

**Vantaa**  
**Aviapolis**

# 002390 TAMMISTONTIE 2

**TAMMISTO**



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.8.2019 päivättyä asemakaavamuutoskarttaa  
nro 002390. Kaavoitus on tullut vireille 30.9.2018.**

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavan muutos:

On osa korttelia 50003 ja katualuetta kaupunginosassa 50, Tammistossa. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 50003, kaupunginosassa 50, Tammistossa).

### Tonttijaon muutos:

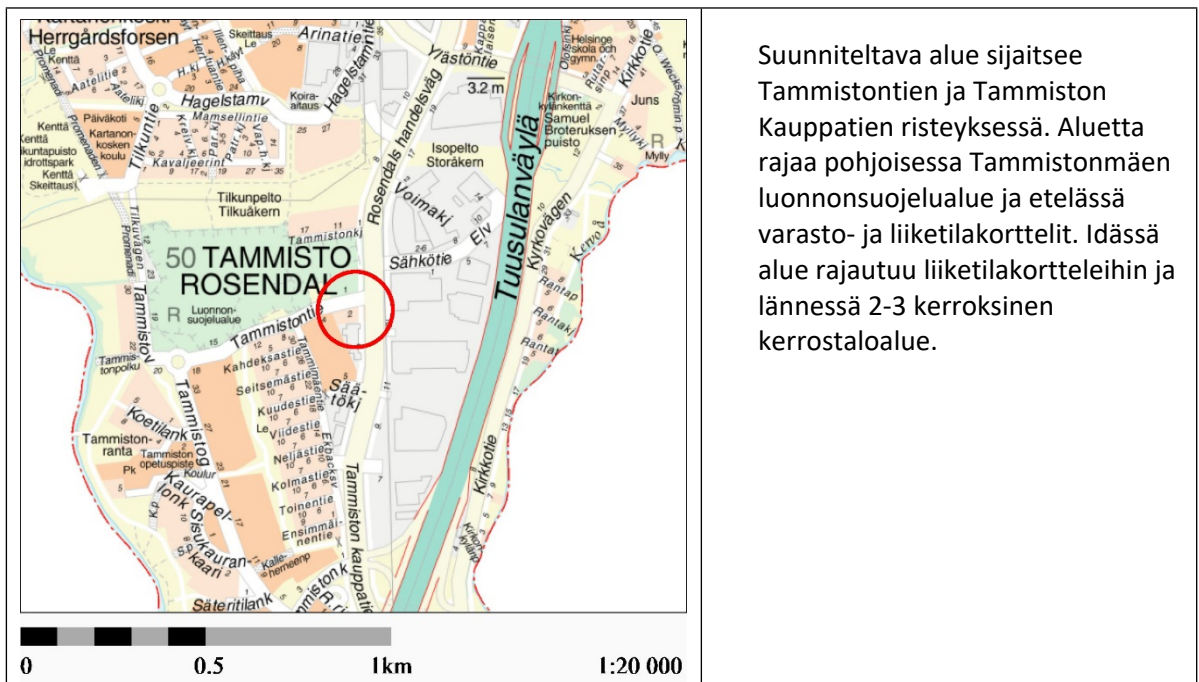
Osa korttelista 50003 kaupunginosassa 50, Tammistossa.

**Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevan asemakaavan on teollisuus- ja varastorakennusten kortteli T-3 muutetaan asemakaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een.**

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

**Kaavan laatija:** Jonna Juusola, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; [jonna.juusola \(at\) vantaa.fi](mailto:jonna.juusola@vantaa.fi), puh. 043 8266958.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Tammistontien ja Tammiston Kauppatie risteyksessä. Aluetta rajaa pohjoisessa Tammistonmäen luonnonsuojelualue ja etelässä varasto- ja liiketilakorttelit. Idässä alue rajautuu liiketilakortteleihin ja lännessä 2-3 kerroksinen kerrostaloalue.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Rakennusliike Lapti Oy:n jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.1.2018. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002390 Tammistontie 2 (aiemmin nimellä 002325 Tammiston kauppatie).
- Kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 29.10.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin OAS-vaiheen asukastilaisuus 12.9.2018 ja suunnitteluvaiheen asukastilaisuus 6.3.2019.

