



Vantaa
Hakunila

002239 LÄHDEPUISTO

93 VAARALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.3.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002239.
Kaavoitus on tullut vireille 7.4.2014.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 93, Vaarala, kortteli 93039 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja erityisalueet.)

Tonttijako:

Kortteli 93039, tontit 1-11.

Asemakaavamuutos mahdollistaa Vaaralan Lähdepuiston pientaloalueen itäpuolelle täydennysrakentaminen. V-kerroksinen kerrostalorivi suoja Kehä-III:n (E 18) melulta uutta asuinalueetta. Uudet matalat rakennukset yhdistävät Lähdepuiston pientaloalueeseen.

Kaavan laatija: Mikel Aizpuru, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 098 392 2234.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vaaralan kaupunginosan itäosassa, Lähdepuistontien pientaloalueen ja Kehä III:n (E 18) välissä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavanmuutosta. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 5.3.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002239.
- Kaavoitus tuli vireille 7.4.2014.
- OAS valmistui 7.4.2014.
- Mielenpiteet pyydettiin 30.4.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 24 kappaletta.
- Asukastilaisuudet asemakaavahankkeesta järjestettiin 30.11.2015 ja 14.4.2016.
- Asukaskävely suunnittelualueella järjestettiin 24.5.2016.
- uusi OAS (päivitys) valmistui 4.11.2016.
- Mielenpiteet pyydettiin 20.11.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta. Vanhat mielenpiteet otetaan lisäksi huomioon suunnittelussa.

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|----|
| 1. Tiivistelmä | 4 |
| 2. Lähtökohdat..... | 4 |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 4 |
| 2.2 Suunnittelutilanne | 12 |
| 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet..... | 15 |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo..... | 15 |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö..... | 15 |
| 3.3. Asemakaavan tavoitteet | 17 |
| 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot | 18 |
| 4. Asemakaavan kuvaus..... | 19 |
| 4.1 Kaavan rakenne | 19 |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 20 |
| 4.3 Aluevaraukset..... | 21 |
| 4.4 Kaavan vaikutukset..... | 22 |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät | 26 |
| 4.5 Nimistö..... | 26 |
| 5. Asemakaavan toteutus | 26 |
| 6. Kaavatyöhön osallistuneet..... | 26 |
| 7. Tilastolomake | 27 |
| 8. Asemakaavakartta ja -määräykset..... | 29 |
| 9. Muu suunnitelma-aineist..... | 35 |

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979, Amanda Eskola, Vantaan kaupunki 2002
- Lähdepuiston liikennemeluserivitys, Ramboll Oy 2016
- Lähdepuiston maaperäselvitys, Vantaan kaupunki 2014
- Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma 31.8.2015, Ramboll Finland Oy
- Ympäristömeludirektiivin mukainen liikennemeluserivitys Vantaalta, Sito Oy, 2012
- Vantaan kaupungin kiinteiden esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, Vantaan kaupunki, 2000
- historialliset kartat, <http://kartta.vantaa.fi>, Vantaan kaupunki
- tilastotietoa:[http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset /vantaa_alueittain_ja_aluejaot](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vantaa_alueittain_ja_aluejaot)
- Vaaralan Omakotiyhdistys ry; toim. Reeta Lius: Vaarala-Fagersta, Gummerus Kirjapaino, Jyväskylä 1997

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksessa esitetään uusia kerrostalo- ja pientalokorttelialuetta Vaaralaan vanhan asuntoalueen itäpuolelle. Rakennettava alue on tällä hetkellä metsittyä niittyä ja kynnettyä peltoaluetta. Alueen eteläosa, jossa on virkistyskäytössä olevaa metsää ja joka kuuluu osaksi Fazerilan pohjavesialueeseen, esitetään säilytettäväksi virkistyskäytössä. Kehä III:n reuna-alue on liikennemelun ja liikenteen tuomien pienhiukkasten takia suojaviheraluetta. Yhteys Vaaralan katuverkkoon tapahtuu uuden Lähdepuistonpolun kautta. Katu liittyy Lähdepuistontiehen Hakunilantien puoleisessa päässä. Alue tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin, liittyä olemassa olevaan asuinrakentamiseen ja on siten edistää joukkoliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Varsinainen muutosalue rajautuu lännessä Lähdepuistontien pientaloalueeseen ja koillis- sekä itäosassa vilkasliikenteisen Kehä III:n (E 18) liikenneväylään, jolta saavutettavuus eri suunnilta Lähdepuiston muutosalueelle Hakunilantien eritasoliittymän kautta on hyvä. Etelässä alue rajautuu Vantaan yleiskaavan mukaiseen leveään, metsäiseen lähivirkistysaluevyöhykkeeseen.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Asemakaavamuutosalue lähiympäristöineen sijoittuu alavalle pelto- ja niittyalueelle. Niityt ovat metsittyneet, mutta peltoalue kynnetään ja pidetään kasvillisuudesta vapaana. Kehä III rakennettiin 1960-luvulla nykyistä laajemman peltoaukean poikki. Edellä mainittu muutosalueen peltoaukea on osa tästä. Maisemallisesti rakennettavaksi esitetty osa muutosalueesta on tasaista, kosteaa, usealla ojalla ojitettua alavaa maata, jossa huomio kiinnittyy aluetta ympäröiviin rakennusmassoihin, suureen, vilkasliikenteiseen liikenneväylään sekä muutosalueen kaakkoisnurkan metsäalueeseen.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Alueen eteläosa sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle Fazerilan pohjavesialueelle. Pohjavesialueella on kolme vedenottamoa, joista lähin sijaitsee noin 150 m etäisyydellä kaava-alueen eteläreunasta.

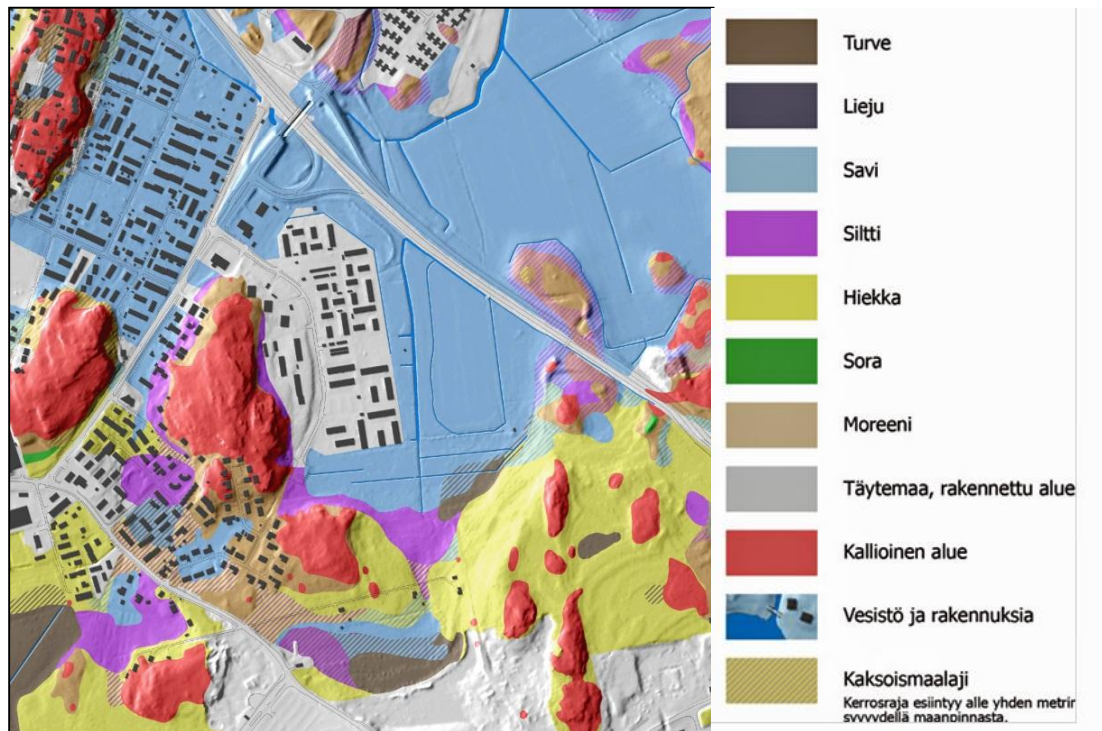
Kormuniitynoja

Lähdepuiston alueelta lähtee yksi Kormuniitynojan latvahaaroista, johon Käärmevallion suunnalta virrannut valtaoja yhtyi. Viimemainittu kulkee nykyisin kutistuneena pikkuojana Kehä III:n alueella putkessa. Aikanaan runsasvetinen valtaoja tuli Vaaralan alueelle entisten Purotien ja Myllytien sivua (entinen oja ja pikkutiet ovat nykyisin Kehä III:n liikennealueen alla).

Maaperä

Kaavamuutosalue sijoittuu maaperäkartan mukaan savialueelle. Alue on suurelta osin nykyistä peltoaluetta. Vantaan kaupunki on tehnyt alueella pohjatutkimuksia tätä asemakaavatyötä varten vuonna 2014. Alueella on tehty painokairauksia ja siipikairauksia sekä otettu maanäytteitä muutamista pisteistä. Ylimpänä luonnonmaakerroksena on 0,2-1,0 metrin paksuinen saven kuivakuori-kerros. Kuivakuoren alapuolella olevan pehmeän savikerroksen paksuus vaihtelee noin 3-18 metrin välillä (keskimäärin 10-15). Siipikairalla mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on heikoimmillaan noin 3-6 kPa. Maanäytteistä tutkittu saven vesipitoisuus vaihtelee 70...150 %. Paksuimmillaan savikerros on Alueen keskiosassa. Saven alapuolella maakerrokset vaihtuvat siltin, hiekan ja soran kautta kallio pintaa peittävään moreeniin. Painokairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 4-21 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen, geotekniikka



Rakennukset suositellaan perustettavaksi koko alueella paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet suositellaan pohjanvahvistettavaksi stabiloimalla (tai mahdollisesti keventämällä) varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavamuutosalue on peltoaluetta. Vaaralan kaupunginosassa oli syyskuussa 2016 yhteensä 2922 asukasta.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asuntoalue on muutosalueen länsipuolelle rakennetut pientalokorttelialueet, jotka rajoittuvat asemakaavan muutosalueeseen.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavamuutosalue tukeutuu Hakunilan palveluihin, joita ollaan laajentamassa Lahden-väylän suuntaan. Vaaralassa sijaitsee pari päiväkotia, päiväkeskus, pieni kauppa, kirkko ja kaksi huolto-asemaa. Peruskoulut ja lukio sijaitsevat Hakunilassa.

Vaaralan alueella sijaitsevien yritysten toimipaikkojen yhteenlaskettu henkilöstömäärä v. 2014 oli 1970 henkilöä.

Yhdyskuntarakenne

Vaaralan kaupunginosa kuuluu Hakunilan suuralueeseen. Maasto on joko jyrkkäpintaista kallio- maastoa tai tasaista entistä peltoa.

