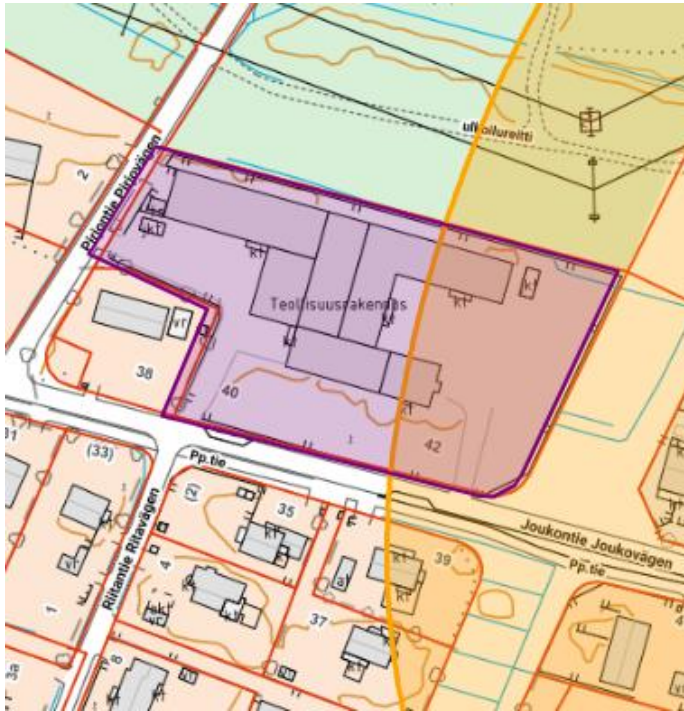
Alueelle tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Kuva 2: Rakennettavuuskartta ja värien selitykset, Vantaan kaupunki 26.3.2025.

Rakentamisrajoitteet

Alue kuuluu osittain herkkiin vesikohteisiin, mikä tulee huomioida työmaavesien käytössä ja käsittelyssä (Kuva 3. keltainen alue). Alueelle on myös karttamerkintä mahdollisesti maaperää pilanneesta teollisesta toiminnasta (kuvan 3 violetti alue).



Kuva 3: Kaupungin merkitsemä pilaantuneiden maiden ja herkkien vesialueiden kartta, 26.3.2025 (Vantaan karttapalvelu).

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +29,7 ja +30,4:n välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Rekolassa asui vuoden 2022 lopussa noin 3 000 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut vuodesta 2000 noin 440 hengellä, mikä tarkoittaa noin 15 prosentin kasvua. Alueen asukasluvun kasvu on maltillista myös lähivuosina. Rekolassa perheväestön osuus on suuri, vuoden 2022 lopussa se oli 88 %. Koko Koivukylän suuralueen asukasluvu oli vuoden 2022 lopussa noin 31 000, missä on kasvua lähes 9 000 henkeä 2000-luvun aikana. Perheväestön osuus alueella on ollut 87 % vuonna 2023. Vuonna 2015 Rekolan asukastiheys on ollut 1818 asukasta / km² (Vantaa alueittain 2015).

Asuminen

Kaava-alueella ei ole nykytilanteessa asuntoja.

Sosiaalinen ympäristö

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Rekolan väestön perhevaltaisuuden takia voidaan olettaa, että alueella on paljon alueeseen sitoutuneita, pitkäaikaisia asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Rekolan kaupunginosa on asuntovaltainen. Palveluja ja työpaikkoja on melko vähän. Kaupunki kouluineen ja päiväkotineen on merkittävä työnantaja. Kaupunginosan yksityisiä palveluja ovat mm. K-Market sekä Rekolan Kino -elokuvateatteri. Pääosin Rekola tukeutuu läheisten

aluekeskusten Koivukylän ja Korson palveluihin. Julkisia palveluja lähialueella tarjoavat mm. Rekolan koulu sekä liikuntapuisto.

Yhdyskuntarakenne

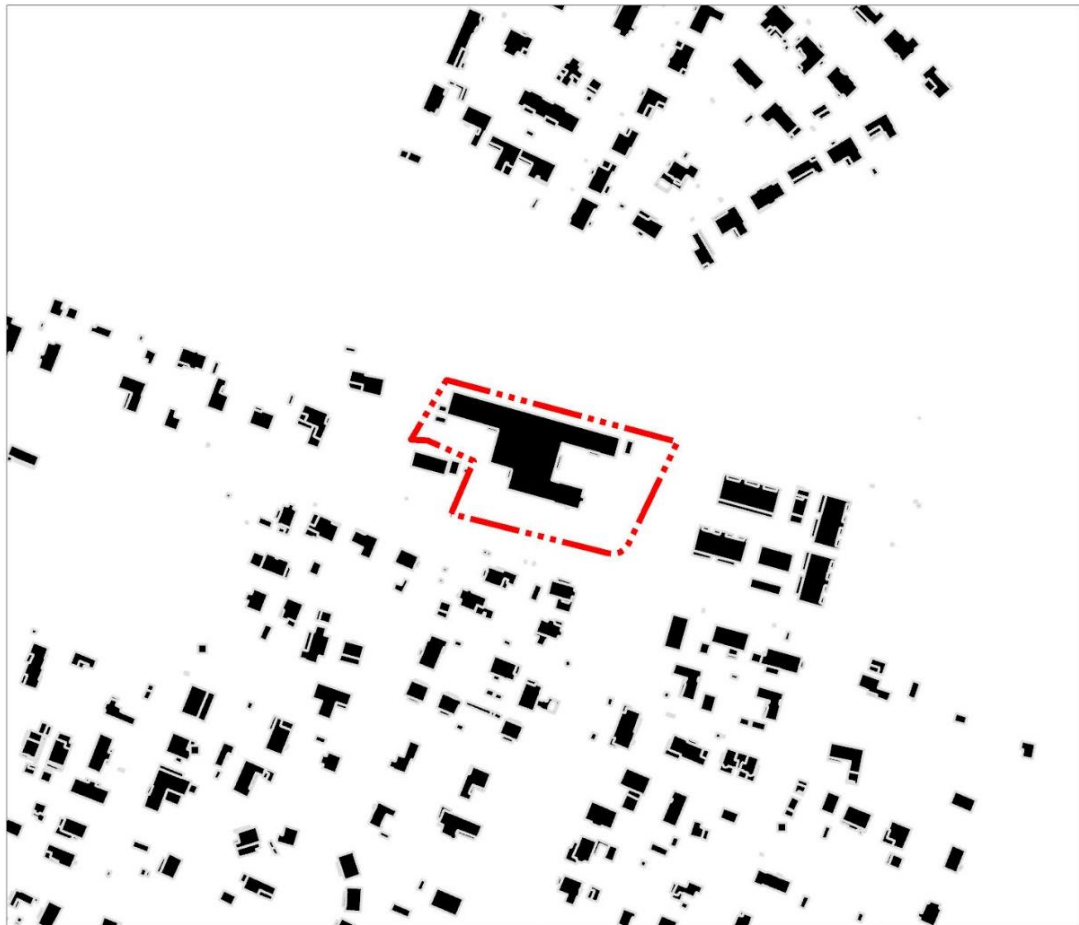
Rekolan pientalovaltainen alue sijaitsee kahden itäisen Vantaan aluekeskuksen, Korson ja Koivukylän välillä ja se on osa pääradan varren yhdyskuntarakennetta. Rekola on Tikkurilan tavoin palstoittamalla syntynyt kaupunginosa.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosan pohjoisreunalla. Ympäristö on omakotivaltaista ja alue on ajan mittaan tiivistynyt, kun tontteja on lohkottu pienemmäksi. Omakotitalojen lisäksi kaava-alueen lähellä on osoitteessa Joukontie 44:n 18 asunnon rivitaloyhtiö, joka erottuu melko selkeästi ympäristöstään.

Kaupunkikuva

Rekola on pientalovaltainen ja puutarhamainen kaupunginosa, jonka rakennuskanta on epäyhtenäistä. Katuverkko on kaupunginosassa osittain ruutukaavamainen, osin taas enemmän maastonmuotoja seuraileva. Joukontie on pitkä ja suora (lähes 1 km) ja se ulottuu Rekolantieltä Keravanjoen rantaan saakka, jossa joen ylittää Joukontien silta.

Nykyisellään kaava-alue poikkeaa teollisuustonttina ympäristöstään, eikä se ilmeeltään sulkeutuneena liity lähiympäristöönsä luontevasti. Kiinni Pihkalan taloon on rakennettu betonirakenteinen teollisuusrakennus, jolloin arvorakennus ei ole edukseen. Alun perin avoin pihapiiri on muuttunut sulkeutuneeksi teollisuuskortteliksi.



 Asemakaava-alue

Kuva: Rekolan ympäröivää, väljää kaupunkirakennetta

Rakennettu kulttuuriympäristö



Kuva: Pihkalan talo alkuperäisessä asussaan. Kuva Päivi Lehtovirta, Vantaan kaupunginmuseo

Alueella sijaitsee vuonna 1928 valmistunut Pihkalan talo. Kaavamuutoksen hakija on teettänyt Pihkalan talon rakennushistoriallisen selvityksen vuonna 2023, jossa arvioidaan tontilla sijaitsevan rakennuksen rakennushistoriallinen arvo.

Rakennuksen arvoina nähdään selvityksen johtopäätöksissä mm. seuraavat asiat: *”Rakennus on edustava esimerkki. 1920-luvun klassismia ja kartanotyyliä edustava asuinrakennus on edustava esimerkki rakennusaikansa rakentamistavasta ja tyylistä. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa. Rakennuksessa on historiallista todistusvoimaisuutta”* (Pihkalan talon rakennushistoriaselvitys, Saatsi arkkitehdit Oy, 3.10.2023).

Aikaisemmat inventoinnit ja luokitukset

Kohde esiintyy vuonna 2006 julkaistussa Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön 1930–1979 inventointiraportissa (Amanda Eskola, Vantaan kaupunki, 2006). Rakennus on kyseistä raporttia laadittaessa toiminut Efore Oy:n toimistorakennuksena. Inventoinnissa rakennus on saanut luokitustunnuksen A2, jonka mukaan kohde on todennäköisesti suojeltava kohde, mutta vaatii asian varmistamiseksi tarkemman tutkimuksen.

Vuonna 2016 rakennustutkija Anne Vuojolainen arvotti seuraavasti (Vuojolainen, Anni. 2016. Asemakaavamuutoksen 002128 aloituskokous, Pihkalan talo. Vantaan kaupunginmuseo):

”Rakennus on edustava esimerkki

Uusklassista kartanotyyliä edustava päärakennus on edustava esimerkki rakennusaikansa tai lajityypinsä rakentamistavasta tai tyylistä. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa

Materiaali, arkkitehtuuri tai tyyli.

Sisätiloista alkuperäisenä on säilynyt portaikko ja ullakko, muut sisätilat ovat kokeneet muutoksia. Rakennuksessa on historiallista todistusvoimaisuutta

Rakennuksella on merkitystä historiallisen prosessin, tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä. Rakennus liittyy kansallisesti tunnetun henkilön asuin- ja toimintaympäristöön. Kansanedustaja Martti Pihkala oli 1960-luvun alkuun asti kylän tärkein vaikuttaja. Hän oli jyrkän linjan oikeistopoliitikko ja toimi sekä teollisuuden ylläpitäjän lakonmurtojärjestön Vientirauhan johtajana että kansallisen kokoomuspuolueen kansanedustajana. Suomen katkaistua suhteensa Saksaan syyskuussa 1944 Pihkala pidätettiin, sillä Svinhufvud-kirjan levittämisen katsottiin haittaavan Suomen rauhantekoa. Hänet asetettiin kotiarestiin kolmeksi vuodeksi Rekolassa omistamalleen maatilalle ns. Pihkalan taloon. Viimeiset vuotensa Pihkala vietti syrjässä politiikasta viljellen maatilansa”.