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b><u>1. Tiivistelmä</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>2. Lähtökohdat</u></b> .....	<b>5</b>
<u>2.1 Selvitys suunnittelualan oloista</u> .....	5
<u>2.2 Suunnittelutilanne</u> .....	10
<b><u>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u></b> .....	<b>13</b>
<u>3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo</u> .....	13
<u>3.2 Osallistuminen ja yhteistyö</u> .....	13
<u>3.4 Asemakaavan tavoitteet</u> .....	14
<u>3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot</u> .....	16
<b><u>4. Asemakaavan kuvaus</u></b> .....	<b>18</b>
<u>4.1 Kaavan rakenne</u> .....	18
<u>4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</u> .....	18
<u>4.3 Aluevaraukset</u> .....	18
<u>4.4 Kaavan vaikutukset</u> .....	20
<u>4.5 Ympäristön häiriötekijät</u> .....	26
<u>4.5 Nimistö</u> .....	26
<b><u>5. Asemakaavan toteutus</u></b> .....	<b>26</b>
<b><u>6. Kaavatyöhön osallistuneet</u></b> .....	<b>26</b>
<b><u>7. Asemakaavan seurantalomake</u></b> .....	<b>28</b>
<b><u>8. Asemakaavakartta ja -määräykset</u></b> .....	<b>30</b>
<b><u>9. Muu suunnitelma-aineisto</u></b> .....	<b>34</b>

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Liite 1: Viitesuunnitelmat, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 27.5.2019
- Liite 2: Pihasuunnitelma, WSP, 27.5.2019
- Liite 3: Hulevesisuunnitelma, WSP, 27.5.2019

**ERILLISET LIITTEET (NETTISIVUILLA)**

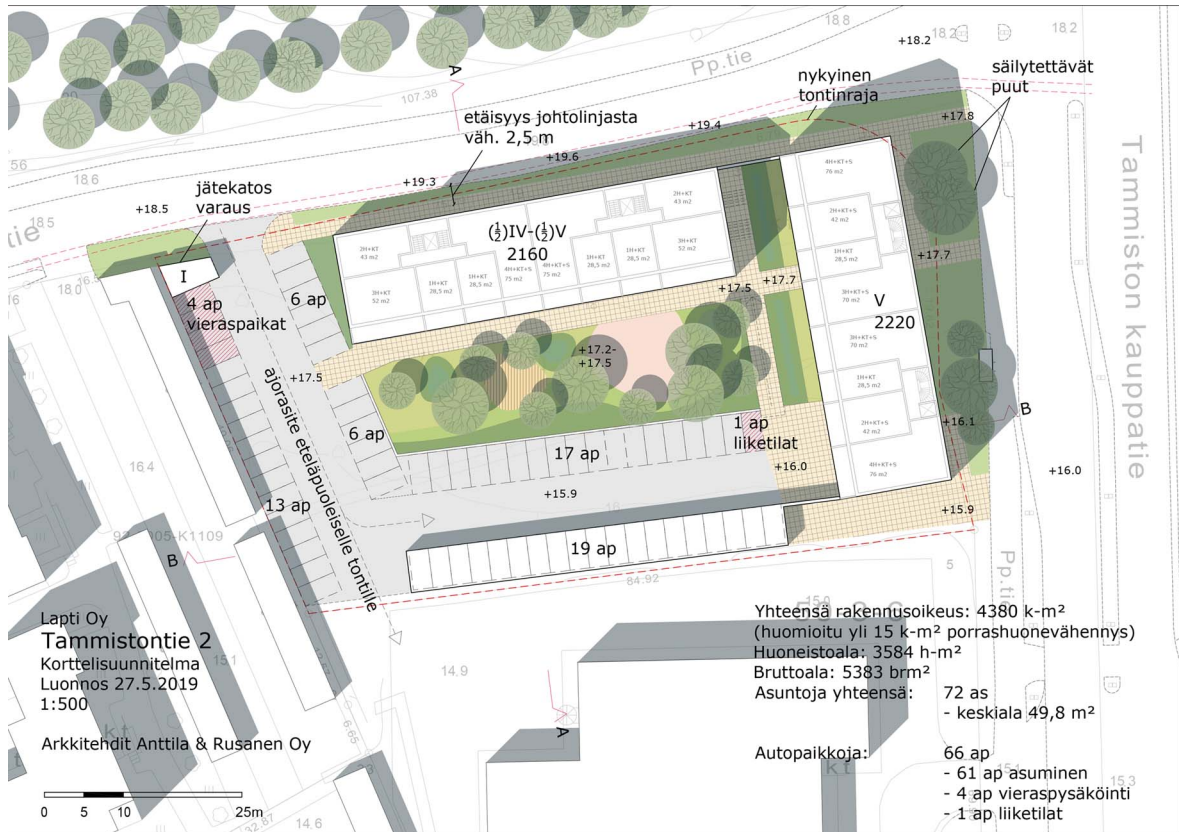
- Liite 4: Meluselvitys, Ramboll, 26.2.2019