Vaaralan kyläyhteisön väljä omakotialue rakentui pääosin ennen 1970-luvulla laadittua asemakaavaa. Asemakaavan vaikutuksesta alue on huomattavasti tiivistynyt ja siitä on tullut nykyinen pääosin kaksikerroksinen pientaloalue. Uusia asuntoja rakennetaan vieläkin. Vaarala on yksi Vantaan rivitalovaltaisimmista asuinalueista.

Kaupunkikuva

Vaaralan kaupunkikuva muodostuu alueen läpi kulkevasta, alueen kahteen osaan jakavasta Hakunilantiestä ja sen molemmiin puoliin kohoavista, maisemaa hallitsevista korkeista "vaaroista", Vaaralan kallioista nimeltään Vaaralanmäki ja Koivumäki, sekä näiden lähiympäristöön rakennetuista, pääasiassa kaksikerroksisista asuntorakennuksista. Yleisvaikutelma on levollinen.

itse suunnittelualue on rakentamaton, pääosin peltoaluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Muutosalueella ei ole rakennushistoriallisesti arvokkaita tai muitakaan rakennuksia, mutta alue rajoittuu lännessä Lähdepuistontien rakennushistoriallisesti arvokkaaseen rivitaloalueeseen.

Lähdepuistotien rivitalot

Muutosalue rajoittuu länsireunastaan Lähdepuistotien rivitaloalueeseen, joka "Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979" -inventointiraportissa on esitetty rakennuskulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena. Näistä Lähdepuistontie 29 on saanut luokitustunnuksen A1 (selkeä suojelukohde) suunnittelijoina professori, arkkitehti Bengt Lundsten ym. Samojen suunnittelijoiden luokitustunnuksella A2 (mahdollinen suojelukohde) esitetään viereiset rivitalot osoitteessa Lähdepuistontie 23. Saman A2-luokituksen on saanut rivitalokortteli osoitteissa Lähdepuistontie 13 ja 17. Nämä rakennukset ovat Kaija ja Heikki Sirénin käsialaa. Kohde A1 sijoittuu lähimmäksi Hakunilan eritasoliittymää alueen pohjoisosaan.

A1-luokitellussa kohteessa talot ovat säilyneet pääpiirteissään alkuperäisinä.



Kulttuurihistoriallisesta syystä säilytettäviä rivitaloja, Lähdepuistontie 29.

Keksitalot

Lähdepuistotien länsipuolella, jo kauempana suunnittelualueesta, sijaitsee kolme historiallisesti mielenkiintoista asuintaltoa, jotka valmistuivat vuonna 1956. Vielä 1960-luvun alkupuolella talot nököttivät itsekseen korkean Koivumäen kallion juurella, sen itäpuolella, muuten aukean ja tyhjän pellon laidalla.

Oy Fazer Ab rakennutti ns. Keksitalot henkilökuntansa työsuhteasunnoiksi. Rakennukset ovat Vantaan ensimmäisiä asuinkerrostaloja ja ne on nimetty kolmen silloin valmistetun Fazerin keksin Onni, Marie ja Siro mukaan. Joka rakennuksen päätyä koristi keksin mukaan nimetyn rakennuksen keksimuotoinen reliefi.

Siro-rakennus oli alun perin väriltään vaaleankeltainen, Marie vaaleanpunainen ja Onni ruskeahko. Oy Fazer Ab myi myöhemmin asunnot asukkaiden lunastettaviksi osakehuoneistoiksi. Rakennuksissa ei enää ole keksikuvia eikä niille tunnusomaisia värejä.

Muinaisjäännöskohteet

Vantaan kiinteiden muinaisjäännösten yleisinventointi on tehty vuonna 2000. Alueella ei ole inventoituja muinaisjäännöskohteita.

Virkistys

Liittyminen viheralueverkostoon

Muutosalueelta pääsee nykyisiä reittejä pitkin ympäröiville lähivirkistysalueille, pohjoiseen Ojangan ulkoilualueelle ja Kuussillan metsän läpi länteen Slättmossenin suoalueelle. Slättmossenin alueen yhteydessä sijaitsee myös virkistyskäyttöön kunnostetut hiekkakuopat.

Lähdepuistontien käänköpaikan eteläpuolelta lähtee metsärinnettä mukaileva rakennettu ja valaistu ulkoiluraitti itään. Jonkun matkan päässä raitti jakautuu kolmeen suuntaan. Yksi haara jatkuu Kehä III:n yli kevyen liikenteen sillalla, toinen haara kiertää Metsätien itäpuolitse Fazerintielle ja Länsimäentielle ja kolmas haara lähtee pohjoiseen Lähdepuiston leikkipuistoon.

Kaksi ensimmäistä ovat ulkoilijoiden lisäksi myös polkupyöräilijöiden suosimia.

Lähistöllä sijaitsee kaksi asemakaavassa nimettyä puistoaluetta, Lähdepuisto ja Koivumäki (ennen asemakaavaa tunnettu "Kutuharju" -nimellä). Koivumäki on Vaaralan kallioista matalampi, + 46 metriä merenpinnan yläpuolella. Vain hieman korkeampi Vaaralanmäki nousee + 48 metriin.

Liikenne

Muutosalueelle ei ole rakennettua katu-yhteyttä ajoneuvoille. Lähin ajoneuvoliikenteen katualue sijaitsee Lähdepuistontieltä.

Muutosalueen joukkoliikenneyhteydet sijaitsevat Hakunilantiellä, jota liikennöivät Vantaan sisäiset ja seutulijat.

Seudullinen jalankulku- ja polkupyöräreitti

Kehä III:n varrella kulkee jalankulku- ja polkupyöräliikenteen pääreitti. Muutosalueen koillisnurkan kohdalla sijaitsee Kehä III:n ylittävä kevyen liikenteen silta, jossa reitti siirtyy etelä-puolelta Kehä III:n pohjoispuolelle.

Paikoitusalueet

Lähdepuistotien käänöpaikan katualueella on varattu yleisiä paikoitustiloja sekä henkilöautoille että raskaille ajoneuvoille.

Pikaraitiotie

Muutosalueen itäreunalla on yleiskaavan pikaraitiotievaraus, jonka linjausta tarkennetaan asemakaavan yhteydessä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen halki kulkee vesijohdon runkolinja d400, johon kaava-alueen sisälle rakennettava vedenjakeluverkosto voidaan liittää.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasailliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueelle rakennetaan jätevesiverkosto, joka johtaa jätevedet alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Vaaralan jätevedenpumppaamolle. Sieltä jätevedet johdetaan eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevedet

Hulevedet johdetaan kaava-alueelta pohjoiseen johtavaan puroon, josta vedet kulkeutuvat Kehä III:n ali Kuormuniitynojaan. Kuormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Sipoon Kapellviken'in lahdessa.

Rakentamista rajoittavat tekijät

Korttelin 93032 eteläpuolelta kaava-alueen halki kulkee vesijohdon runkolinja.

Kaukolämpö

Alue on liitettävissä kaukolämpöverkon piiriin.

Maakaasuputki

Rakennettavaksi suunnitellun alueen itäosassa, oijen itäpuolella kulkee maakaasuputki VE200. Maakaasuputki risteää Kehä III:n kohtisuoraan yhdessä kaukolämpöputken kanssa

Sähköverkko

Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400kV voimajohto Tammisto - Anttila, yhdessä Helen Sähköverkko Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n voimajohtojen kanssa

Ympäristöhäiriöt

Saastunut maaperä

Suunnittelualueella, joka on pääosin peltomaata, ei epäillä olevan pilaantunutta maata.

Seveso-laitokset

EU:n Seveso III-direktiivin mukaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä käsittelevien laitosten läheisyyteen ns. konsultointivöhykkeelle sijoitettavien haavoittuvien kohteiden sijoituksessa on neuvoteltava turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) kanssa. Suunnittelualue sijaitsee noin 1km etäisyydellä Långmossebergenin jätevoimalasta. Voimalan konsultointivöhykkeen leveys on 0,5km

Liikennemelu

Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat liikennemelun ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Asumiseen ja tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä uusilla alueilla 45dB keskiäänitasoa. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB. Ohjearvot koskevat myös mm. oleskeluun tarkoitettuja asemakaavoitettuja puistoja ja muita virkistysalueita.

Asemakaavatyötä varten tehtiin liikennemeluselvitys, joka valmistui vuonna 2016.

Alue sijaitsee kaukana lentomeluvöhykkeistä eikä lentomelua ole tarpeen huomioida suunnittelussa. Tieliikennemelu mallinnettiin Kehä III tiesuunnitelmassa (Kantatie 50 parantaminen välillä Lahdenväyä-Porvoonväylä) käytetylle vuoden 2030 liikenne-ennusteelle. Kasvillisuuden ja lumipeitteen vaikutusta ei ole meluselvityksessä huomioitu.

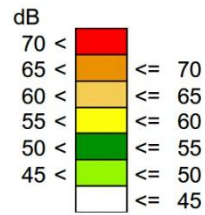
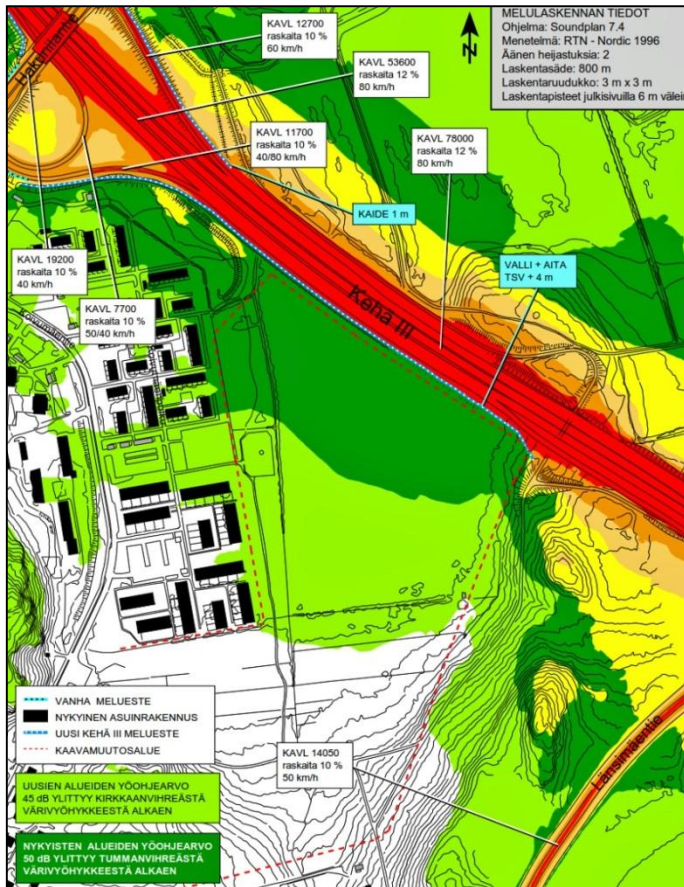
Pikaraitiotien osalta todettiin, että sen aiheuttama melu olisi toteutuessaan suunnittelualueella huomattavasti tieliikennemelua vähäisempi eikä sitä tai sen yhteisvaikutusta tarvitse huomioida melutilannetta arvioidessa.