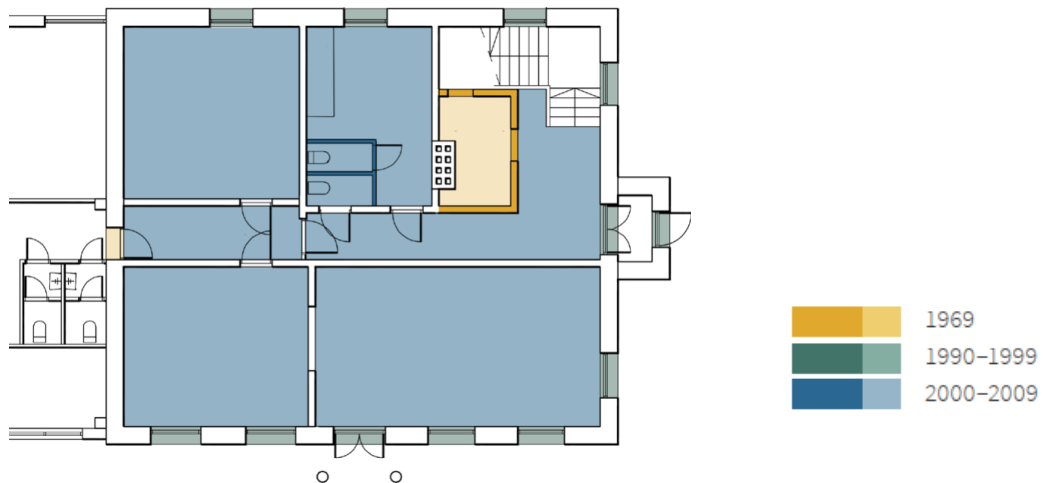
Rakennus inventoitiin uudelleen vuonna 2018 julkaistun Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnin (VAARI) yhteydessä. Kohdetta ei tutkittu silloin maastossa. Rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä ei myöskään selvitetty.

Vuonna 2022 Vantaan kaupunginmuseo totesi rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, ja se sai luokitustunnuksen RP, Rakennusperintökohde.

Suojelutilanne

Kaupunginmuseon lausunnossa 3.7.1989 Matari 3 -asemakaavaehdotuksesta esitettiin päärakennuksen varustamista suojelumerkinnällä, jonka perusteella rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä siihen liittyvien historiallisten arvojen vuoksi.

Lisäksi vuonna 2016 Vantaan kaupunginmuseo esitti rakennuksen suojelua asemakaavassa rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi. Suojelumääräyksen tavoitteena tulisi olla rakennuksen kaupunkikuvallisen merkittävyyden ja alkuperäisyyden vaaliminen sekä alkuperäistä vastaavan ilmeen palauttaminen.



Kuva: Pihkalan talo 1. kerros, kerrostuneisuuskaavio. 1:100. Värit kertovat ajankohdan, jolloin rakenne tai tila on ollut viimeistään valmis. Saatsi Arkkitehdit Oy, 3.10.2023.

Alueella ei ole suojeltavia arkeologisia kohteita.

Virkistys

Alueella on hyvät ulkoilumahdollisuudet. Keravanjoen rannassa on uimapaikka sekä rannan läheisyydessä Matarinpuiston ulkokuntoilupaiikka sekä matonpesupaikka. Vieressä kulkee yleiskaavan mukainen ulkoilureitti Pirjonpuistossa. Reitit jatkuvat naapurikaupunginosiin Matariin ja Päiväkumpuun ja edelleen muualle. Rekolassa on melko vähän puistoja (noin 14 % kaupunginosan pinta-alasta), mutta pientalotonttien vehreys osaltaan korvaa niiden vähyyttä. Rekolan liikuntapuisto on noin 150 m päässä ja leikkipaikka noin 400 m päässä kaava-alueesta.

Liikenne

Rekolan juna-asema on noin 1,2 km päässä. Lähimmät bussilinjat kulkevat Rekolantiellä sekä Laurintiellä, jossa lähimmät pysäkit ovat noin 400 m päässä. Joukontiellä on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Kapeahkolla Pirjonttiellä ei ole erillistä jalkakäytävää. Tällä hetkellä lähimmät kokoojakadut ovat Rekolantie ja Laurintie ja tulevaisuudessa ohi kulkee Pihkalantie, joka parantaa paikan saavutettavuutta henkilöautolla ja polkupyörällä sekä pohjoisen että etelän suunnista. Pirjonpuiston ulkoilureitti on talvikunnossapidettävä kävelyn ja pyöräilyn reitti.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueelle on rakennettu vesihuollon runko- ja jakelujohdot ympäröiville katualueille Joukontielle ja Pirjontielle. Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkäkosken vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin, jossa alue sijaitsee.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87,5 ja HW +94,4. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +86,3 ja ylin on noin +101,3. Painetasot on ilmoitettu N2000-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet ohjataan Pirjontien ja Joukontien katualueilla sijaitsevilla kokoojaviemäreillä kaava-alueen eteläpuolelta kautta pääradan ali länsipuolella kulkevaan Korso-Tikkurilan d1000 betoniseen pääviemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan KUVES:n meriviemäriin kautta edelleen Viikkinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Hulevedet kulkeutuvat Joukontien katualueen d400 hulevesiviemäreitä pitkin itään. Hulevesiviemäri laskee edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Lähimmät johdot kulkevat Rekolantien alla.

Sähköverkko

Kaavamuutosta koskevalla tontilla on nykyisen kiinteistön sähkökaapeleita, jotka poistuvat rakentamisen yhteydessä. Joukontien ja Pirjontien katualueella sijaitse useita sähkö- ja telekaapeleita lähellä tontin rajaa, jotka tulee huomioida tontin uusien kunnallisteknisten liitosjohtojen rakentamisessa. Lisäksi Joukontien puolella nykyiset sähkökaapelit on paikoin sijoitettu kaava-alueen puolelle.

Johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridiltä erillisen risteämäläusunto.

Ympäristöhäiriöt

Maaperä

Vantaan karttapalvelun mukaan alueen maaperä on mahdollisesti pilaantunutta. Alueelle teetettiin Vivamus Kiinteistöt Oy:n toimesta tutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Envipro Oy, 24.10.2024) mahdollisesti pilaantuneesta maaperästä. Tällöin selvisi, että alueen maaperä ei ole pilaantunutta, mutta suosituksena on, että poistettaessa alueella sijaitseva öljysäiliö maasta tulee maa-aines sen ympäriltä tutkia mahdollisten öljyhiilivetyjen osalta.

Liikennemelu



Tiemelu 2021 päivällä (7–22), Vampatti-kartat, Vantaan kaupunki

Tieliikenteen melu tai pienhiukkaset eivät nykytilanteessa aiheuta ongelmia. Yleiskaavassa esitetty Pihkalantie tulee jonkin verran lisäämään tiemelua. Koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan.

2.1.4 Maanomistus



Kiinteistön omistaa Vivamus Kiinteistöt Oy (entinen VTK kiinteistöt). Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Vantaan kaupunki. Naapurikiinteistö Joukontie 38 on yksityisessä omistuksessa.

Kuva: Alueen maanomistustilanne, Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

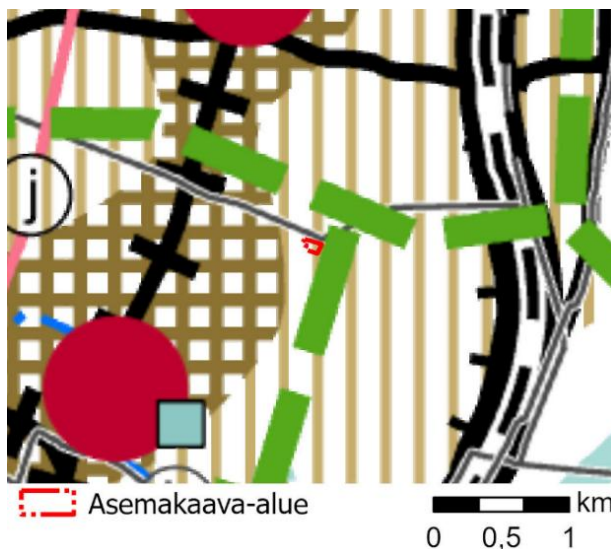
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

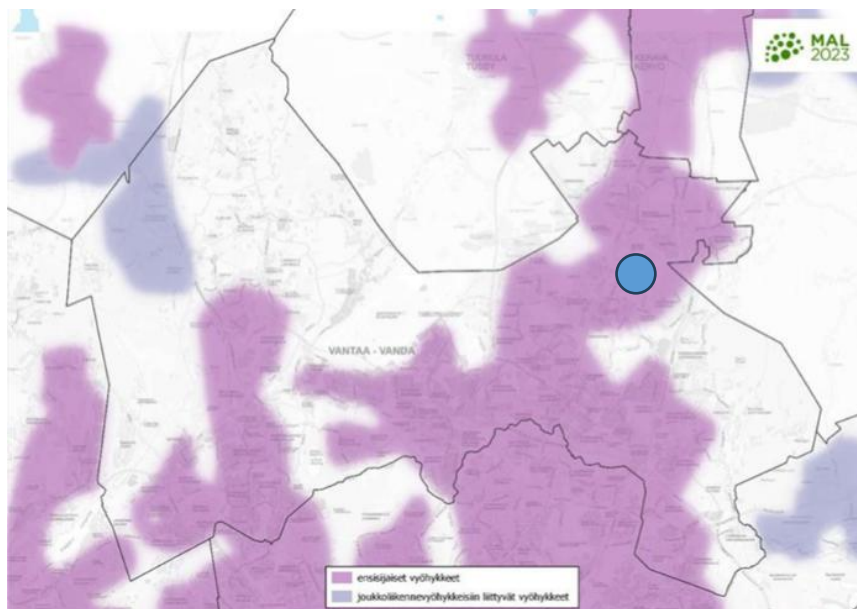
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava



Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Lähellä kulkevat maakunnalliset viheryhteystarvemerkinneet. Alueen vierestä kulkevat voimajohdot Porvoo-Ruotsinkylä (110 kV), Rekola-Honkanummi (110 kV) ja Rekola-Vaarala (110 kV).

Kuva: Ote maakuntakaavayhdistelmästä



Kuva: Ote MAL 2023 -suunnitelmasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä pallolla.

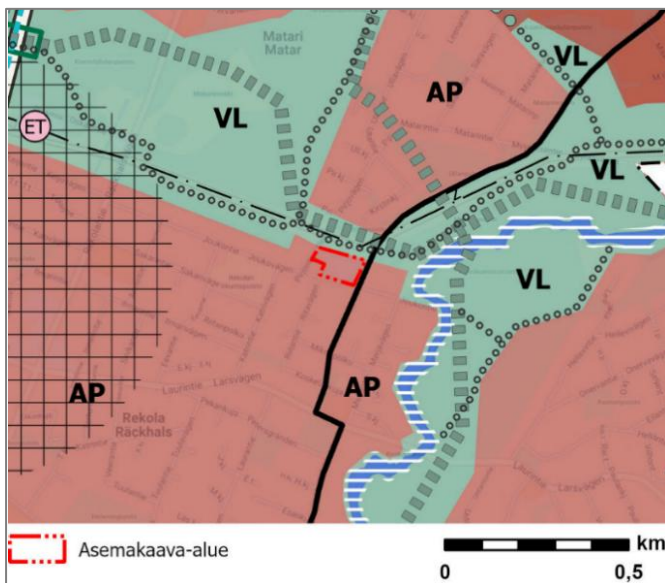
MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvu tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitteen saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.

Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiudistuksen keinoin. MAL 2030 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

Kaavamuutosalue sijaitsee MAL 2023 -suunnitelman ensisijaisella vyöhykkeellä (kartan violetti väri).

Yleiskaava



Kuva: Ote Yleiskaava 2020:stä

Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 25.1.2021) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Suunnittelualueen itäpuolella on yleiskaavan mukainen liikenneyhteys, toistaiseksi toteutumaton Pihkalantie. Alueen pohjoispuolella kulkee itä-länsisuuntainen ekologinen runkoyhteys sekä ulkoilureitti. Pientaloalueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta.

Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021.

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: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteitä OAS:iin saatiin 10 kappaletta, joista viranomaisten kannanottoja on viisi kappaletta ja yksityisiä mielipiteitä viisi. Yksi mielipiteistä saapui annetun määräajan jälkeen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan seuraavaa: Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Vantaan Energia Oy:llä ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaupunginmuseo toteaa, että rakennushistoriaselvityksessä (Saatsi Arkkitehdit 3.10.2023) todettiin vuonna 1928 rakennetulla rakennuksella olevan rakennussuojelulain mukaisia kulttuurihistoriallisia arvoja (ei koske 1960-luvulta lähtien tehtyjä laajennusosia, joiden on todettu olevan alkuperäiseen rakennukseen nähden epäsopivia). Rakennus todettiin arkkitehtonisesti edustavaksi (1920-luvun klassismi ja kartanotyylä) ja sillä todettiin tehdyistä muutostöistä huolimatta olevan alkuperäisyysarvoja sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Museon näkökulmasta todetut arvot ovat riittäviä suojeluperusteiksi. Kaavatyön aikana tulee määrittellä suojelun laajuus sekä laatia rakennukselle yksilöidyt suojelumääräykset, joiden avulla voidaan ohjata tulevaisuudessa korjaustoimenpiteissä säilyttäviin ja palauttaviin suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin.