## 1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A3 pientaloaluetta. Tekeillä olevassa uudessa yleiskaava alue on tiivistä asuntoaluetta A, jota voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä. Yleiskaavaluonnoksessa Tammiston Kauppatie on katukuvan kehitysaluetta, johon mahdollisesti rakennetaan tulevaisuudessa raitiovaunureitti. Tavoitteena on rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että katukokonaisuus on viihtyisä ja luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3). Alueen nykyinen rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun tehokkuusluvun  $e=0.50$  mukaan, mikä vastaa 2315 k-m<sup>2</sup>:ä. Asemakaavamuutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m<sup>2</sup>, josta 50 k-m<sup>2</sup> tulee rakentaa liiketilana Tammiston Kauppatien suuntaisen talon eteläkulmaan kadunpuolelle. Talon pohjoiskulmaan saa rakentaa 100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa kaavakartalla esitetyn rakennusalan lisäksi.

Lopputuloksena on ympäristön rakennuksiin tiiliverhoilullaan ja harjakatollaan mukautuva sekä portaittain 3-5 kerroksiseksi rakentuva asuinkortteli. Sisäpihalla kasvaa aiemman puutarhatontin tavoin kukkivat puut ja autokatoksen niittykatto antaa tukea viereisen luonnonsuojelualueen niittykasvien pölytyksen luontoarvoihin.



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa, Tammistontien ja Tammiston kauppaticien risteyksessä. Tammisto on liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n, Tuusulanväylän ja Vantaajoen välisellä alueella. Lännessä aluetta rajaa 2–3 -kerroksinen asuinkerrostaloalue ja etelässä 2-kerroksinen liike- ja toimistorakennus. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu edellä mainittuihin katualueisiin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 ha mukaan lukien katualueet.



Viistokuva idästä vuodelta 2016. Asemakaavan muutosalue on rajattu keltaisella katkoviivalla.

## 2.1.2 Luonnon ympäristö

### Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alue sijoittuu Keravajoen ja Vantaajoen jokisuistojen välissä sijaitsevan Tammistonmäen selänteen vaihteittumisvyöhykkeelle. Tammiston kaupunginosassa kohtaavat jääkauden jälkeensä jättämät kalliomäet ja hedelmälliset jokilaaksojen savikot.

Kaavamuutosalueella korkeuserot vaihtelevat n. + 19 metristä n. + 15 metriin (mpy). Rinne viettää etelään ja lounaaseen.