Selvityksen mukaan suunnittelualueella ylittyisivät laajasti meluohjearvot ilman uusien rakennusmassojen estävää vaikutusta huolimatta rakennetusta melusteestä Kehä III reunalla.

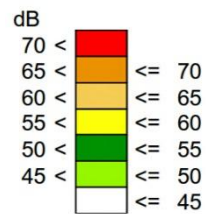
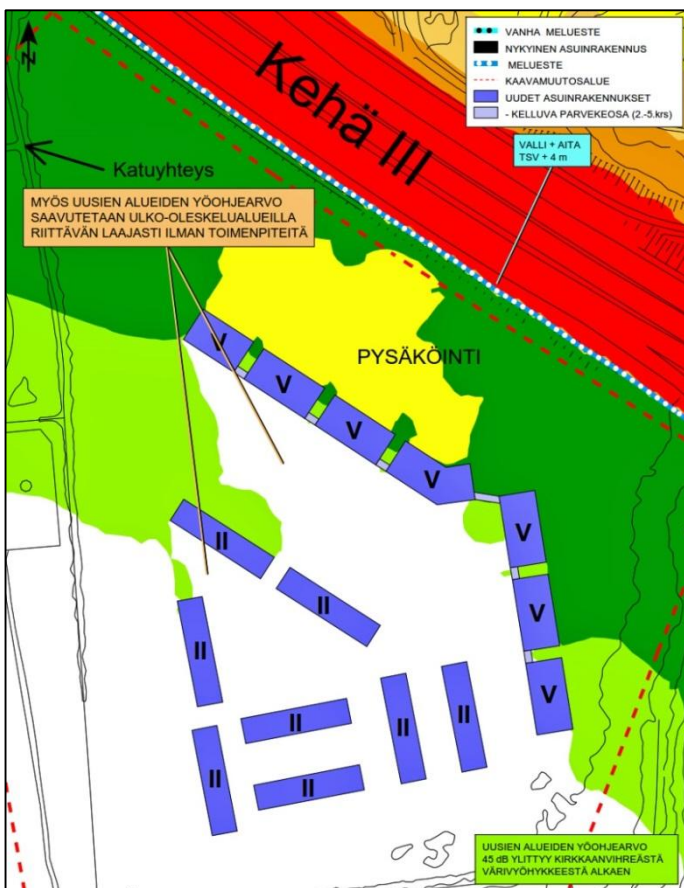
Todennäköisesti alueella ulkotiloja koskevaa ohjearvoa ei voida saavuttaa ilman rakennettavia kerrostaloja, jotka estävät liikennemelun leviämisen alueelle.

Suurin julkisivuihin kohdistuva Kehä III suunnasta kantautuva melu on viisikerroksisten kerrostalojen ylimmissä kerroksissa 70dB. Päiväohjearvo 35dB saavutetaan kaavamääräyksellä, jossa ulkovaipan ääneneristävyys on 35dB. Ulkovaipan 35dB ääneneristävyysvaatimus tulee olla Kehätien puoleisilla pitkillä sivuilla ja vesikatoilla, kerrostalojen päädyissä 30dB.

Parvekkeita koskevat ulkotilojen ohjearvot. Kehä III-puoleisille kerrostalojen sivuille ei voida rakentaa lasitettuja, avattavia parvekkeita lukuun ottamatta kaakkoiskulman kerrostaloa, jonka kaikille sivuille voidaan rakentaa parveke.



Yömelu ilman rakentamista vuonna 2030



Rakentamisen liikennemelua estävä vaikutus, yömelu vuonna 2030

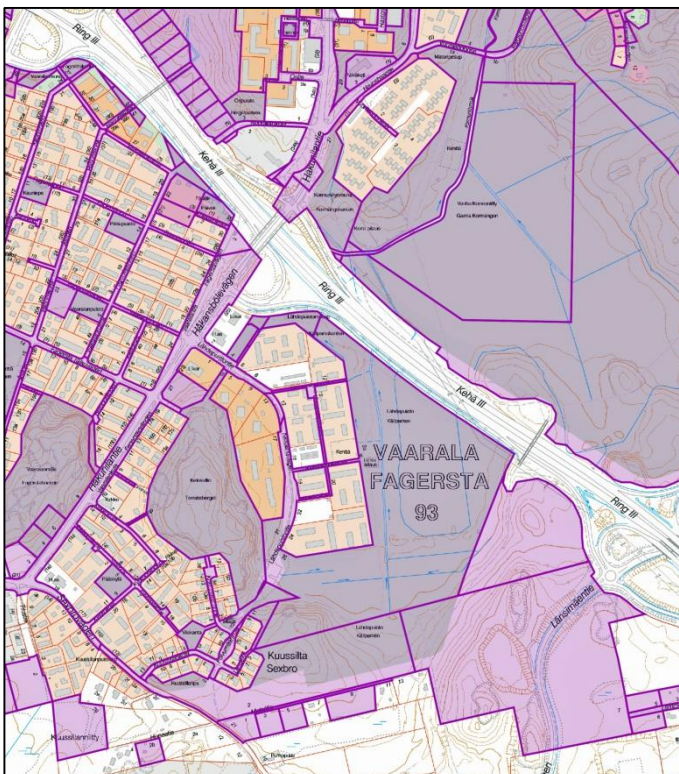
Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arki- vuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomääräksi Kehä III arki vuorokaudessa vuonna 2030 on arvioitu yhteensä 78 000 moottoriajoneuvoa (Kehä III tiesuunnitelma). Lähimpien asuinrakennusten julkisivut tulevat olemaan lähimmillään noin 75 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatu- vyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät.

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

HSY:n sekä Terveiden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

2.1.4 Maanomistus



Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Kaupungin maanomistus värillisenä.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

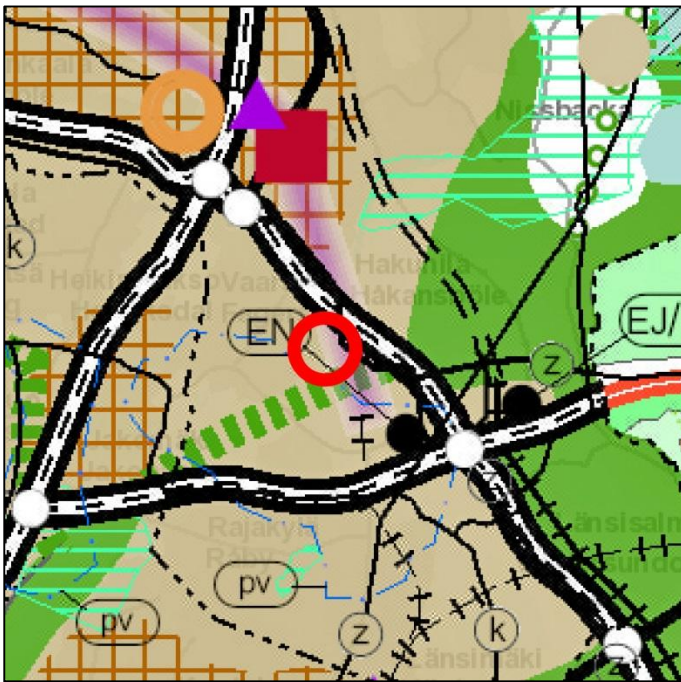
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtioneuvoston 30.11.2000 päättämien (tarkistettu osittain 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raitieliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on omalta osaltaan näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Ympäristöministeriössä on aloitettu alueidenkäyttötavoitteiden uudistustyö, tavoitteena on että valtioneuvosto voisi päättää uudistetuista tavoitteista keväällä 2017.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Kaavasuunnittelualueen eteläpuolella on osoitettu viheryhteystarve.

Uudenmaan maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2007 ja sen jälkeen sitä on täydennetty kolmella vaihekaavalla.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

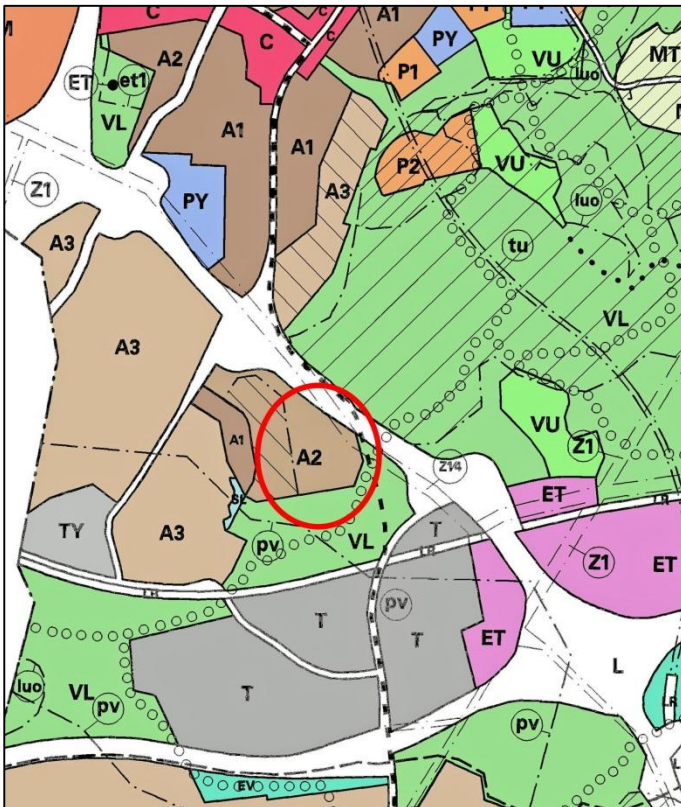


MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet.

Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke).

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



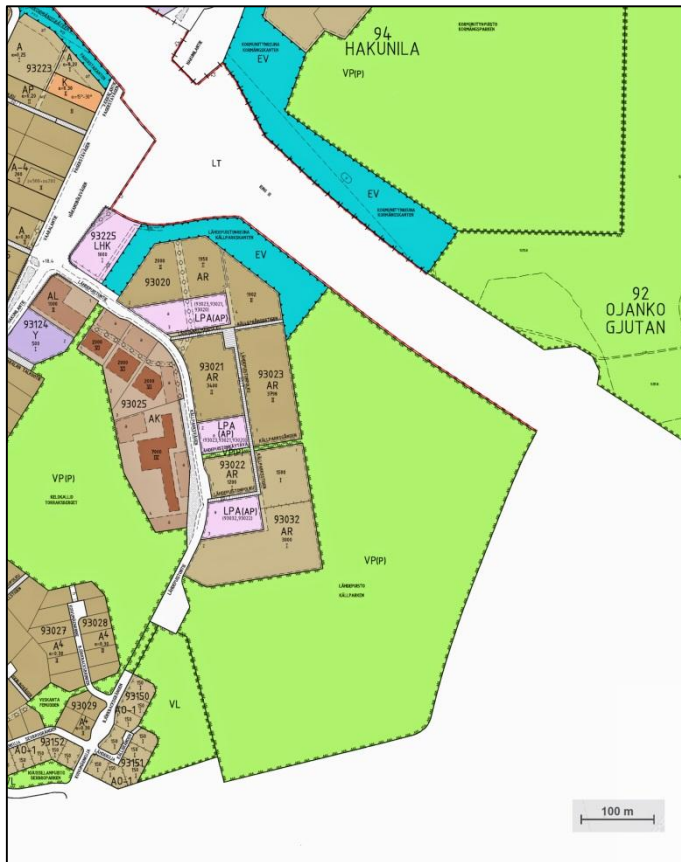
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut vomaan 25.2.2009.