Lisäksi museo toteaa muun muassa, että rakennuksen ympäristössä on etenkin 1960-luvun teollisuustoiminnan ja rakentamisen takia kadonnut tilahistoriaan liittyvä yhteys. Ympäristön suunnittelussa tulisi ottaa huomioon ympäristön mittakaava ja sovittaa uudisrakennukset alueelle siten, että Pihkalan talo jää hierarkiassa korkeimmalle ja rakennukset ovat massoittelusaan sille alisteisia. Pihkalan talon ympärille tulee jäädä riittävästi tilaa, jotta sen asema merkikrakennuksena palautuu.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

Fingridin mielipiteessä todetaan mm., että Asemakaava-alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV (kilovoltin) voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä (sijainti kuvassa 1). Samalle yhteiselle voimajohtoalueelle sijoittuu Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV voimajohtoja. Tämä lausunto koskee ainoastaan Fingridin Oyj:n voimajohtoja, joten voimajohtoaluetta koskevat tiedot tulee

selvittää kunkin voimajohdon omistajalta. Asemakaava-alueella 110 kV voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 66 metriä leveälle johtoalueelle, jolloin johtoalue muodostuu 46 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu (ks. kuva 1). Rakennusrajoitusta merkitsevä rakennusraja ulottuu nykyisin 15 metrin etäisyydelle molemmin puolin Fingridin 110 kV voimajohdon keskilinjasta (johtojen eteläpuoli). Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään voimajohtoalueen kokonaisleveyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja. Näin varmistetaan sähköturvallisuuden näkökulmasta, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.

Caruna toteaa, että kaavoitettavalla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Carunan sähköjakeluverkkoa, joten emme näe tarpeelliseksi antaa lausuntoa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan seuraavaa: aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Kaavamuuotos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Yksityiset mielipiteet tiivistelminä

Asukasmielipiteissä pidettiin erityisesti tärkeänä, että kaavasunnittelussa huomioidaan vehreän pientaloalueen luonne ja ympäristön pienimittakaavaisuus. Toivottiin myös esimerkiksi, että kaavamuuotuksessa sallitaan asumisen lisäksi myös pienimuotoinen yritystoiminta alueella sekä paikkaan ehdotettiin erilaisia virkistystoimintoja. Kahdessa mielipiteessä ehdotettiin alueelle senioriasumista ja yhdessä vastustetaan Pihkalan talon muuttamista asuinkäyttöön.

Yksityinen mielipide 1, tiivistelmä (kaksi allekirjoittajaa) Ehdotamme, että alueen rakentaminen säilyttää pientaloalueen luonto- ja esteettiset arvot, suosien matalia, yksikerroksisia pientaloja. Senioriasuntojen rakentaminen olisi tarpeen, sillä alueella on ikääntyvää väestöä ja vie-reiset senioritalot ovat erittäin kysytyjä. Toivomme kahvipaahdimon toiminnan jatkamista ja laajentamista esimerkiksi lounasravintolatoimintaan Pihkalan talossa. Jokirannan läheisyyteen sopisi ulkoiluun ja hyvinvointiin liittyvää toimintaa, kuten vuokrauspalveluja. Lisäksi Pihkalan talon pihapiiriin voisi kehittää perinnepuutarhan, järjestötoimintaa ja kurseja ekologisuuden ja yhteisöllisyyden tukemiseksi. Kaavamuuotoksen tulee tukea alueen perinteistä luonnetta ja asukkaiden hyvinvointia.

Yksityinen mielipide 2

Talo on osa Rekolan historiaa ja kulttuuria ja se sopii hyvin asukastilaksi tai ikäihmisten käyttöön. Rakentamalla alueelle pientaloja ja säilyttämällä Pihkalan talo, alue pysyy viihtyisänä ja perinteisenä. Pihkalan talo voisi olla paikka, joka yhdistää Rekolan asukkaat ja säilyttää alueen historian myös tuleville sukupolville.

Yksityinen mielipide 3 (as. oy Rekolan Jouko)

Telecom Finland Oy:n telemasto: Kaavamuuotuksessa tulee huomioida telemaston säilyttäminen alueella. Jos telemaston sijaintia muutetaan, sijaintia ei saa merkittäväällä tavalla muuttua. Suurin osa taloyhtiön asukkaista on vaihtanut nettiliittymänsä Joukontie 42 telemastoa käyttäviin palveluntarjoajiin. Läheinen Laurintien telemasto toimii heikosti taloyhtiössämme. Kaikissa taloyhtiömme asunnoissa työskennellään etänä joko koko- tai osa-aikaisesti. Rakennuskorkeus: Yleiskaavan AP-alue sallii rakennuskorkeudeksi korkeintaan kolme kerrosta. Joukontie 42 kiinteistön rakentamiskorkeus tulee sovittaa alueen muuhun rakennuskantaan (joka on vastapäistä omakotitaloa lukuun ottamatta yksikerroksista).

Yksityinen mielipide 4, Rekola-Asolan omakotiyhdistys

Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry (jäsenenä n. 900 taloutta) tukee asemakaavan muutosta Joukontie 42:een, jossa teollisuusalue muutetaan pientaloasumiseen. Yhdistys kannattaa

Pihkalan talon suojelua kulttuurihistoriallisesti merkittävänä ja sen palauttamista alkuperäiseen ulkoasuunsa. Nykyiset yritykset eivät ole aiheuttaneet häiriöitä ympäristölle, ja kahvipaahtimon tapahtumat ovat elävöittäneet aluetta. Yhdistys esittää, että pientaloasumisen ohella alueella sallittaisiin pienimuotoinen, asukkaita häiritsemätön yritystoiminta.

Yksityinen mielipide 5 (kaksi allekirjoittajaa)

Rekola on säilyttänyt omakotitaloalueen luonteen, ja ympäristön muuttaminen voisi pilata alueen luonnonläheisyyden. Alueella on tarvetta senioriasunnoille, ja jotkut nykyisistä pientaloasukkaista olisivat kiinnostuneita siirtymään niihin. Pihkalan taloa ei saa muuttaa asuinkäyttöön vaan se tulisi säilyttää kyläyhteisön palvelukäytössä, kunnioittaen alueen historiaa. Vantaan kaupungin ei tulisi toimia pelkästään taloudellisten etujensa puolesta asukkaidensa kustannuksella.

Mielipiteiden huomiointi kaavatyössä

Mahdollisissa maakaapeleiden siirtokustannuksissa noudatetaan laadittuja yhteistyösopimuksia. Asuinrakennukset sijoittuvat riittävälle etäisyydelle 110 kV voimalinjasta eikä rakentamista sallita sillä tontin vähäisellä osalla, joka on Fingridin vaatimalla suojaetäisyydellä voimalinjasta.

Asemakaavaehdotus on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Museon esityksen mukaisesti suojellaan Pihkalan taloja ja uusien pientalojen arkkitehtuuria ohjataan siten, että muodostuu historialliseen paikkaan sopiva kokonaisuus. Tavoitteena on erityisesti, että suojeltava vanha talo korostuu lähiympäristönsä maamerkinä. Tähän pyritään mm. siten, että korttelin itä- ja länsilaidoilla on rakennusalat osoitettu 1/2-3-kerroksisina, sen lisäksi kaavaa jättää runsaasti väljyyttä suojeltavan rakennuksen ympärille.

Asuinrakennukset sovitetaan ympäristönsä mittakaavaan. Alueella sallitaan pari- ja erillistalot, jolloin kokonaisuudesta muodostuu alueelle sopivan pienipiirteinen. Paritaloasunnot soveltuvat hyvin perheasunnoiksi, joille Vantaalla on kysyntää.

Kahdessa mielipiteessä ehdotettiin paikalle aluetta elävöittäviä toimintoja, kuten lounasravintolaa. Kaava-alue sijaitsee kaupunginosan reunalla, jolloin edellytykset kannattavalle liiketoiminnalle eivät todennäköisesti ole hyvät. Tästä huolimatta on haluttu kaavalla mahdollistaa suojeltavassa rakennuksessa myös muunlainen toiminta kuin asuminen. Tämän vuoksi on annettu määräys: ”Pihkalan taloon saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja tai liiketiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontinrakennusoikeudesta.”

Maanomistajan mukaan telemaston omistajatahoon on oltu yhteydessä. Maston uusi sijainti tarkastellaan, kun rakentaminen tulee ajankohtaiseksi.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavamutosta kokouksessaan 10.2.2026. Kaupungin-hallitus oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta 23.2.2026. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 11.3.-9.4.2026. Muistutuksia saatiin yksi.

Saadut lausunnot ja vastineet tiivistettyinä:

NRO 1, 8.4.2026

Fingrid Oyj: Fingridillä ei varsinaisesti huomautettavaa asemakaavan ratkaisusta. Muistutamme kuitenkin erillisen risteämäläusunnon tarpeesta, koska tässä kaavalausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin rakentamiseen tai teknisiin ratkaisuihin. Fingridin johtoalueelle

tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridiltä erillinen risteämälausunto, myös suunnitelmien tarkentuessa ja muuttuessa.

Risteämälausunnon tarve olisi hyvä mainita kaavaselostuksessa tai sen voi harkinnan mukaan viedä kaavamääräyksiin.

Vastine: Selostuksen kohtaan 2.1.3 Rakennettu ympäristö (alaotsikko "Sähköverkot") on Fingridin ehdottamalla tavalla lisätty tieto siitä, että johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridiltä erillinen risteämälausunto. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

NRO 2, 2.4.2026

Lupa- ja valvontavirasto: Rakennukselle on annettu kaavassa hyvät ja säilyttävät suojelumääräykset. On myös hyvä, että rakennus jää keskelle pihaa jättäen tilaa rakennuksen ympärille ja kaavamääräyksiin edellytetään Pihkalan talon huomiointia pihasuunnittelussa. Lupa- ja valvontavirasto katsoo kuitenkin, että rakentamisen ohjausta on syytä vielä täydentää esimerkiksi korkeusaseman, massoittelun, mittakaavan ja materiaalien osalta, jotta arvokas kulttuuriympäristö tulee niittäväällä tavalla huomioiduksi.

Vastine: Kaavamuutoksessa rakennusten mittakaava ja rakeisuus on otettu huomioon. Käyttötarkoitus on asuinpienalojen korttelialue (AP), jota on täydennetty määrämällä, että alueelle saa rakentaa pari- tai erillispientaloja. Kaava ei siten mahdollista rivitalojen rakentamista, millä ohjataan paikkaan sopivaan pienipiirteiseen massoitteluun ja mittakaavaan. Rakennuskorkeuksiin ja mittakaavaan on lisäksi kiinnitetty huomiota osoittamalla osan rakennusaloista merkinnällä I 2/3, jolloin uudisrakentaminen jää vanhalle talolle alisteiseen asemaan kaupunkikuvallisesti. Niin sanottu täyskorkea kaksikerroksinen rakentaminen on rajattu AP-alueen pohjoisosaan.

Rakennuksiin on määrätty harjakatto ja harjansuunta. Julkisivujen osalta on määrätty, että julkisivujen tulee poiketa toisistaan pienin sävyeroin.

NRO 3, 7.4.2026

Telia Towers Finland Oy: Telia Towers luo tiedoksi, että matkaviestintukiaseman maanvuokrauksen kirjaus näkyy kiinteistön rasiustodistuksessa, jolloin kaavoituksen olisi pitänyt huomioida asemakaavasuunnittelussa Telia Towersin mielipide.

maanomistaja on lähestynyt Telia Towersia siten, että se on irtisanonut telemastopaikan olevan maanvuokraussopimuksen ja maanomistaja ei ole käynyt keskustelua telemaston uudesta sijainnista. Telia Towersin näkemyksen mukaan maanomistaja haluaa telemastopaikan pois ja ei ole osoittamassa kiinteistöltään uutta mastopaikkaa.

Toimivat ja hyvät matkaviestinverkot ovat tärkeitä myös turvallisuusnäkökulmat huomioiden, mm. hätäpuheluiden toimivuudenkin kannalta.

Telia Towers toivoo, että asemakaavaan merkitään olevalle matkaviestintukiasemalle (antennimastolle/laitesuojalle) oma EMT-alue.

Vastine: Osallisten kuuleminen on lokakuussa 2024 tehty silloin saatavilla olleilla, kiinteistörekisterin mukaisilla yhteystiedoilla, joiden mukaan mastoalueen vuokralainen oli Telecom Finland Oy. Kaavan hakija on kysyttäessä kertonut tiedottaneensa asiasta alueella vuokralla olevaa maston haltijaa.

OAS-vaiheen kaavoittajan vastauksessa ajatus on ollut, että maston uutta sijaintia olisi tarkasteltu kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Nyt kuitenkin on saatu maston haltijan antama lausunto telemastoon liittyen. Yhteistyössä Vantaan kaupungin ja Telia Towersin sekä Rejlers Finlandin kesken on selvitetty kaavoitusvaiheessa lähialueelta uusi, tietoliikenneyhteyksien kannalta toimiva sijainti mastolle.

Maston uutta sijaintia ei ratkaista tässä asemakaavatyössä, vaan uusi masto tarvitsee VL-alueelle sijoituessaan poikkeamisluvan ja rakentamisluvan. Asiasta on käyty keskustelua maston haltijan kanssa. ja uudesta sijainnista muualla on päästy yhteisymmärrykseen.

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpö: Ei huomautettavaa.

Muistutukset ja vastineet

Muistutuksia saatiin yksi. Muistuksen sisältö on alla tiivistettynä:

Tonttien tehokkuusluku on Rekolan alueella tyypillisesti $e=0,2$. Toivon, että tätä tai tätä pienempää tehokkuuslukua käytetään myös Joukontie 42 tontilla pientaloja / erillistaloja rakennettaessa.

Jotta Pihkalan talosta ei tehtäisi asuntoja, kaupungin tulee ostaa kiinteistö kaupungin tytäryhtiöltä Vivamus Kiinteistöt Oy:ltä, jolloin se siirtyy julkiseen omistukseen ja voidaan varmistaa, että se pysyy asukkaiden yhteisenä tilana, jossa paikalliset yhdistykset, paikalliset pienyrittäjät voivat toimia. Vantaan kaupungin tulee kunnostaa kiinteistö ja sen piha-alue.

Myös pysäköintitilaa tulee varata riittävästi kahvilan / lounasravintolan / joogastudion yms. asiakkaille ja henkilökunnalle.

Suora reitti päärakennukseen sen pohjoispuolella menevältä kävelytieltä / hiihtoladulta lisää tänään kaavaan.

Pihkala on kulttuurihistoriallinen talo, toivottavasti säilyy!

Rekolassa kaivataan Kylätaloa Rekolan Kinon lisäksi!

Säilytettävä oman kylän käytössä, ei asuinhuoneistoja.

Kaupunkiympäristön toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Vantaan kaupungin omistama tytäryhtiö Vivamus Kiinteistöt Oy on hakenut asemakaavan muutosta nro. 002562, Joukontie 42 ja hakijan tavoitteena on lisätä alueelle asumista. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Kaavamuutoksen hakija on yritys ja kaupungin omistajaohjaus ko. yrityksessä tapahtuu konsernipalvelujen ja konsernijaoston kautta. Kaavamuutos on kaupungin strategian mukainen, sillä se monipuolistaa Vantaan asuntotarjontaa. Lisäksi kaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen myötä saatavat maanmyyntitulot tasapainottavat kaupungin taloutta.

Kaava-alue sijaitsee pientalovaltaisen Rekolan kaupunginosan pohjoisreunassa. Alueella sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ns. Pihkalan talo, jonka nykyisin teollisuuskäytössä olevaa pihapiiriä on tavoitteena täydentää kaavamuutoksella II- ja I 2/3-kerroksisilla paritaloilla.

Historiallinen Pihkalan kartanorakennus on rakennettu vuonna 1928 ja se on muutettu sittemmin toimistokäyttöön. Rakennuksessa on useita toimistohuoneita kahdessa kerroksessa. Tontille on myöhemmin rakennettu tuotanto- ja varastotilaa. Lähialueen muu rakennuskanta

muodostuu eri vuosikymmenillä rakennetuista, pääosin harjakattoisista omakoti-, pari- ja rivitaloista.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten alue (TY-3) muuttuu pääosin asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) sekä osin erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu muodostuvalle AP-korttelialueelle (2060 k-m²) sekä AO-korttelialueelle (160 k-m²). Suojeltu rakennus (sr) sijaitsee AP-korttelialueella. Suojeltavan Pihkalan talon laajuus on 346 k- m².

Koko korttelin aikaisempi ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten rakennusoikeus (TY-3) oli noin 3300 k-m², ja nyt osoitettu asuinrakennusoikeus (AP ja AO) on yhteensä 2 566 k-m², ilman suojeltavaa rakennusta 2220 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,8 ha. Korttelitehokkuus on $e = 0,32$, kun mukaan lasketaan suojeltu rakennus. Aikaisempi korttelitehokkuus (TY-3) oli $e = 0,4$. Siten asemakaavan muutoksen myötä korttelin tehokkuus pienenee.

Viitesuunnitelmassa uusia paritaloasuntoja on 18 kpl, ja viitesuunnitelmassa niiden keskipinta-ala on noin 115 huoneistoneliometriä. Kaavamuutos mahdollistaa asuinpientalojen korttelialueella myös erillisten pientaloasuntojen toteuttamisen paritalojen sijaan.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 11.3.–9.4.2026. Tavoitteena on viedä kaavamuutosehdotus hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2026 aikana.

Kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöt ja tilat palvelualueen tehtävänä on järjestää toimitiloja kaupungin omiin palvelutarpeisiin. Toimitilajohtamisen palveluyksikkö vastaa kaupungin uusien toimitilojen, lähinnä koulujen ja päiväkotien, rakennuttamisesta palveluiden käyttöön. Kiinteistöhallinta ja asuminen palveluyksikön tilahallinta puolestaan vastaa toimitilojen vuokraamisesta kaupungin palveluille (toimialoille). Tiloja ei rakennuteta tai vuokrata jollei niille ole kaupungin omaa toimialakäyttäjää ja siten vuokran maksajaa (sisäinen vuokra). Toimitiloja voidaan myös ostaa kaupungin tarpeisiin ja vuokrata edelleen toimialoille. Toimitilojen ostamiseen ei ole budjetoitu merkittävää rahoitusta taloussuunnitelmakaudelle 2026–2029.

Kaupungin omistamia tai ulkopuolisilta toimijoilta vuokraamia tiloja voidaan vuokrata ulkopuolisille tahoille, mikäli niillä ei ole kaupungin järjestämistä vastaavien palveluiden käyttöä. Käytännössä tällaisia vuokrauskohteita ovat erityisesti ulkopuolisille tahoille vuokratut liiketilat, toimialojen palvelukäytöstä poistuneet tilat sekä erilaiset järjestöille vuokrattavat toimitilat.

Valtuustoaloitteessa on esitetty, että kaupunki ostaisi ns. Pihkalan talon tytäryhtiöltään Vivamus Kiinteistöt Oy:ltä, jotta voitaisiin varmistaa se, että talo pysyy asukkaiden, järjestöjen ja yritysten yhteisenä tilana. Kaupungin budjettiin ei ole varattu taloussuunnitelmakaudella 2026–2029 rahoitusta uusien asukas- ja yhteistilojen hankintaan (pl. uudisrakentamiskohteiden tilat). Uusien tilojen tarvetta tällaiseen toimintaan ei ole ko. alueelle esitetty kaupungin palveluverkko-suunnitelmassakaan.

Vuodesta 2026 alkaen kaupungin rakennusinvestointeja ja toimitiloihin liittyviä kustannuksia on tarkoitus karsia merkittävästi johtuen kaupungin säästöohjelmasta. Näin ollen kaupungilla ei ole määriteltyä tarvetta uusien yhteistilojen hankintaan Pihkalan talosta eikä määrärahoja sen ostamiseen. Mahdolliset muutokset määrärahoihin päätetään erikseen kaupungin taloussuunnitelman ja -arvion laadinnan yhteydessä vuosittain.

Kaupunki tukee harrastus- ja vapaa-ajantoimintaa luovuttamalla tiloja toimijoiden käyttöön. Vantaan kaupungille on erittäin tärkeää tukea järjestö- ja harrastustoimintaa alueellaan. Järjestöt, urheiluseurat, muut harrastajat ja asukkaat rakentavat omalla säännöllisellä toiminnallaan koko kaupungin elinvoimaa. Kaupunki tukee harrastus- ja vapaa-ajan toimintaa muun muassa luovuttamalla tilojaan seurojen, järjestöjen, yhteisöjen, yritysten ja yksityishenkilöiden käyttöön. Lasten ja nuorten harrastustoiminta on etusijalla, ja tämä näkyy sekä käyttövuorojen myöntämisyjärjestyksessä, että tilojen käytön maksuperusteissa. Kasvatuksen ja oppimisen toimialan muu oma toiminta ja tilojen käyttöön kiinteästi liittyvä toiminta saavat tilat käyttöönsä ennen muita.

Kaupungin toimialat voivat käytössään olevien toimitilojen osalta vapauttaa käyttövuoroja muille toimijoille oman palvelutoiminnan puitteissa. Käyttövuoroja voidaan hakea koko toimikauden mittaisina vakiovuoroina kaupungilta kerran vuodessa (ajankohta riippuu tilatyypistä) ja lisäksi käyttövuoroja voi hakea myös yksittäisiin tapahtumiin, kuten liikuntaan, harrastustoimintoihin, leireihin, juhliin, kokouksiin, koulutuksiin ja erilaisiin tapahtumiin. Yhteiskäytössä olevien tilojen käyttöoikeuksia haetaan Timmi-varausjärjestelmän kautta.

Kaupungilla on parhaillaan käynnissä tilavarauspalvelun uudistamisprojekti, jonka yhteydessä pyritään saamaan lisää tiloja varattavaksi kaupungin ydintoiminnan ulkopuoliseen käyttöön, eli järjestöille ja kaupunkilaisille. Uudistuksen yhteydessä yhtenäistetään myös tilojen varaimiseen liittyviä käytäntöjä ja pyritään parantamaan asiakaskokemusta tilojen varaamisessa. Lisätietoja: [Vantaan kaupungin tilojen vapaa-ajan käytön käyttöehdot](#).

Yllä mainituista syistä aloitteessa esitettyjä perustavanlaatuisia muutoksia kaavan rakentamiseen ei ole tarkoituksenmukaista eikä kaupunkistrategian mukaista tehdä.

Nähtävillöön jälkeen tehdyt vähäiset tarkistukset kaavakarttaan ja -määräyksiin:

Kaavamääräysten sanamuotoja on tarkistettu.

Asemakaavaselostuksen tarkistukset:

Selostuksen kohtaan 2.1.3 Rakennettu ympäristö (alaotsikko ”Sähköverkot”) on Fingridin ehdottamalla tavalla lisätty tietoa siitä, että johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridiltä erillinen risteämälausunto. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillöön ei ole tarpeen.

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 kestävyden 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.