Suunnittelualue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 930100 (SM 18.9.1975) sekä asemakaava nro 930900 (YM 8.11.1990). Alue on pääosin puistoa (VP/P), pohjoisosassa suojaviheraluetta (EV). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Ote ajantasa-asemakaavasta.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Muita aluetta koskevia suunnitelmia ei ole tiedossa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 5.3.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002239 ja kaavoitus tuli vireille 7.4.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistui 7.4.2014

Uusi OAS (päivitys) valmistui 4.11.2016.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ensimmäisen kerran nähtävillä 7.4.2014 - 30.4.2014. Tuolloin mielipiteitä saatiin yhteensä 25 kappaletta.

Mielipiteet otettiin huomioon. Suunnittelualueeseen on tehty muutoksia. Uudessa suunnitelmassa rakentamisen on ajateltu sijoittuvan nykyiselle peltoalueelle. Uusi OAS (päivitys) valmistui 4.11.2016. OAS oli uudestaan nähtävillä 4.11.2016 - 20.11.2016.

Asukastilaisuudet järjestettiin 30.11.2015 sekä 14.4.2016. Lisäksi järjestettiin asukaskävely alueella 24.5.2016.

Uudesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipiteitä yhteensä 15 kpl.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä (HSL) totesi, että täydennysrakentaminen nivoutuu hyvin nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä sijaitsee hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrella ja tukee siten Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa (HLJ2015).

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy pyytää mielipiteessään alueelle varausta uudelle puistomuuntamolle.

Vastine: Puistomuuntamolle esitetään varaus asemakaavassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY) mielipiteessä todettiin, että vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksessa. Samoin selostuksessa tulee olla ilmanlaadun arviointi erityisesti Kehä III ajoneuvoliikenteen takia.

Vastine: Vesihuollon esisuunnitelma ja ilmanlaadun arviointi esitetään asemakaavaselostuksessa.

Fingrid Oyj esittää, että Kehä III:n sivussa eteläpuolella sijaitseva 400kV voimajohtolinjan johtoalue tulee ottaa huomioon kaavoituksessa.

Vastine: Johtoalue otetaan huomioon asemakaavassa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry esitti mielipiteenään, että yhdistyksellä ei ole tiedossa luontotyyppeihin tai lajistoon liittyviä erityisarvoja, jotka estäisivät ajatellun maankäytön kaavoitettavalla alueella. Yhdistys esittää, että varsinaisen Lähdepuiston ja sen eteläpuolisen VL-alueen selvityksiä täydennettäisiin.

Vastine: Asemakaavassa rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle peltoalueelle, eteläosan monimuotoinen metsäalue kosteikkoineen säilyy. Tästä syystä tämän yksittäisen asemakaavan takia ei tarvita uusia selvityksiä.

Asukas (As Oy Ristonsato) kertoi huomionaan, että noin kuukausi aiemmin jätevesipumppaamon huollon aikana tie ei ollut täysin poikki, mutta käytetty polttomootoripumppu aiheutti merkittävää melua.

Vastine: Pumppaamon sijaintiin asemakaavamuutos ei vaikuta. Uusi katuyhteys on normaalisti käytettävissä myös pumppaamon huoltojen aikana.

Asukas (As Oy Ristonsato) pitää riskinä uuden tien rakentamista pohjoiseen As Oy Ristonsaton talojen ja huoltoaseman väliin. Jo pumppaamolle rakennettu tie aiheuttaa häiriötä ja kenties rakenteellisia ongelmia etenkin lähimmälle A-talolle. Tärinästä aiheutuu ongelmia ja lisäksi asuntojen äänieristys on aika heikko. Historiallisesti merkittävien rakennusten (Ristonsato) arvo pitää huomioida ja säilyttää.

Vastine: Katurakenteet suunnitellaan huomioiden paikan olosuhteet myös tärinän kannalta. Tässä kohteessa on katurakenteissa varmasti erityistä syytä kiinnittää huomiota tärinän vaimentamiseen. Asuntorakentaminen läheiselle peltoalueelle ei vaikuta kulttuurihistoriallista eikä rahallista arvoa alentavasti olemassa oleviin asuinrakennuksiin.

As Oy Ristonsadon 17 osakasta ja asukasta kertovat mielipiteenään, että yhtiö vastustaa uusille suunnitelluille asuinrakennuksille ajateltua pohjoista ajoyhteyttä. Yhtiö vaatii meluselvityksen laa-
timista uudesta ajoyhteydestä. Yhtiö pelkää tulevan ajoneuvoliikenteen aiheuttaman tärinän vaurioittavan asunto-osakeyhtiön rakennuksia. Mielipiteessä epäillään, että pohjoisen reitin varrella olevan jätevesipumppaamon huoltotyöt tulisivat katkaisemaan ajatellun ajoyhteyden uusille asuinrakennuksille. Mielipiteessä esitetään, että uuden kadun rakentaminen aiheuttaisi liikenne-
kaoksen ja vaaratilanteita Hakunilantien ja Lähdepuistontien liittymien läheisyydessä. Uuden ajoyhteyden rakentaminen hävittäisi paikalla nyt olevan suojaavan viherrakenteen ja kevyen liikenteen yhteyden. Mielipiteessä esitetään ajoyhteyden rakentamista käyttäen eteläistä reittiä pohjoisen sijasta.

Vastine: Läheisen kehätien liikennemäärä, rakennusten ulkokuorien melusuojaus ja vaikutus ilmanlaatuun ovat määrääviä verrattuna rakennettavaan ajoyhteyteen uudelle noin 500 asukkaan alueelle. Katurakenteet suunnitellaan huomioiden paikan olosuhteet myös tärinän kannalta. Ajoyhteys ei katkea pumppaamon tulevien huoltotöiden takia. Liikennemäärä on niin pieni, että sen aiheuttama lisäys liittymien alueella ei aiheuta ruuhkautumista eikä lisää laskennallisesti merkittävästi vaaratilanteita. Eteläistä reittiä voidaan pitää

As Oy Martinsadon hallitus ilmoitti mielipiteenään vastustavansa asemakaavamuutosta.

8 Asukasta (As Oy Martinsato) ilmoittavat vastustavansa kaavamuutosta koska nykyinen ulkoilu-
maasto, lintujen kosteikko ja suojelualue katoaisivat.

Vastine: rakentaminen sijoittuu nykyiselle peltoalueelle, metsä, kosteikko sekä ulkoilualueet säilyvät.

Asukas haluaa korostaa Lähdepuistontieltä alkavan ulkoilureitin merkitystä lähiasukkaille. Ennen rakennetun kevyen liikenteen väylän valmistumista paikalla ollut polku oli jo suosittu kävelijöiden, koirien ulkoiluttajien ja pyöräilijöiden käytössä. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys nykyisellä kohdalla olisi myös jatkossa lyhin reitti uusille asukkaille lähikauppaan ja bussipysäkillä.

Vastine: Jalankulku- ja polkupyöräyhteys suunnitellaan katuyhteyden lisäksi.

Asukas ilmoittaa mielipiteenään, että Lähdepuiston asemakaava tulee toteuttaa siten, että ainoastaan peltoalue rakennetaan ja ajoyhteys toteutetaan pohjoisen suunnasta.

Asemakaavamuutos 002239 Lähdepuisto sekä tonttijako on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.3.2017.

Asemakaavahanke esitellään ja meneillään oleva vaihe vaikutusmahdollisuuksineen kerrotaan Vantaan kaupungin internet-sivulla:

http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/hakunilan_kaavat/hakunilan_kaavat_arkisto/101/0/97835

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- <http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/mal-seuranta>

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

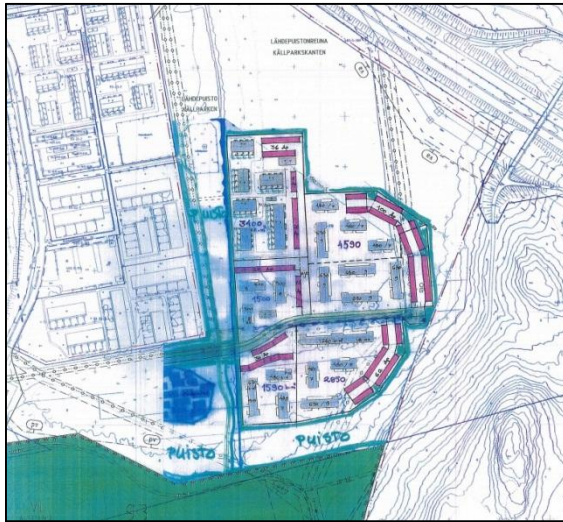
Vantaan arkkitehtuuriohjelma on kaupunginvaltuuston hyväksymä 11.5.2015.

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

3.3.2 Muut tavoitteet

- Alueen merkittävien luonnonarvojen säilyttäminen.
- Alueen virkistysmahdollisuuksien säilyttäminen.
- Nykyisen asumisen melusuojausten parantaminen.
- Tehokas rakentaminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Kesäkuu 2015 luonnos.

Rakennetun alueen ajateltiin sijoittuvan osittain eteläosan monimuotoisen metsän ja kosteikkoalueen kohdalle, jolloin ne olisivat osittain hävinneet. Eteläpuolella olevat asuinalueet olisivat yleiskaavan mukaisen rajan ulkopuolella. Uusista rakennuksista ei muodostu rakenteellista suojaa liikennemelua vastaan. Meluselvitys osoitti, että uusien alueiden yöohjearvon saavuttaminen kehältä 150 metrin etäisyydellä edellyttäisi toimenpiteitä. Uusi katuyhteys tapahtuu kosteikkoalueen läpi.

Rakennusoikeus noin 14 000 k-m².



Marraskuu 2015 luonnos.

Uuden version korkeampi rakentaminen suojaa liikennemelulta uutta ja olemassa olevaa asumista. Meluselvitys tehtiin tämän luonnoksen mukaan. Uuden ja vanhan asumisen väliin jää leveä viheralue ja avo-oja. Eteläosan arvokas metsä ja kosteikko säilyvät. Pienemmässä tilassa saamme enemmän tehokkuutta ja se on yleiskaavan mukainen suunnitelma. Uusi katuyhteys tapahtuu Lähdepuiston asuinalueen pohjoispuolelta, pumppaamon kohdalta.