MAL-tavoitteet:

<https://www.vantaa.fi/fi/ajankohtaista/tiedote/kaupunginvaltuusto-paivitti-maa-ja-asuntopoliittiset-linjaukset-vantaalle-lisaa-suurempia-perheasuntoja>

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 asemansuoduilla 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

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 rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

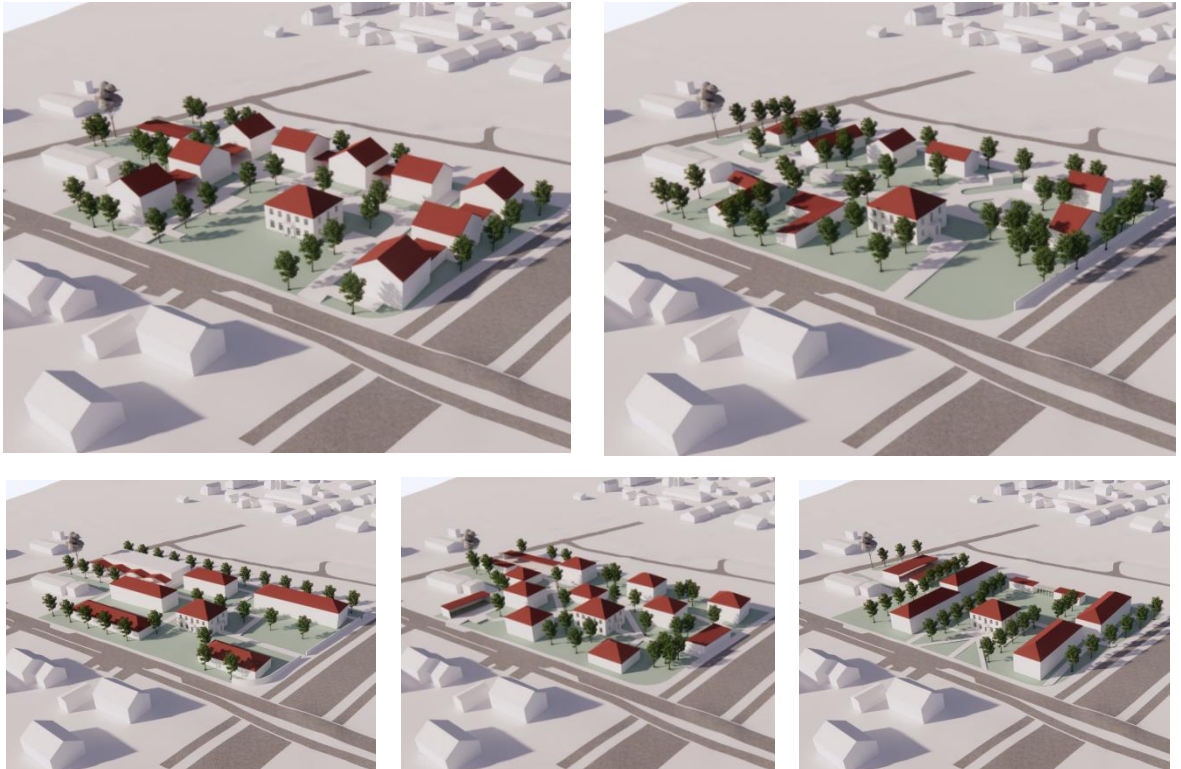
Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan ”vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin

hoidettuja ja monikerroksisia”. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. seuraavasti:

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

<https://sivistysvantaa.fi/material/attachments/FsCaUziZu/vantaa-kulttuuriymparistolinjaukset-paino-18062020.pdf>

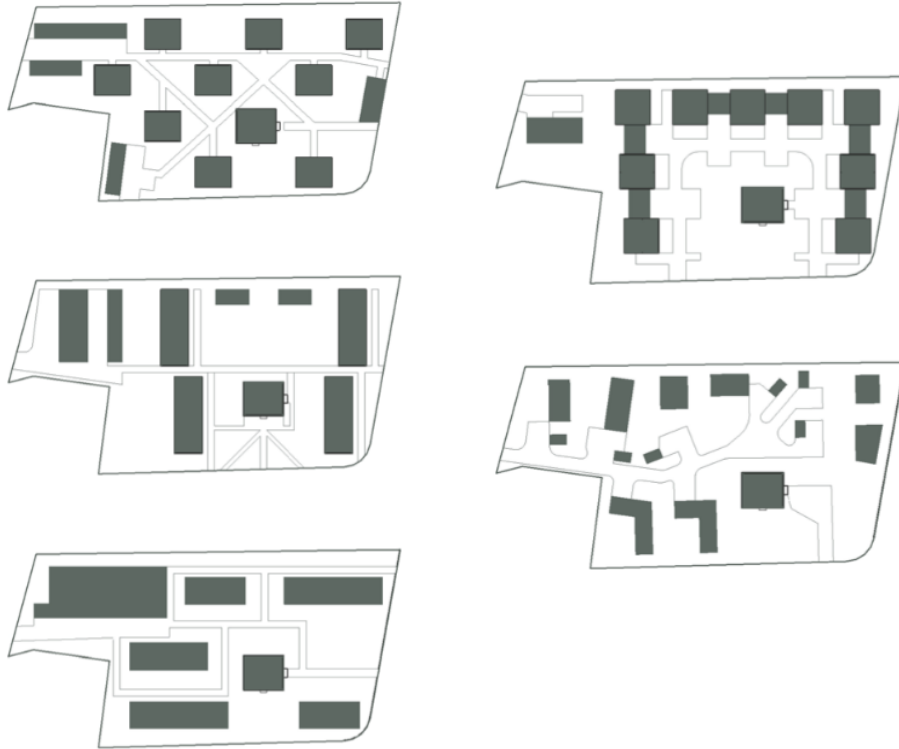
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Kuvat: Kooste Inaron laatimista viidestä vaihtoehtoisesta ratkaisumallista alueelle. Paikkaan sopivimpana näistä nähtiin vaihtoehdot neljä ja viisi, jotka ovat ylhäällä suurempina kuvina.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävälle paikalle laadittiin kattava tutkielma vaihtoehdoista Inaro Oy:n toimesta. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan niin talotyypeiltään kuin tontinkäytön ja tehokkuuden suhteen. Kaksi vaihtoehtoa perustui pitkänomaisiin rivitaloihin, yksi omakotitaloihin, yksi paritaloihin ja yksi paritalojen sekä erillistalojen yhdistelmään.

Vaihtoehtojen vertailussa tärkeänä pidettiin erityisesti ympäristön mittakaavan huomioimista ja uudisrakennusten sijoittamista alueelle siten, että Pihkalan talo jää hierarkiassa korkeimmalle ja uudet rakennukset ovat massoitelluissaan sille alisteisia. Pihkalan talon ympärille tulee jäädä riittävästi tilaa, jotta sen asema merkikirakennuksena palautuu.

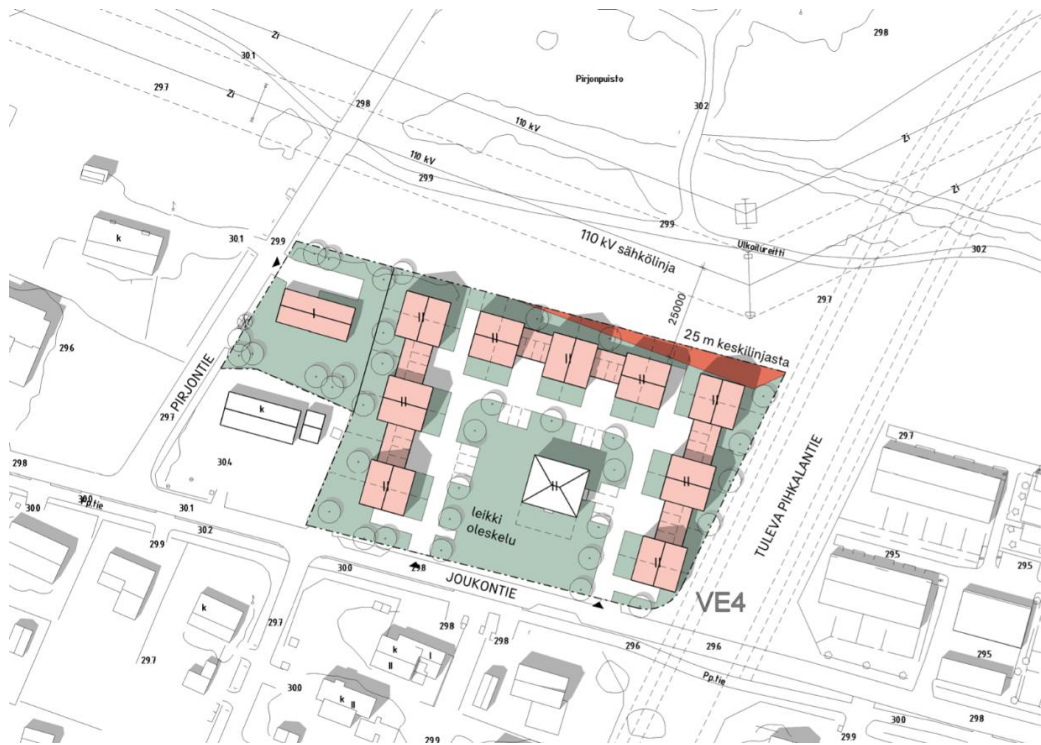


Kuvat: Inaro Oy:n tekemässä vaihtoehtotarkastelussa tutkittiin useita talotyypeiltään ja ton-tinkätyöltään toisistaan poikkeavia ideoita

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa vaihtoehdossa Pihkalan talo jää luontevasti keskelle. Reunoiltaan tiivis rakentaminen reunalla jättää piha-alueen vapaaksi ja tarjoaa miellyttävän väljät näkymät paritaloasunnoille ja Pihkalan talon asunnoille. Noppamaiset paritalot on kytketty autokatoksin. Ratkaisu kunnioittaa vaihtoehtoista parhaiten Pihkalan talon asemaa maamerkinä lähiympäristössään ja on rakeisuudeltaan paikalle sopiva.

Viitesuunnitelmassa on AP-korttelialueella kaksi ajoliittymää Joukontieltä. Pysäköintipaikat on hajautettu rakennuksia yhdistäviin katoksiin sekä pieneltä osin yhteispihalle. Pihapiiriin saadaan vehreyttä suureksi kasvavia puita istuttamalla ja sinne syntyy luonteva asukkaiden kohtaamispaikka.



Inaro Oy:n vaihtoehtotarkastelun kautta valittiin kaavatyön pohjaksi paritalovaihtoehto

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten alue (TY-3) asuinkäyttöön. Alue muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sallittujen kerroslukujen vaihdellessa I 2/3:sta II:een. Pihkalan talo suojellaan merkinnällä sr. AP-korttelialue on tonttijaossa osoitettu yhdeksi, noin 7430 m² tontiksi. AO-alueella on yksi noin 800 m² tontti, jolle ajoliittymä on Pirjontieltä.

4.1.1 Mitoitus

- Alueelle tulee arviolta noin 50 uutta asukasta
- (Vuonna 2020 Vantaalla sijaitsevilla omakoti- ja paritaloissa asutokunnan keskikoko oli 2,7, rivitaloissa 2,5 ja asuinkerrostaloissa 1,7 henkilöä.). Asuntojen keskikoko viite-suunnitelman mukaan on noin 115 m².
- Erillispientalojen korttelialue, AO 0,08 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 160 k-m². Tehokkuusluku e=0,2.
 - o autopaikkoja: 2 ap/asunto
- Asuinpientalojen korttelialue, AP 0,74 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 2060 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,32.
 - o autopaikkoja: yksi autopaikka/ 80 m², kuitenkin 1,5 autopaikka/asunto
 - o 1 ap/ 50 k-m² myymälä- ja palvelutilat
 - o pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Määräyksillä pyritään huolehtimaan asumisen laadusta mm. määräämällä asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varastotilat. Asuinpientalojen korttelialueelle tulee sijoittaa kaikkien tonttien yhteinen oleskelu- ja leikkipaikka asukkaiden yhteiseksi kohtaamispaikaksi.

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Alueen maamerkkirakennus Pihkalan talo suojellaan merkinnällä sr. Kaavan mukaiset uudet pientalot sovitetaan alueen mittakaavaan.

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu kattomuotoa ja julkisivujen värytystä koskevat määräykset. Ekologisuus ja kaavaratkaisun riittävä taloudellisuus on otettu huomioon. Vihertehokkuudesta sekä hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Suureksi kasvavia puita istutetaan. Istutettava kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit tulee sovittaa arvokkaaseen ympäristöön. Korttelien laitoja kiittää istutettava alueen osa sekä alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Näin varmistetaan vihreä katukuva.



Asemapiirros, Inaro Oy, 27.1.2025

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue on asuinpientalojen korttelialuetta (AP) ja erillispientalojen korttelialuetta (AO).

4.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialue

Rakennusoikeus on 2 406 kerrosneliometriä suojeltava rakennus mukaan lukien, ilman sitä 2 060 k-m². Rakennusten tulee värykseltään poiketa toisistaan pienin sävyeroin. Värisävyjä saa olla enintään kolme.

Pysäköinnistä osa sijoittuu paritaloasuntojen yhteyteen katoksiin ja osa keskitetysti pihatien varteen. Paikat tulee hajauttaa enintään neljän vierekkäisen autopaikan yksiköihin. Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap /asunto.

Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee noudattaa kaarevaa, luonnonmukaista muotokieltä. Pihkalan talon edusta tulee pitää avoimena, jolloin rakennuksen asema kaupunkikuvassa säilyy. Pihasuunnittelulla tulee tukea Pihkalan talon ajalle ominaisia piirteitä. AP-korttelialueelle tulee sijoittaa kaikkien tonttien yhteinen oleskelu- ja leikkipaikka, joka on

kaavakartalle osoitettu ohjeellisenä merkinnällä "le". Korttelin laitoja rajaavat istutettava alueensa Joukontien varressa sekä puin ja pensain istutettava alueensa Pirjonpuiston reunassa.

AP-alueelle osoitetaan II- ja I 2/3-kerroksisten asuinpientalojen rakennusalat väljinä vyöhykkeinä, jolloin rakennussuunnitteluvaiheessa jää väljyyttä toteutukseen. Pohjoinen rakennusala on II-kerroksinen, idässä ja lännessä sallitaan matalammat I 2/3-kerroksiset talot, jolloin Joukontieltä nähtynä Pihkalan talo korostuu katukuvassa korkeampana.

Tontilla numero 3 on suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennusperintökohde (sr) Pihkalan talo, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta vähintään kertoimella 1,0.

AO, erillispientalojen korttelialue

Irmelintien varteen osoitetaan AO-korttelialue yhtä noin 800 m² -kokoista erillispientalotonttia varten. Tontille saa rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Kerroksia sallitaan enintään kaksi. Rakennusala on piirretty väljänä, mikä mahdollistaa monenlaiset ratkaisut tontille. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 1,2.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto. Toinen autopaikka tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Rekolan vanhaa pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 18. Tämä tarkoittaa arviolta noin 50 uutta asukasta.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Rekolan kaupunginosan koillisnurkkaukseen. Se sijaitsee Pirjonpuiston virkistysalueen reunassa ulkoilureitin varrella. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja matalaa kaupunkirakennetta.

Rekola on osa pääradan varren yhdyskuntarakennetta.

Kuva: Uudet rakennukset keltaisella esitettynä

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Pienipiirteinen mittakaava on sovitettu ympäröivään pientalovaltaiseen ympäristöön. Tonteista saadaan vehkeitä mm. vihertehokkuudesta määräämällä. Harjakatot liittävätkin uudisrakennukset osaksi omakotialuetta.

Kaavassa on seuraavat kaupunkikuvaa koskevat määräykset. Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee noudattaa kaarevaa, luonnonmukaista muotokieltä. Pihkalan talon edusta tulee pitää avoimena. Pihasuunnittelulla tuetaan Pihkalan talon ajalle ominaisia piirteitä.



Julkisivut Joukontielle lounaaseen 1:500



Julkisivut Pirjontielle 1:500



Julkisivut ulkoilureitille päin koilliseen 1:500



Julkisivut ulkoilureitille päin koilliseen 1:500

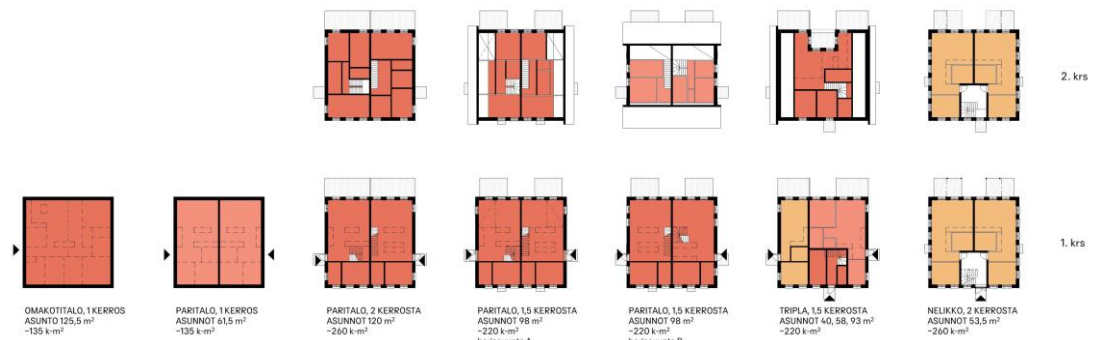
Kuva: Julkisivut neljään ilmansuuntaan, Inaro Oy 27.1.2025



Kuva: Ilmakuva kaakosta, Inaro Oy 27.1.2025.

Asuminen

Viitesuunnitelmassa AP-alueelle tulee 18 paritaloasuntoa, sekä AO-tontille yksi erillispientalo. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa kohtalaisen lähellä hyviä raideliikenneyhteyksiä.



Kuva: Arkkitehtitoimisto Inaro laati osana viitesuunnittelua esimerkkipohjajapiirroksia noppamaiseen rakennusmassaan.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle ei tule, ellei Pihkalan taloon toteudu kaavan mahdollistama liike- tai toimistotila. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Rekolan kaupunginosan palveluiden säilymiseen. Asukasluvun kasvu lisää hieman päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Koivukylän suuralueella väestökehitys on maltillista ja koulu- eikä päiväkotipuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Tikkurilan ja Koivukylän palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Hanke on Vantaan kaupungin kannalta kannattava, kunnallisteknisiä investointeja ei tarvita. Maankäyttösopimuksen myötä Vantaan kaupunki saa puolet syntyvästä maan arvonnoususta.

Sosiaalinen ympäristö

Paritaloasunnot sekä omakotitalo Rekolan koulujen ja päiväkotien sekä liikenneyhteyksien piirissä soveltuvat esim. lapsiperheille. Yhtiömuotoiset paritaloasunnot tarjoavat vaihtoehdon omakotiasumiselle alueella.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Pirjonpuiston tai Rekolan liikuntapuis-ton käyttöä. Rakennukset sijoittuvat vanhalle teollisuusalueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee pyöräily- sekä kävelyetäisyydellä Rekolan asemasta (noin 1,2 km). Rat-kaisu lisää maltillisesti alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa osaltaan joukko-liikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Joukontiellä. Viereinen, tuleva Pihkalantie tulee parantamaan paikan saavutettavuutta.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan vesihuollon läheisyydessä.

Vesijohdon runko- ja jakelujohdot kulkevat ympäröivillä katualueilla. Runko- ja kokoojaviemä-rit on rakennettu vesijohtojen rinnalle. Uusia kaupungin tai HSY:n johtolinjoja ei tarvita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on oletettu tulevan Pihkalantien tiemelä, mikä huomioi-daan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 30 dBA. Tieliikenteen aiheut-tama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia asumiselle.



Kuva: Liikennemeluselvityksen päiväajan liikennemelutasot, Akukon Oy, 18.6.2025.

Hakijan Akukon Oy:llä teettämän meluselvityksen mukaan asuinrakennusten osalta suurim-mat keskiäänitasot kohdistuvat asuinkorttelin eteläpuolella Joukontien puoleisiin julkisivuihin. Joukontien puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat enintään 57 dB. Muille julki-sivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat 46...54 dB. Laskentatuloksen perusteella julkisivun A-

äänitasoerotuksen vähimmäisvaatimus ΔLA 30 dB on riittävä koko asuinkorttelin kaikilla julkisivuilla. Erilliselle meluntorjunnalle ei ole tarvetta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä siten ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaavamuu-
tosalueelta kasvavat. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista kadun hulevesiviemäriverkostoon ja yleiseen avo-ojaan tai puroon.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaavamuu-
tosalueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Kaavassa onkin määrätty, että rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja eikä pihoja tai ajotietä saa asfaltoida.

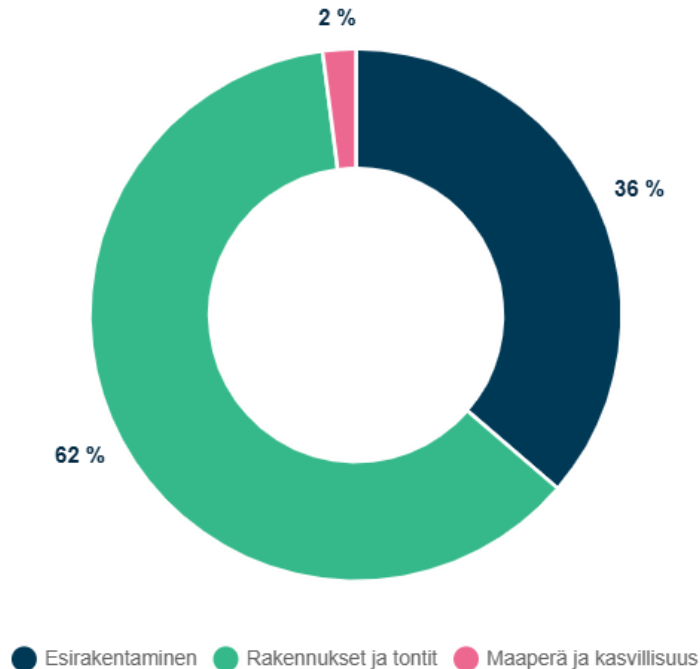
Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Hiilijalanjälki

Kaavan ilmasto-vaikutuksia arvioitiin ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta käyttäen apuna Planect-laskennan tuloksia. Planect-sovellus (Sitowise) arvioi ilmastonmuutoksen hillintää kokonaisvaltaisesti ottaen mukaan maankäytön suunnittelun kannalta keskeiset ilmastonmuutoksen hillintään liittyvät vaikutukset. Arviointi sisältää ilmastohaitat (hiilijalanjälki) ja ilmasto-
hyödyt (hiilikädenjälki). Hiilijalanjälki kuvaa tietyn rajattavissa olevan kokonaisuuden aiheuttamaa ilmastohaittaa, joka syntyy kasvihuonekaasujen päästöistä ilmakehään. Hiilikädenjälki taas kuvaa ratkaisun hyötyjä sen elinkaaren aikana.

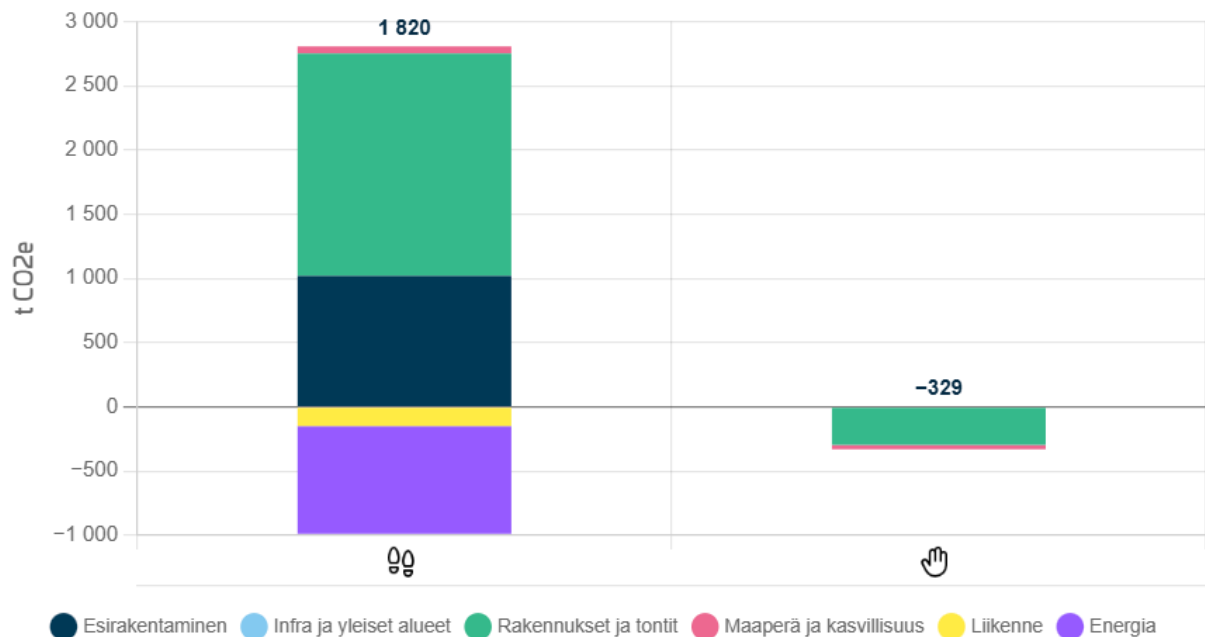
Kaavamuutosalueelle tulevan rakentamisen hiilijalanjälki laskettiin Planect-sovelluksella. Ilmastaselvityksessä sovellettiin 50 vuoden ajanjakson laskentatarkastelua. Vuositasolla suurin hiilijalanjälki kaavaratkaisussa (1731 tCO₂e), syntyy rakennuksista ja tonteista. Sen jälkeen merkittävimmät hiilijalanjälki koostuvat esirakentamisen päästöistä (1020 tCO₂e) sekä käytönaikaisesta energiasta.