Rakennusoikeus noin 20 000 k-m².



Kesäkuu 2016 luonnos.

Nousi esille pohjoisen ja eteläisen katuyhteyden vertaaminen.

Arvioitiin molemmat vaihtoehdot. Laskettiin pohjois- sekä eteläkadun toteuttamisen ja mahdollisten putkisiirtojen kustannukset. Vaihtoehtojen kustannuserot eivät olleet merkittäviä.

Pohjoiseen katuyhteyteen päädyttiin, jotta kadun aiheuttama häiriö eteläosan kosteikko- ja metsäalueella olisi mahdollisimman vähäinen. Mitään rakentamista ei haluttu virkistysalueelle.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Havainnekuva tammikuu 2017

Ratkaisua kehitettiin edelleen luonnonympäristöä säästävään ja taloudelliseen suuntaan aluerajauksen pysyessä samana.

Rakennusoikeus 21 750 k-m².

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan puistoksi (VP ja P) ja suojaviheralueeksi osoitettua aluetta osittain asuinkerrostaloille ja pientaloille osoitetuiksi korttelialueiksi. Tällä hetkellä alue on metsittynyttä niittyä ja auraamalla vapaana pidettyä peltoaluetta. Eteläosan luonnon- ja virkistysarvoiltaan merkittävä osa sekä uuden ja olemassa olevan asuinalueen välinen alue osoitetaan virkistysalueeksi (VL). Ajoyhteys uudelle alueelle tulee uuden rakennettavan lähdepuistonkuja-nimisen kadun kautta. Katu liittyy Lähdepuistontiehen lähellä Hakunilantietä huoltoaseman vieressä. Uudella asuinalueella lähimpänä kehätietä ja suojaamaan liikennemelulta rakennetaan viisikerroksisia kerrostaloja. Kerrostalojen pysäköinti järjestetään talojen kehätien puoleiselle alueelle. Asuinkortteleiden keskelle ja lounaaseen suuntaamaan osoitetaan kaksikerroksisten pientalojen alue. Niiden pysäköintipaikat sijoittuvat kerrostalojen pihan ja pientaloalueen väliin. Pysäköintipaikat auttavat porrastamaan kerrostalo- ja pientaloalueen korkeuseroa. Olemassa olevan rivitaloalueen keskitetty pysäköintiperiaate jatkuu uudella alueella. Uuden ja vanhan asuntoalueen välisellä virkistysalueella oleva vuosi sitten uudistettu leikkipaikka toimii kaikkien asukkaiden oleskelutilana.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 21 ha, josta virkistys- ja suojaviheraluetta on noin 16 ha. Asumisen kerrosalaa osoitetaan yhteensä 21 750k-m² sijoittuen AK- ja A-korttelialueille. Pientaloalueelle autopaikkoja tulee rakentaa 1/80k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap asuntoa kohti. Kerrostaloille 1/90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto, lisäksi vieraille +10 %. Polkupyörien säilytystilaa on osoitettava yksi pyöräpaikka asuinhuonetta kohden. Uutta katualuetta kaava-alueelle syntyy noin 1,3 ha.

4.1.2. Vihertehokkuus ja ilmastovaikutusten vähentäminen

Yleistä

Vihertehokkuus tarkoittaa rakennuksien ulkopuolelle jäävän pinta-alan suhdetta tontin pinta-alaan.

Menetelmän avulla varmistetaan viihtyisät ja ilmastokestävät tontit tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, mikä edistää sopeutumista ilmastomuutokseen. Vihreät, läpäisevät alueet vähentävät tulvariskejä, toimivat hiilinieluinä, lieventävät kaupunkien lämpösaarekeilmiötä sekä luovat lisäksi esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja positiivisia terveysvaikutuksia.

Vihertehokkuuden tonttikohtainen määrittely on otettu käyttöön Vantaan kaupunkisuunnittelussa syksyllä 2016. Laskenta tehdään Ilmastokestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja edelleen kehitetyllä laskurilla, joka kertoo syötettyjen lähtötietojen perusteella tontin minimi- ja tavoitetehtokkuuden. Tuloksen pohjalta annetaan osa kaavan pihamääräyksistä.

Pihamääräykset

Lähdepuiston asuinrakennustonteille ja kahdelle LPA-alueelle laskettiin vihertehokkuusluku havainnekuvasta. Tonttien ja LPA-alueiden minimi- ja tavoitetehtokkuus muodostui samansuuruisiksi (0,8). Tavoite saavutetaan LPA-alueilla kun alueen reunoille istutetaan pensaita ja aluetta hyödynnetään hulevesien viivytystilana. Autojen pysäköintiruudut tulee toteuttaa puoliläpäisevällä pinnoitteilla (esim. nurmikivi) jos ei rakenneta autokatosta. Pysäköinnin ajoväylät saavat olla vettä läpäisemätöntä materiaalia, esim. asfalttia.

A-korttelialueella pihoja ei saa asfaltoida. Alueella tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Nurmikkoa tai niittyä, pensaita ja /tai perennoja on oltava 9 000 m². Kulkuväylien pinnoitteista 500 m² tulee olla puoliläpäisevää. Kutakin alkavaa 600 k-m² kohden tulee istuttaa 5 kpl vähintään 6-7 m korkeaksi kasvavaa puuta.

AK-korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha-alueille tulee varata korttelin yhteisiä leikki- ja oleskelualueita. Kutakin alkavaa 2 250 k-m² kohden tulee istuttaa 3 kpl suureksi (yli 9 m) kasvavaa puuta. Nurmikkoa, niittyä, viljelyaluetta, perennoja tai pensaita tulee olla yhteensä 6000m². Ajoväylillä on käytettävä puoliläpäisevää pinnoitetta vähintään 1 000m².

Pihasuunnittelussa käytetään viheralan koulutuksen saanutta suunnittelijaa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueelle tulee järjestää hulevesien viivytys ennen vesien johtamista pois kaava-alueelta. Kaavamuutoksen mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan. Asuinkerrostalojen rakentaminen vähentää lounaaseen suuntautuvaa kehätien liikennemäärää ja pienhiukkasten leviämistä. Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 mukaisesti kaupunkikuvasta luodaan kerroksellista ja tiivistä.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pinta-alaltaan suurin osa kaava-alueesta varataan virkistyskäyttöön ja suojaviheralueeksi. Asuinrakentaminen jakautuu liikennemelulta suojaaviin kerrostaloihin ja olemassa olevan asumisen mitataavaiseen kaksikerroksisiin pientaloihin. Asumisen autopaikat osoitetaan erillisiltä LPA-korttelialueilta

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asuinalueen Kehä III puoleiseen reunaan rakennetaan enintään viisikerroksisia kerrostaloja. Maantasokerroksen julkisivuväri täytyy olla erilainen kuin niitä ylempänä. Kerrostalojen porrashuoneista tulee olla mahdollisuus päästä sekä sisäpihalle että LPA-alueelle. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Sisäpihalla tulee rakentaa lasitettuja parvekkeita. Teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty. Vesikaton yläpuoleisiin teknisiin tiloihin on oltava porrasyhteys. Vesikatoissa tulee ottaa huomioon aurinkopaneelien asennusmahdollisuus tulevaisuudessa.

Liikennemelulta ja pienhiukkasilta suojaamisen takia esitetään seuraavat määräykset: Kehätien puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys ΔL tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Rakennusten välinen etäisyys saa olla enintään 8 m tonttien 2-5 välillä. Yksinomaan Kehä III puoleiselle ulkoseinälle rajoittuvia asuntoja ei sallita. Parvekkeet ja terassit on lasitettava. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylitä. Parvekkeiden lasituksen tulee olla kiinteä niillä julkisivuilla, joille on osoitettu ääneneristävyysmerkintä. Jos asuinrakennukset tonteilla 7-11 otetaan käyttöön ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 2-5 on valmiina, tulee teknisiin ratkaisuihin huolehtia, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä ulko-oleskelualueilla.

A, asuintalojen korttelialue

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten massat tulee sijoittaa siten, että niiden katoille mahdollisesti asennettavat aurinkopaneelit voidaan suunnata optimaalisesti aurinkoon nähden.

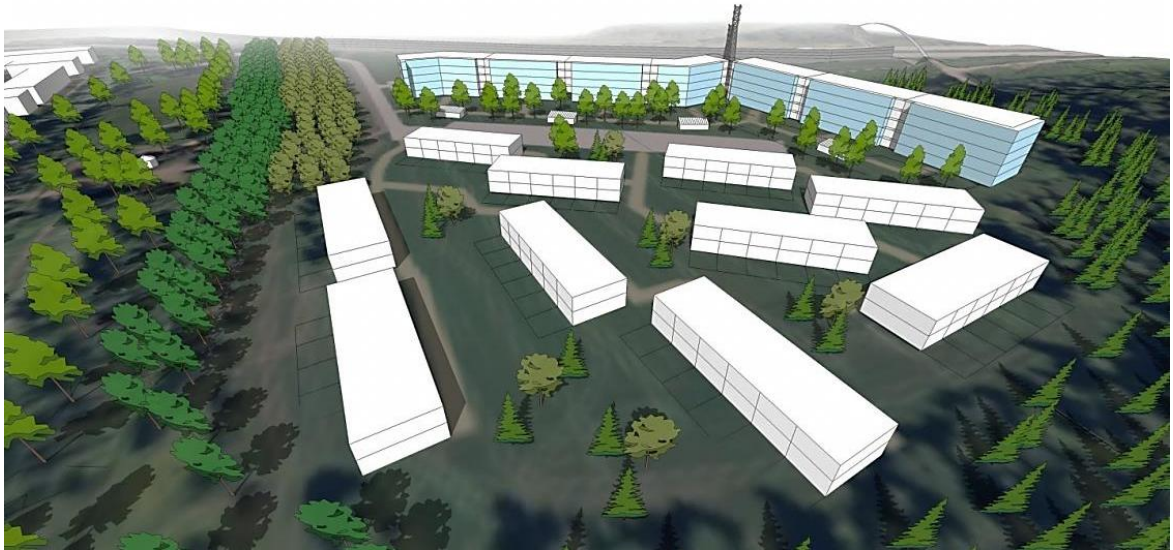
4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Asumisen pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueille, LPA. Alueelle saa rakentaa autokatoksia. Jättekatokset tulee rakentaa LPA-alueelle. Auto- ja jättekatoissa tulee olla viherkatot.

Liikennealueet, virkistysalueet

Uusi katuyhteys rakennetaan pohjoisen suunnasta Kehä III-väylän sivua myötäillen. Lähdepuistoniminen lähivirkistysalue (VL) käsittää asuinalueiden välisen metsikön sekä eteläosan lehtomaisen metsän. Eteläosan virkistysalue kuuluu osaksi Fazerilan pohjavesialueeseen.