Hiilijalanjäljen osat



Kuva: Planect-laskennan tulosten yhteenveto, hiilijalanjäljen osat ympyräkaaviona

Tulosten yhteenveto



Planect-laskennan tulosten yhteenveto, hiilijalanjälki (vasemmalla) ja hiilikädenjälki (oikealla)

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Rakentamisen aikataulu riippuu asuntorakentamisen markkinatilanteesta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Inaro Oy:n viitesuunnitelmaan.

Vivamus Kiinteistöt Oy:	Juha Jaakola Johannes Nieminen Mika Välkki	Toimitusjohtaja Kiinteistöpäällikkö Hankekehityspäällikkö
Inaro Oy:	Sami Heikkinen Ville Mellin Riku Kuukka	arkkitehti arkkitehti maisema-arkkitehti
Akukon Oy:	Liisa Kilpilehto Manu Rönkkö	meluasiantuntija nuorempi meluasiantuntija
Vantaan kaupunki: Asemakaavoitus:	Milja Halmkrona Jukka-Veli Heikka Sari Simonen	aluearkkitehti vs. asemakaava-arkkitehti kaavatekn. koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
Liikenteen aluesuunnittelu	Heikki Väänänen	liikenteen alueinsinööri
Rakennusvalvonta:	Petteri Erling	johtava lupa-arkkitehti
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija
Ympäristökeskus	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Mittaus- ja geopalvelut	Ismo Kaarnasaari	suunnitteluinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä kesäkuuta 2026

Jukka-Veli Heikka
asemakaava-arkkitehti

Milja Halmkrona
aluearkkitehti vs.

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	25.2.2025
Kaavan nimi	002562 Joukontie 42		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.10.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002562
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8230	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8230

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	0,8230	100,00	2566	0,31	0,0000	-726
A yhteensä	0,8230	100,0	2566	0,31	0,8230	2566
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,8230	-3292
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

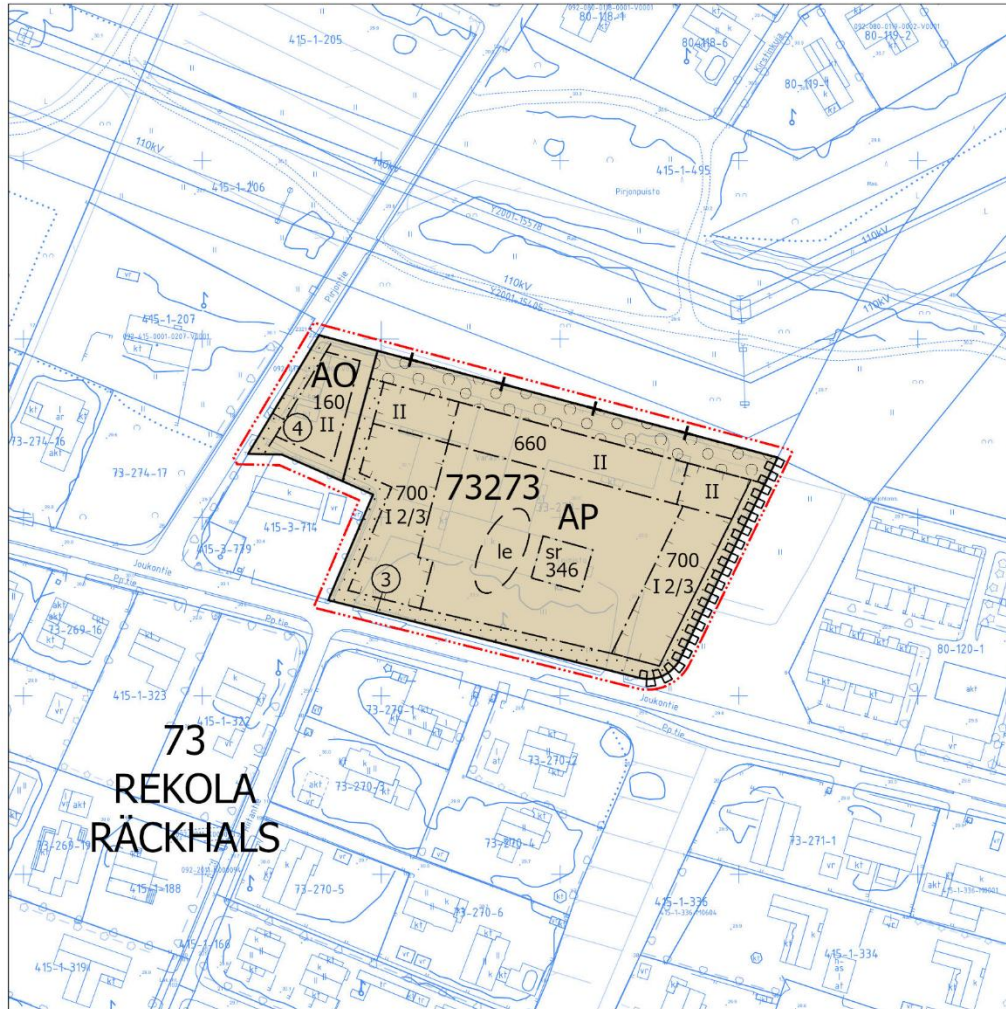
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	0	1	0

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	0,8230	100,00	2566	0,31	0,0000	-726
A yhteensä	0,8230	100,0	2566	0,31	0,8230	2566
AP	0,7429	90,3	2406	0,32	0,7429	2406
AO	0,0801	9,7	160	0,20	0,0801	160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,8230	-3292
TY-3	0,0000	0,0	0		-0,8230	-3292
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

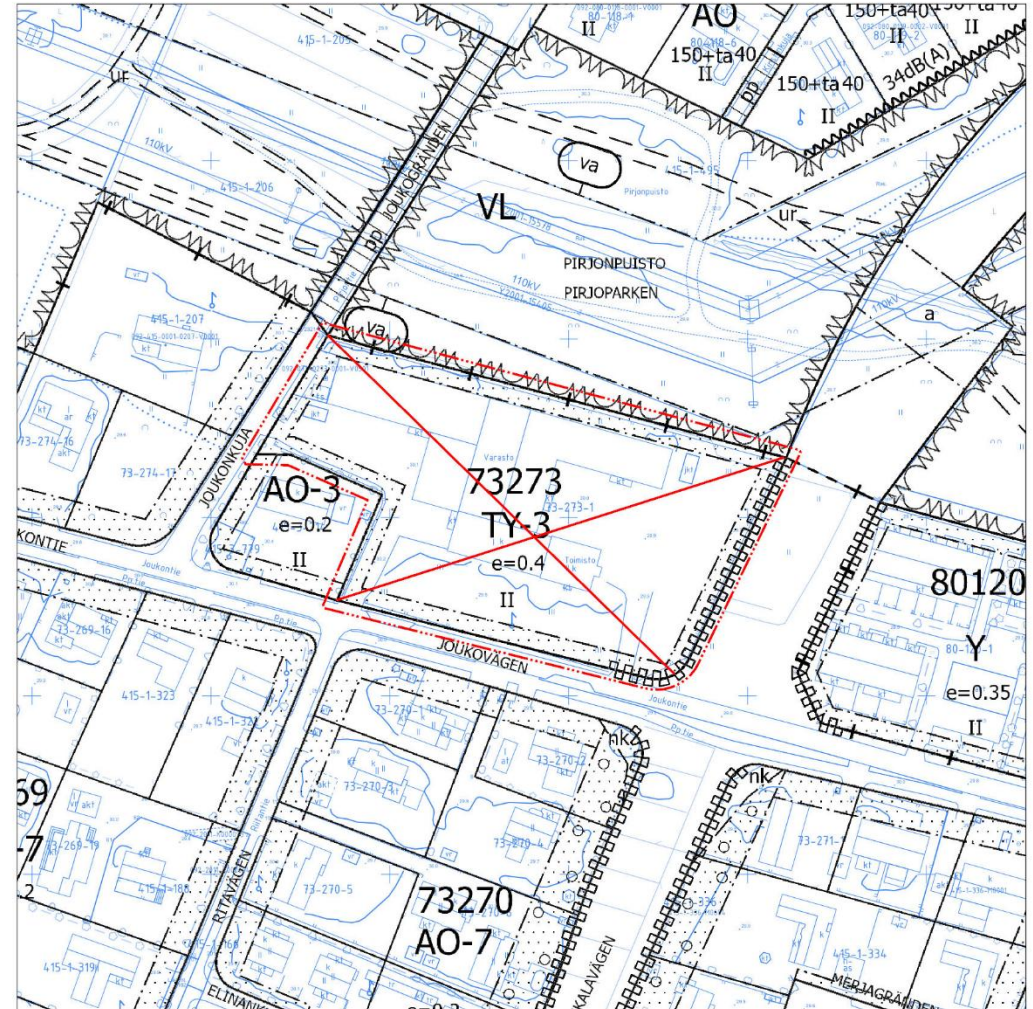
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	0	1	0
Asemakaava	1	0	1	0

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

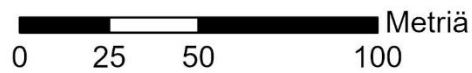


Asemakaavan muutosehdotus

Vantaan kaupunki



Poistettavat merkinnät



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002562	Päiväys Datum 9.6.2026
Vantaan kaupunki JOUKONTIE 42 Kaupunginosa 73, REKOLA Asemakaavan muutos Osa korttelia 73273. Tonttijaon muutos Osa korttelia 73273. 1:2000	 Vanda stad JOUKOVÄGEN 42 Stadsdel 73, RÄCKHALS Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 73273. Ändring av tomtindelning Del av kvarteret 73273. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - - -

AO**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.****Erillispientalojen korttelialue.**

Tontille saa rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Rakennuksessa tulee olla harjakatto.

Tontilla tulee vihertehokkuuden olla vähintään 1,2.

Tontti tulee rajata pensasaidalla.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja eikä pihaa tai ajotietä saa asfaltoida.

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron Δ (Δ LA) tie-, raide- ja lentoliikenteen melua vastaan on oltava asuinhuoneissa vähintään 30 dB. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla pihalla-alueilla ylitä.

Pysäköinti ja liikenne

2 autopaikka/asunto

Toinen autopaikka tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen

Toinen autopaikoista voidaan toteuttaa auton tilapäistä säilytystä varten esimerkiksi siten, että autot pysäköidään peräkkäin.

AP**Asuinpientalojen korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa pari- tai erillispientaloja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**Linje 3 m utanför planområdets grän.****Kvartersområde för fristående småhus.**

På tomten får ett friständes småhus med högst en eller två bostad byggas.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Byggnaden ska ha en sadeltak.

Tomtens gröneffektivitet ska vara minst 1,2.

Tomten skall avgränsas med häck.

För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga materialer och infarten skall inte asfalteras.

Ljudnivåskillnaden för byggnaders yttre skal mot luft-, järnvägs- och vägtrafikbuller ska vara minst Δ LA 30 dB i bostadsutrymmen. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden som är avsedda på vistelse.

Parkering och trafik

2 bilplatser/bostad

Den andra parkeringsplatsen skall placeras i ett garage eller biltak.

Den ena parkeringsplatsen kan användas för tillfällig parkering genom att bilarna parkeras bakom varandra.

Kvartersområde för småhus.

Par- eller fristående hus får byggas i området.

002562

2/3

Rakennusoikeus ja rakennusala

Pihkalan taloon (suojeltava rakennus) saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja tai liiketiloja, jotka eivät häiritse asumista.

Terrassit, parvekkeet ja erkerit saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, myös istuttavalle alueelle.

Rakennukset

Rakennukset tulee yhdistää toisiinsa katoksin, joihin saa sijoittaa autopaikkoja. Katokset tulee sijoittaa niin, että rakennuksen kaikki nurkat jäävät esille.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varastotilat.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, talusrakennuksissa myös pulpettikatto sallitaan. Rakennuskokonaisuudessa tulee olla yhtenäinen harjasuunta

Kattokulman tulee olla likimäärin 1:2–1:1,5 astetta. Talusrakennuksissa ja täydentävissä rakennusosissa kattokulma voi olla loivempi.

Rakennusten tulee värikyseiltään poiketa toisistaan pienin sävyeroin. Värisävyjä saa olla enintään kolme.

Pihat

Tonteilla tulee vihertehokkuuden olla vähintään 1,0.

Matalat pensasaidat tulee istuttaa rajaamaan pihvoja Joukontien reunaan.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma

Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Jokaisella asunnolla tulee olla oma piha.

Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee noudattaa kaarevaa, luonnonmukaista muotokieltä. Pihkalan talon edusta tulee pitää avoimena. Pihasuunnittelulla tulee tukea Pihkalan talon ajalle ominaisia piirteitä.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja eikä pihvoja tai ajotietä saa asfaltoida.

Alueelle tulee sijoittaa yhteinen oleskelu- ja leikkipaikka.

Jäteastiat on ympäröitävä suojaistutuksilla tai -aitauksilla ja ne on sijoitettava erilleen oleskelu- ja leikkipaikoista.

Pihapiiriin tulee istuttaa suuriksi kasvavia puita.

Ympäristöhäiriöt

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron Δ (Δ LA) tie-, raide- ja lentoliikenteen melua vastaan on oltava asuinhuoneissa vähintään 30 dB. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ylitä.

Poistettaessa alueella sijaitseva öljysäiliö maasta, tulee maa-aines sen ympäriltä tutkia mahdollisten öljyhiilivetyjen osalta.

Pysäköinti ja liikenne

Yksi autopaikka/ 80 m², kuitenkin 1,5 autopaikkaa/asunto.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: 1 pp/ asuinhuone. Vähintään puolet paikoista tulee olla katettuja.

Autopaikat tulee sijoittaa hajautetusti, enintään neljän autopaikan kokonaisuuksiin.

Kaupunginosan raja.**Byggrätt och byggnadsyta**

Pihkalan hus (byggnad som ska skyddas) får utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbets- eller affärslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Terrasser, balkonger och burspråk kan byggas utan att begränsas av byggnadsytan, även i delen av området som skall planteras.

Byggnaderna

Byggnaderna ska sammankopplas med skydd i vilka bilplatser får placeras. Skydden skall placeras så att alla hörn av byggnaden är synliga.

Tillräckliga förrådsutrymmen ska byggas för de boendes bruk.

Bostadshusen ska ha sadeltak, i ekonomibyggnaderna tillåts även sadeltak. Byggnadshelheten ska ha enhetlig nockriktning.

Taklutningen i bostadshusen skall vara ungefär 1:2–1:1,5. I ekonomibyggnader och kompletterande byggnadsdelar kan takvinkeln vara flackare.

Byggnaderna till sin färgsättning avvika från varandra genom små nyansskillnader. Det får finnas högst tre färgnyanser.

Gårdarna

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,0.

Låga häckar skall planteras för att avgränsa gårdar längs Joukovägen.

För kvartersområdet skall utarbetas en enhetlig plan över gårdarna.

På gemensamma utevistelsegårdar ska användare i olika åldrar beaktas.

Varje bostad ska ha en egen gård.

Utförningen av gemensamma gårdsytor ska följa ett svängt, naturligt formspråk. Framsidan av Pihkalan hus skall hållas öppen. Gårdsdesignen bör stödja de egenskaper som är karakteristiska för tidsåldern av Pihkalan hus

För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material. Gårdarna och infarten får inte asfalteras.

En gemensam rekreations- och lekplats bör ligga på området.

Avfallsbehållare ska omges av skyddande planteringar eller staket och ska placeras på avstånd från lek- och vistelseområden.

På gården ska planteras träd som blir stora.

Miljöstörningarna

Ljudnivåskillnaden för byggnaders yttre skal mot luft-, järnvägs- och vägtrafikbuller ska vara minst Δ LA 30 dB i bostadsutrymmen. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullemivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden som är avsedda på vistelse.

Vid borttagning av oljetanken i området ska jorden runt den undersökas för eventuella oljekolväten.

Trafik och parkering

1 bilplats/ 80 m²-vy, dock minst 1,5 bp/bostad.










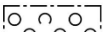

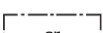
Cykelplatser finns minst 1 st. / bostadsrum. Minst hälften av platserna måste täckas.

Parkeringsplatser skall placeras fördelat, i grupper av högst fyra parkeringsplatser.

Stadsdelsgräns.

002562

3/3

	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.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
73	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
REKO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
73273	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
160	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
I 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.
	Istutettava alueen osa. Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa asuntopihoja ja terasseja sekä kaksi autopaikkaa Joukontien varteen.	Del av område som ska planteras. Bostadsgårdar och terrasser samt två bliplatser får placeras i delen av området som skall planteras längs Joukovägen
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa asuntopihoja ja terasseja. Alueen kasvillisuuden tulee olla kerroksellista.	Del av område där träd och buskar skall planteras. Bostadsgårdar och terrasser får placeras i delen av området som skall planteras. Växtligheten i området skall vara skiktad.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava rakennus. Suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennusperintökohde, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Rakennuksen alkuperäinen arkkitehtoninen muotokieli, kattomuoto, julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisuutteen mukaisesti. Uusittaessa suojellun rakennuksen täydentäviä rakennusosia, kuten ikkunoita tai ovia, tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen. Rakennuksen korjauksissa tulee lähtökohdana olla alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien käyttäminen. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som ska skyddas Ett skyddat kulturhistoriskt värdefullt byggnadsarvsobjekt som inte får rivas. Renoverings- eller ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras. Byggnadens ursprungliga arkitektoniska formspråk, takform, fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid renovering eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. När den skyddade byggnadens kompletterande byggnadsdelar förnyas, som fönster eller dörrar, ska de anpassas till byggnadens ursprungliga utseende. Användningen av ursprungliga konstruktioner och byggnadsdelar ska vara utgångspunkten vid renovering av byggnaden. För renoverings-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i byggnaden ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
TONTTIJAKO	TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA OLEVIIN KORTTELEIHIN ON LAADITTAVA ERILLINEN TONTTIIJAKO, ELLEI KAAVAMERKINNÖIN OLE TOISIN OSOITETTU.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Vihertehokkuus, tulokset

Tuloskortti

Päivämäärä 10.1.2025

Osoite ja kaupunginosa
Kaavan numero ja kortteliJoukontie 42,
0

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Vihertehokkuus	1,9	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Tavoiteluku	1,0	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
		Istutettava kasvillisuus	7	8
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	4	8
		Pinnoitteet	2	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	2	10
		Yhteensä	15	36

Hulevesimäärä m³

14,9

Valuma kerroin C

0,4

Viivytystilavuustarve m³

14,9

Jää viivyttämättä m³

0,0

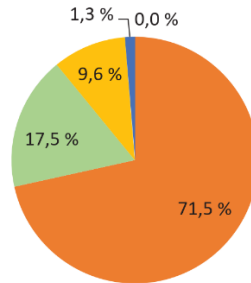
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³

15,4

Läpäisemättömän pinnan osuus

1 %

Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %

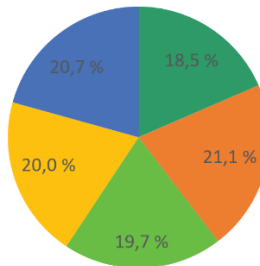


- Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä
- Istutettava kasvillisuus
- Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot
- Pinnoitteet
- Hulevesien hallinta

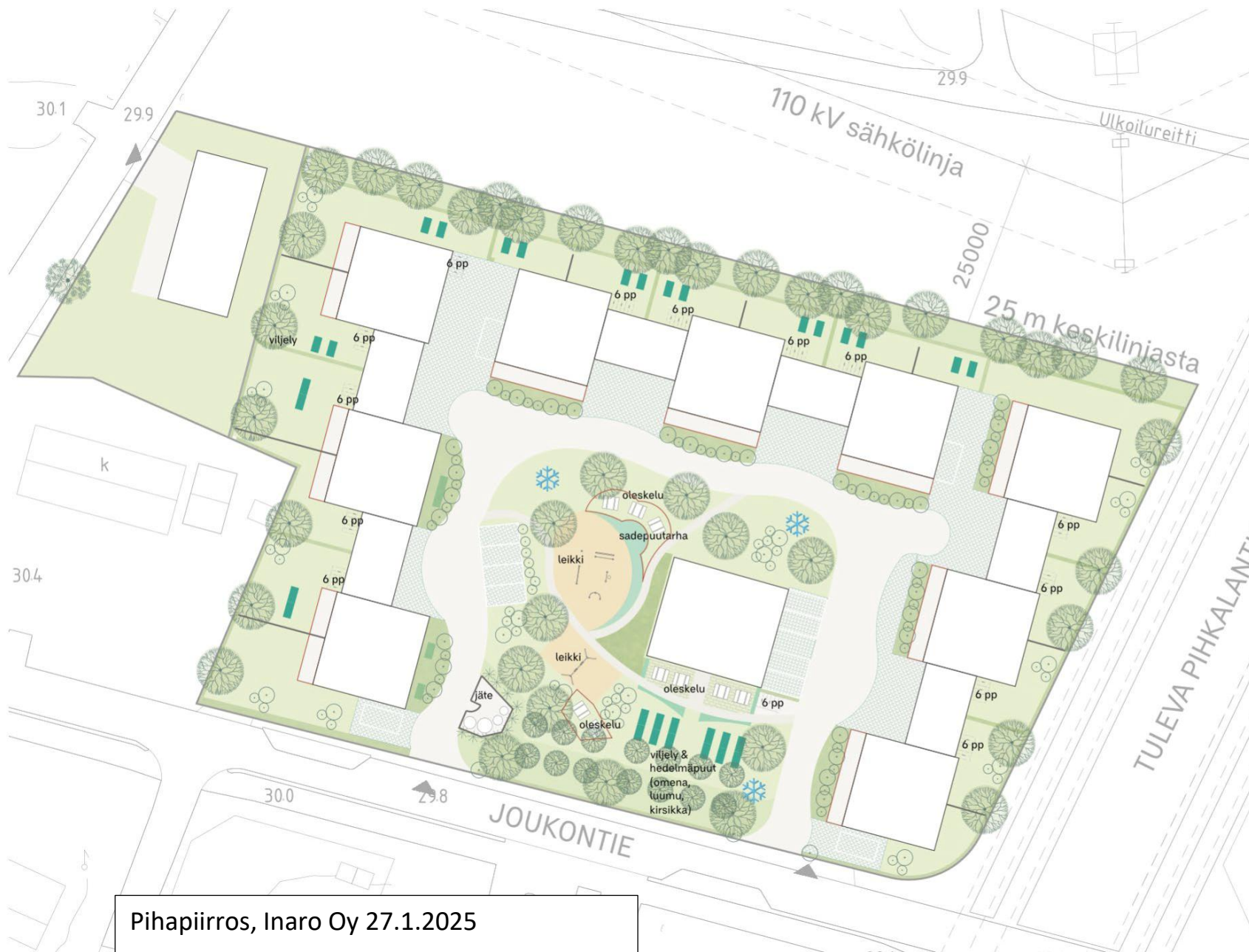
LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE
VARATULLE VÄLILEHDALLE

- KAAVAVAIHE
 RAKENNUSLUPAVAIHE

Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %



- Ekologisuus
- Toiminnallisuus
- Maisema-arvo
- Kunnossapitomäärä
- Hulevesien hallinta



- MERKINNÄT
- RAKENNUKSET
 - KIVITUHKA
 - KIVEYS
 - NURMIKIVI
 - SORA
 - SADEPUUTARHA
 - MONIVUOTISET KÖYNNÖKSET
 - ISTUTETTAVA PUU
 - ISOKOKOINEN PENSAS
 - NIITTY
 - MUU PENSAS & AIDANNE
 - TONTTI
 - HYÖTYVILJELY TAI KASVIMAA
 - LUMITILA
 - OLESKELUALUE
 - NURMIKKO
 - PERENNAT

Pihapiirros, Inaro Oy 27.1.2025