4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Uusi asuinalue ei tule juuri erottumaan ulkopuolisille, lukuun ottamatta aivan lähipiirin asukkaita. Alue tukeutuu Vaaralan palveluihin. Uudet asuinrakennukset jatkavat olemassa olevaa kaupunkirakennetta itäsuuntaan tukeutuen olemassa oleviin teknisiin verkkoihin.

Kaupunkikuva

Uuden asuinrakennusryhmän sijoittuminen on sellainen, että rakentaminen ei vaikuta kaupunkikuvaan merkittävästi. Kehä III varrella on meluaita, joten autoilijoiden on vaikea nähdä muutosta nykyiseen. Uuden ja vanhan asumisen väliin jäävä olemassa oleva viheralue vaimentaa näköyhteyttä varsinkin kasvukauden aikana olemassa olevien asuinrakennusten ikkunoista. Olemassa olevien rivitalojen pihapiirit avautuvat toiseen suuntaan, minkä takia oleskelupihoilta katsoen muutos on pieni. Itäsuunnassa ei lähialueella ole rakennuksia.

Asuminen

Kaavamuuos täydentää Vantaan itäpuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 340 kappaletta arviolta noin 700 uudelle asukkaalle. Kerrostaloasuntoja rakennetaan arviolta 265 kappaletta, pientaloasuntoja tulee alueelle noin 75 kappaletta. Kerrostaloasunnot on arvioitu keskimäärin 50m² kokoisiksi, pientaloasuntojen keskikoko 80m².



Alueen rakeisuus.

Uuden asuinrakentamisen (harmaa) suhde olemassa olevaan rakentamiseen.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueelle tulee sijoittumaan yksinomaan asumista, lisäys on melko pieni kokonaisuudessa. Uusi asuminen tukee osaltaan lähialueen päivittäistavarakauppojen ja työpaikkojen kehittymistä. Joukkoliikenneyhteydet ja polkupyöräliikenne ovat sujuvia. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaava-alue on yleiskaavan mukaista täydennysrakentamisaluetta. Yleiskaavan valmistelussa on tutkittu täydentämisalueiden yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia ja vertailtu alueita keskenään. Lähdepuistontien alue sijoittuu vertailussa edullisimpien joukkoon. Kaavamuutos toteuttaa täydentämiskäytötavoitetta, mikä on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaavamuutosalueen sijainti on yhdyskuntarakenteellisesti hyvä, koska peruspalvelut ovat lähellä. Julkisista palveluista päiväkotia on vajaan kilometrin päässä. Joukkoliikenteen runkolinjan pysäkillä on matkaa noin 600 metriä, samoin lähimpään päivittäistavarakauppaan.

Kaavamuutosalue on maaperältään pehmeää savikkoa, mikä lisää rakentamisen kustannuksia, koska rakennukset tulee perustaa teräsbetonipaaluin. Suunnittelussa tehtiin vaihtoehtoja rakentamisen eri tehokkuuksilla ja kerroskorkeuksilla. Perustamiskustannuksiksi kerrosneliötä kohden laskettiin seuraavasti:

| | kerrosluku | €/k-m ² |
|------------|------------|--------------------|
| Kerrostalo | III | 342 |
| | IV | 265 |
| | V | 216 |
| Rivitalo | I | 1232 |
| | II | 653 |

Alueen toteutettavuuden kannalta on päädytty siihen, että kerrostalot voivat olla viisikerroksisia, jotta asunnot voidaan toteuttaa kohtuuhintaisesti. Matalampien rakennusten toteuttaminen voi olla haastavaa johtuen korkeista perustamiskustannuksista alueen hintatasoon nähden.

Kaavamuutos edellyttää uuden kunnallistekniikan rakentamista, koska se ei sijaitse olemassa olevan kadun varrella. Rakentamisen kustannuksia on laskettu seuraavasti:

| | |
|---------------------------|-----------|
| Kadut | 300 000 € |
| Vesihuolto | 600 000 € |
| Kaasujohdon siirto 300 m | 60 000 € |
| Paineviemärin siirto 25 m | 40 000 € |
| Esirakentaminen | 600 000 € |
| Viheralueet | 100 000 € |

Yhteensä kustannukset ovat noin 1 700 000 euroa. Vesihuollon kustannuksesta vastaa HSY.

Arvioidut maanmyyntitulot ovat noin 9,4 miljoonaa euroa.

Sosiaalinen ympäristö

Tavoitteena on asuinrakentaminen, joka jatkaa nykyisen alueen rakennetta. Uusi asuinalue turvaa viereisen rakennetun alueen kehittymistä. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään kerrostaloasumiseen. Hanke on MAL-tavoitteiden mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähivirkistysalueiden sekä Kehä III:n pohjoispuolella sijaitsevan Ojangon ulkoilun alueen käyttöä. Liikuntapalvelujen tarjontaa lisää noin 2 km päässä etelässä sijaitseva Rajakylän liikuntapuisto.

Suunnittelualueella sen länsireunassa on olemassa oleva leikkipuisto. Kehä III pohjoispuolella Hakunilantien sivussa on koiraharrastajille aidattu koirapuisto.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Hakunilantiestä, jossa sijaitsevat joukkoliikenteen pysäkit. Kehä III:n liittymään on suunnittelualueelta etäisyyttä noin 600 metriä. Kehä III liittymän alueella on myös joukkoliikenteen pysäkit. Uusi asuinalue todennäköisesti tulee lisäämään joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa näiden palveluiden kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Hakunilantiellä. Yhteys Kehä III:lle ovat sujuva ja liikenneverkon kapasiteetti kestävä hyvin rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Suunnittelualueella, rakentamisen eteläpuolella, kulkee vesijohdon runkolinja, johon alueen sisälle rakennettava verkosto voidaan liittää. Alueelle rakennetaan jätevesiverkosto.

Hulevedet johdetaan kaava-alueelta pohjoiseen johtavaan puroon.

Pohjavesialue

Tontti sijaitsee eteläosaltaan tärkeällä pohjavesialueella. Eteläosa on asemakaavassa lähivirkistysaluetta. Pohjavesialueen teoreettisesta reunasta on etäisyyttä lähimmälle korttelialueelle noin 200 metriä. Tonteilla harjoitettavasta toiminnasta, rakentamisesta, ojituksista, maankaivusta ja hulevesien hallinnasta ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa pohjavedelle. Likaisia hule- ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen. Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti hulevesien kulkua on myös viivytettävä, mikäli niitä on johdettava tontin ulkopuolelle. Uuden asuntoryhmän hulevedet ohjataan pohjoiseen pois päin pohjavesialueelta. Tontin tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä on rakennuslupa liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana tekijänä on Kehä III:n liikennemelu ja liikenteen tuottamat pienhiukkaset. Rakentamistavalla voidaan tehokkaasti vähentää liikennemelun haittoja ja parhaimmillaan parantaa olemassa olevien asuntojen melutilannetta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu peltoalueelle. Viereinen monimuotoinen metsäalue kosteikkoineen pysyvät luonnontilaisina. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna rakennusten korjaaminen, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä. Toisaalta päästöjä voidaan minimoida sijoittamalla uudet asunnot ja työpaikat täydentämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä joukkoliikenteen kannalta suotuisiin paikkoihin, sekä lisätä hyviä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä ja mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto.

Ilmastovaikutuksia arvioitiin määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten ja asumisen energiankulutuksen, asukkaiden henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia arvioitiin kolmella eri vaihtoehdolla: Betoni-vaihtoehdossa kerrostalojen rakennusmateriaali on betoni ja rivitalot ovat puurunkoisia. Betoni+aurinko-vaihtoehdossa 25 % alueen vuosittaisesta sähkönkulutuksesta katetaan katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla. Puu+aurinko-vaihtoehdossa myös kerrostalot ovat puurunkoisia ja 25 % vuosittaisesta sähkönkulutuksesta tuotetaan aurinkopaneeleilla.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan Betoni-vaihtoehdossa yhteensä noin 50 100 tonnia CO₂-ekvivalenttia (noin 70 tonnia/asukas). Suurin päästölähde on asukkaiden henkilöliikenne (39 %), seuraavaksi suurimmat rakennusten rakentaminen ja kunnossapito (30 %) sekä rakennusten energiankulutus (27 %). Maankäytön muutos aiheuttaa noin 2 % ja infran rakentaminen ja ylläpito noin 2 % kaavan toteuttamisen päästöistä. Betoni+aurinko-vaihtoehdon kokonaispäästöt ovat noin 49 300 tonnia, ja Puu+aurinko-vaihtoehdon päästöt noin 47 400 tonnia.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti ei ole ihanteellinen, sillä heikkojen joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen sijainnin vuoksi liikkuminen tapahtuu pääosin autolla. Myös alueen maaperä lisää rakennusten ja infran rakentamisen päästöjä. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita (pienentää rakentamisen päästöjä noin 12 %) sekä tuottamalla osa rakennuksissa kuluva energiasta uusiutuvilla energianlähteillä (pienentää energiankulutuksen päästöjä noin 6 %). Erityisesti osa kerrostalojen katoista soveltuu sijainnin ja suuntauksen puolesta hyvin aurinkopaneelien sijoittamiseen. Mikäli aluetehokkuus kasvaa, pienenevät asukaskohtaiset päästöt.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 2.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Vantaan nimistöryhmä ehdotti uuden kaava-alueen kadulle nimeksi Lähdepuistonkuja ja puistolle nimeksi Lähteensilmänpuisto

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa asemakaavamuutoksen toteuttaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupunkisuunnittelu

Vesa Karisalo

Mikel Aizpuru

Eeva Sauramo

Jari Jokivuo

Merja Hokkanen

Jyrki Nieminen

Laura Muukka

Elina Ekroos

aluearkkitehti

asemakaavasuunnittelija

asemakaavasuunnittelija

asemakaavasuunnittelija

suunnitteluavustaja

maanmittausteknikko

maisema-arkkitehti

maisema-arkkitehti

Kuntatekniikan keskus

Janne Karppinen

Emma Lottanen

Susanna Koponen

Ilari Heiska

Pirjo Suni

Antti Auvinen

Harri Keinänen

geotekniikkainsinööri

geotekniikkainsinööri

liikenteen alueinsinööri

liikenneinsinööri

liikenneinsinööri / liikennemelu

suunnitteluinsinööri/vesihuolto

suunnittelija / vesihuolto

Ympäristökeskus

Maarit Rantataro

Sinikka Rantalainen

ympäristötarkastaja

ympäristösuunnittelija

Vantaan kaupunginmuseo

Susanna Paavola

rakennustutkija

Yrittäjäpalvelut

Tomi Henriksson

asumisasiain päällikkö

Vantaalla, 13. päivänä maaliskuuta 2017

Mikel Aizpuru
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|--|--|---|------------|
| Kunta | 092 Vantaa | Täyttämispvm | 22.02.2017 |
| Kaavan nimi | 002239 Lähdepuisto Vaarala 93 kaupunginosa | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 07.04.2014 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 092002239 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 20,9611 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 20,9611 |

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

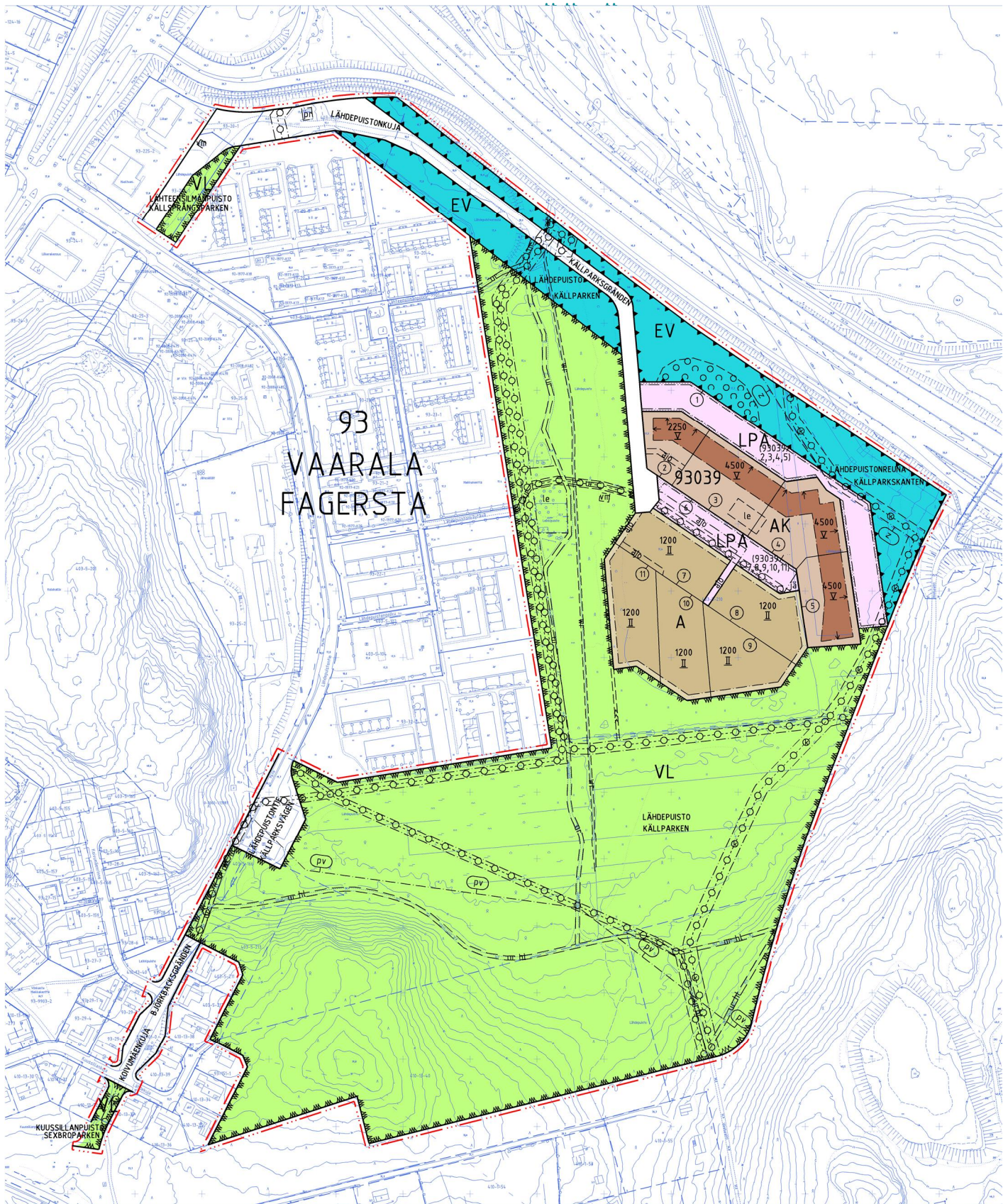
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 20,9611 | 100,0 | 21750 | 0,10 | 0,0000 | 21750 |
| A yhteensä | 2,5634 | 12,2 | 21750 | 0,85 | 2,5634 | 21750 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 14,1501 | 67,5 | | | -4,8459 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 2,1888 | 10,4 | | | 1,6556 | |
| E yhteensä | 2,0588 | 9,8 | | | 0,6269 | |
| 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 | | | | | |

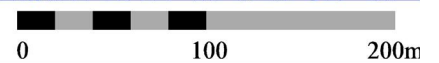
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

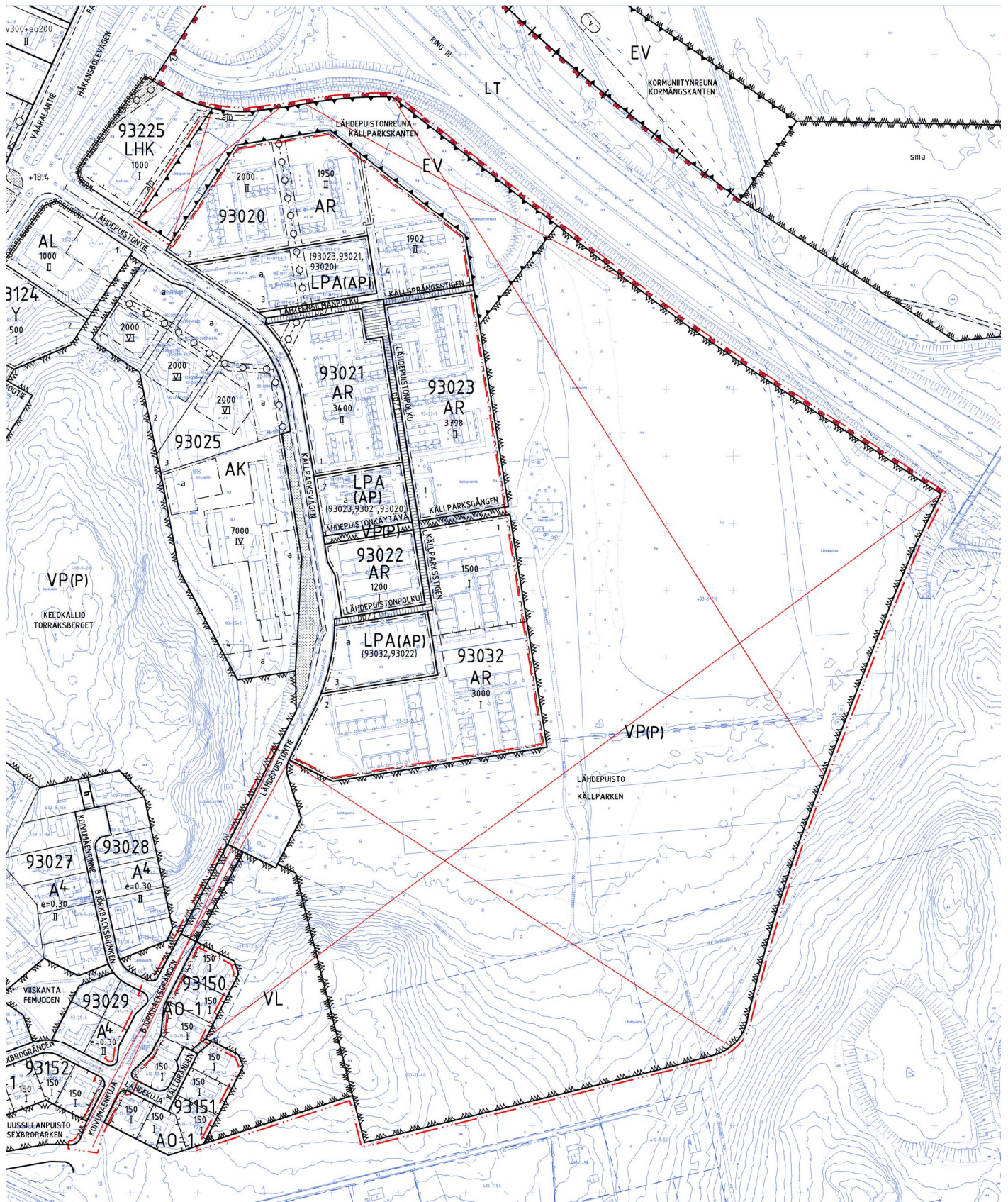
Alamerkinnt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------------------|---|
| Yhteensä | 20,9611 | 100,0 | 21750 | 0,10 | 0,0000 | 21750 |
| A yhteensä | 2,5634 | 12,2 | 21750 | 0,85 | 2,5634 | 21750 |
| A | 1,4476 | 56,5 | 6000 | 0,41 | 1,4476 | 6000 |
| AK | 1,1158 | 43,5 | 15750 | 1,41 | 1,1158 | 15750 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 14,1501 | 67,5 | | | -4,8459 | |
| VP | 0,0000 | | | | -17,4374 | |
| VL | 14,1501 | 100,0 | | | 12,5915 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 2,1888 | 10,4 | | | 1,6556 | |
| Kadut | 1,3439 | 61,4 | | | 0,8107 | |
| LPA | 0,8449 | 38,6 | | | 0,8449 | |
| E yhteensä | 2,0588 | 9,8 | | | 0,6269 | |
| EV | 2,0588 | 100,0 | | | 0,6269 | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002239

Päiväys
Datum

13.3.2017

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4
Baskartbladens nummer

683505, 683506

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

LÄHDEPUISTO

Kaupunginosa 93, Vaarala

Kortteli 93039 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistys- ja erityisalueet.)

Tonttijako

Kortteli 93039.

1:2000



Vanda stad

Ändring av detaljplanen

LÄHDEPUISTO

Stadsdel 93, Fagersta

Kvarteret 93039 samt gatu-, rekreations- och specialområdena.

(Gatu-, rekreations- och specialområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteret 93039.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinrakennusten korttelialue.

Talusrakennusten tulee olla puurakenteisia ja niiden tulee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Talusrakennuksia saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi enintään 5% tontin kokonaisrakennusoikeudesta / tontti. Talusrakennusten kattojen tulee olla viherkattoja.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Rakennusten massat tulee sijoittaa siten, että niiden katoille mahdollisesti asennettavat aurinkopaneelit voidaan suunnata optimaalisesti aurinkoon nähden.

Pihat ja kasvillisuus

Pihoja ei saa asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Alueella tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja.

Nurmikkoa tai niittyä, pensaita ja / tai perennoja on oltava 9000 m². Kulkuväylien pinnoitteista 500 m² tulee olla puoliläpäisevää.

Kutakin alkavaa 600 kerrosneliometriä kohden tulee istuttaa 5 kpl 6-7 m korkeaksi kasvavaa puuta.

Hulevedet

Tonteille 7-11 tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista pois kaava-alueelta. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Pysäköinti

Autopaikkoja tule sijoittaa LPA- tontille 6.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| Asunnot | 1 ap/ 80 k-m ² , |
| kuitenkin vähintään | 1,5 ap/ asunto. |
| Polkupyöräpaikkoja on varattava | 1 pp / 30 k-m ² . |

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Ekonomibyggnaderna ska vara konstruerade av trä och följa bostadsbyggnadernas arkitektur.

Ekonomibyggnader får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan på högst 5% av tomtens totala bygggrätt / tomt. Ekonomibyggnadernas tak ska utgöras av gröntak.

Trä ska användas som fasadmaterial.

Byggnadsmassorna ska placeras så att de solpaneler som eventuellt installeras på deras tak optimalt kan riktas i förhållande till solen.

Gårdsplaner och växtlighet

Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i sin omgivning. Ytmaterial som släpper igenom vatten bör föredras i området.

Det ska finnas 9000 m² gräsmatta eller äng, buskar och/ eller perenner. Av passagemas ytbeläggning 500 m² vara halvgenomsläpplig.

För varje påbörjad 600 kvadratmeter våningsyta ska det planteras 5 st. träd som blir 6-7 meter höga.

Dagvatten

För tomterna 7-11 ska en separat dagvattenplan utarbetas.

Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds bort från planområdet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattenssystemen planeras och byggas så att de hänger ihop med varandra.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Parkering

Bilplatserna ska placeras på LPA- tomten 6.

Minimiantalet bilplatser:

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Bostäder | 1 bp/ 80 m ² -vy, |
| dock minst | 1,5 bp/ bostad. |
| Cykelplatser ska reserveras | 1cp/ 30 m ² -vy. |

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Annetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ulkoiluväline- ja polkupyörävarastot, joiden kattojen tulee olla viherkattoja.

Parvekkeet ja terassit saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja rakennusalan rajan yli.

Jätekatoksia ei saa rakentaa sisäpihalle.

Sisäpihalla tulee rakentaa lasitettuja parvekkeita.

Maantasokerroksen julkisivuväri täytyy olla erilainen kuin niitä ylempänä.

Porrashuoneesta tulee olla mahdollisuus päästä sekä sisäpihalle että LPA- alueelle.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asuntojen varastotilat tule sijoittaa saman kerrokseen kuin asunnot.

Teknisiä liloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty. Vesikaton yläpuolisiin teknisiin tiloihin on oltava porrasyhteys.

Vesikatoissa tulee ottaa huomioon aurinkopaneelien asennusmahdollisuus tulevaisuudessa.

Korttelissa 93039 tonteille 2-5 täytyy järjestää yhteinen väestönsuojasuunnitelma.

Meluntorjunta

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB, ellei karttamerkinnoin muuta osoiteta.

Kehä III:n puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Yksinomaan Kehä III:n puoleiselle ulkoseinälle rajoittuvia asuntoja ei sallita.

Pihat ja kasvillisuus

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha-alueille tulee varata korttelin yhteisiä leikki- ja oleskelualueita.

Kutakin alkavaa 2250 kerrosneliometriä kohden tulee istuttaa 3 kpl suureksi (yli 9 m) kasvavaa puuta.

Nurmikkoja, niittyä, viljelyaluetta, perennoja tai pensaita tulee olla yhteensä 6000 m². Ajovalyillä on käytettävä puuliläpäisevää pinnoitetta vähintään 1000 m².

Muuta

Jos asuinrakennukset tonteilla 7-11 otetaan käyttöön ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 2-5 on valmiina, tulee teknisin ratkaisuin huolehtia, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä ulko-oleskelualueilla.

Rakennusten välinen etäisyys saa olla enintään 8 m tonttien 2-5 välillä.

Tonteilla 2-5 rakennukset on rakennettava toisiinsa kiinni kaikissa kerroksissa, paitsi ensimmäisessä, niin, että ne suojaavat piha-alueita Kehä III:n liikennemelulta.

Parvekkeiden lasituksen tulee olla kiinteä niillä julkisivuilla, joille on osoitettu ääneneristävyyserkintä.

Parvekkeet ja terassit on lasitettava. Teknisiin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylitä.

Pysäköinti

Autopaikkoja tule sijoittaa LPA- tontille 1.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

| | |
|--|-----------------------------|
| Asunnot | 1 ap/ 90 k-m ² , |
| kuitenkin vähintään | 1 ap/ asunto. |
| Vieraat | + 10 %. |
| Sääsuojattua säilytystilaa polkupyörille | |
| tulee varata vähintään | 1 kpl / asuinhuone. |
| Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. | |

Vähennykset: Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa voidaan toteuttaa 15% vähemmän autopaikkoja. Nimeämättömät paikat -10%, jos autopaikkoja vähintään 100 ap.

Kvartersområde för flervåningshus.

2 / 4

Utöver den angivna våningsytan får utom byggnadsytan byggas förråd för utrustning för friluftsliv och cyklar, taken på dessa ska utgöras av gröntak.

Balkonger och terrasser får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen och över byggnadsytans gränser.

Sopskjul får inte byggas på innergården.

Mot innergården ska inglasade balkonger byggas.

Fasadens färg i markplanet ska avvika från de våningsplan som ligger ovanför.

Från trapphuset ska de finnas möjlighet att komma till både innergården och LPA- området.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Bostädernas förrådslokaler ska placeras i samma våningsplan som bostäderna.

Tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet utgör något hinder. Till de tekniska utrymmen som ligger ovanför yttertaket måste en trappförbindelse finnas.

I fråga om yttertaken ska möjligheten att i framtiden installera solpaneler beaktas.

För tomterna 2-5 i kvarter 93039 ska en gemensam plan för befolkningskyddet utarbetas.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska i bostadsrummens ytterväggar vara minst 28 dB om inte annat anges genom markeringar på kartan.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller ska i bostadsrummens ytterväggar mot Ring III vara minst 35 dB.

Bostäder som är placerade enbart intill den yttervägg som är vänd mot Ring III tillåts inte.

Gårdsplaner och växtlighet

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. På gårdsområdena ska kvarterets gemensamma lek- och vistelseområden reserveras.

För varje påbörjad 2250 kvadratmeter våningsyta ska det planteras 3 st. träd som blir stora (över 9 m).

Det ska finnas totalt 6000 m² gräsmatta, äng, odlingsområde, perenner eller buskar. På körlederna ska man använda minst 1000 m² halvgenomsläpplig ytbeläggning.

Övrigt

Om bostadshuset på tomterna 7-11 tas i användning innan bostadshuset på tomterna 2-5 är färdiga ska man genom tekniska lösningar sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på uteplatserna.

På tomterna 2-5 ska utrymmet mellan byggnaderna vara högst 8 m.

På tomterna 2-5 ska byggnaderna byggas fast i varandra i alla våningar, utom i den första, så att de skyddar gårdsområdena från trafikbullret på Ring III.

Balkongerna ska förses med permanent inglasning på de fasader där en ljudisoleringmarkering har angivits.

Balkongerna och terrasserna ska förses med inglasning. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på balkongerna.

Parkering

Bilplatserna ska placeras på LPA- tomten 1.

Minimiantalet bilplatser:

| | |
|--|------------------------------|
| Bostäder | 1 bp/ 90 m ² -vy, |
| dock minst | 1 bp/ bostad. |
| Gäster | + 10 %. |
| Väderyddad förvaringsplats för cyklar | |
| ska reserveras minst | 1 st./ bostadsrum. |
| I fråga om cykelplatser som placeras utomhus ska ramen kunna låsas fast. | |

Minskningar: Hyresbostadsproduktion med statligt understöd kan ha 15% färre bilplatser. Omarkerade bilplatser -10% om antalet bilplatser är minst 100 bp.



Lähivirkistysalue.

Autopaikkojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa autokatoksia. Jättekatokset tulee rakentaa LPA- alueelle. Auto- ja jättekatoksissa tulee olla viherkatot.

Aurinkopaneeleita saa asentaa viherkatoilla.

Alueen reunoille istutetaan pensaita ja aluetta hyödynnetään hulevesien viivytystilana.

Autojen pysäköintiruudut tulee toteuttaa puoliiläpäisevällä pinnoitteilla (esim. nurmikivi), jos ei ole autokatosta. Pysäköinnin ajoväylä saa olla asfalttia.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.



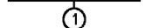
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

LÄHDEPUISTONKU

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

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

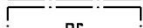
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II

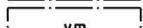
Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.



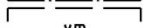
Rakennusala.



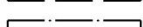
Rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



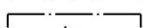
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.



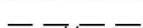
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.



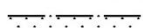
Ohjeellinen latupohja.



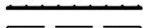
Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ohjeellinen hulevesireitti.



Istutettava alueen osa.



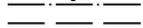
Ohjeellinen alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.



Katu.



Ajoyhteys.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys. Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.

Område för närrökreation.

3 / 4

Kvartersområde för bilplatser.

På området får carportar byggas. Takförsedda sopskjul ska byggas på LPA-området. Carportarna och sopskjulen ska förses med gröntak.

Solpaneler får installeras på gröntaken.

I områdets kanter planteras buskar och området utnyttjas som plats för fördröjning av dagvatten.

Bilarnas parkeringsrutor ska konstrueras av halvgenomsläppliga ytbeläggningar (t.ex. gräsarmering) och det inte finns en carport. Parkeringens körbana får bestå av asfalt.

Planerins av bilplatser ska förbereda sig laddningspunkt för elbilar.

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.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där pumpverk får placeras.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.

Riktgivande skidspårsbotten.

Riktgivande friluftsled.

Riktgivande dagvattenled.

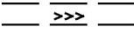
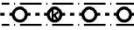
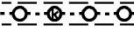

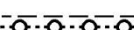


Del av område som bör planteras.

Instruktiv del av område som skall utvecklas så, att träd och buskar bildar en tät avgränsande zon.

Gata.

Körförbindelse.

Riktgivande körförbindelse inom området. Körförbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.

| | | | |
|---|--|--|-------|
|  | Ohjeellinen avo-oja. | Riktgivande öppet dike. | 4 / 4 |
|  | Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa. | Del av område reserverad för naturgasledning. | |
|  | Ohjeellista maakaasujohtoa varten varattu alueen osa. Maakaasujohdon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova. | Riktgivande del av område reserverad för naturgasledning. Naturgasledningens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande. | |
|  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. | Del av område reserverad för underjordisk ledning. | |
|  | Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova. | Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning. Underjordisk ledningens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande. | |
| (93039/2,3,4,5) | Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. | Siffrorna inom parenteser anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. | |
|  | Voimajohtoalue. | Kraftledningsområde. | |
|  | Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. | Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde. | |
| | TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu. | TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. | |

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittaosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __ / __ 20__

Kaupungeedeetti / Stadsgeodet

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ / __ 20__



pöytäaluesuunnitelma

A-A

Lämpökeskus

Katuk

Lämpökeskus

C-C

Katukartta

27.1.2017

IHe

100m



Peruspoikkileikkaus 10,5m
A-A



Kavennushidaste
B-B



Loppupään suora osuus, pysäköinti 11,5m
C-C