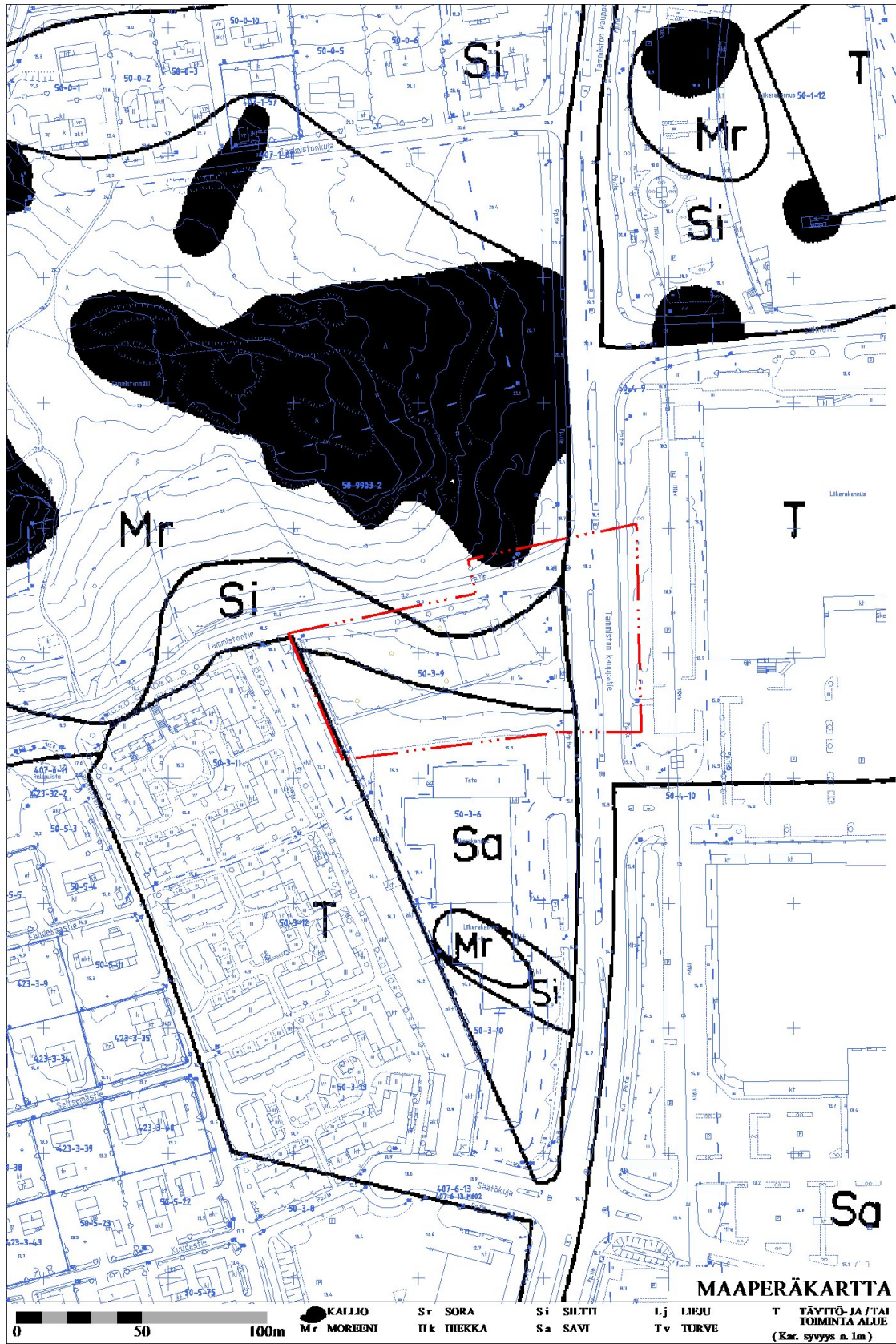
### Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoa.

### Maaperä

Kaavamuutosalue sijoittuu osittain kallioista mäkeä ympäröivälle moreenirinnealueelle. Maaperä tontin alueella on ylempänä moreenia ja alempana savea sekä silttiä.

Rakennuksia tuskin voidaan kaavamuutosalueella perustaa maanvaraisesti. Tarkemmat maaperäanalyysit siltin ja saven syvyydestä tulee tehdä rakennuslupavaiheessa.



### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tammiston kaupunginosan väkiluku oli 3453 asukasta vuonna 2018. Alueen väestö on kasvanut viimeisen 15 vuoden aikana erityisesti alueen rivi- ja kerrostaloalueiden rakentumisen myötä.

Alueella toimii muun muassa Tammiston omakotiyhdistys.

#### Palvelut ja työpaikat

Tammiston kauppaticien varressa on lukuisia kaupallisia palveluita, kuten Ostospuisto Tammisto ja lukuisia Outlet-myyvälöitä, sekä toimi- ja varastotilaa. Tammistossa toimii kaupungin päiväkotaja. Lähin koulu sijaitsee Pakkalassa.

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on Tammistoa. Kaavamuutos monipuolistaa toteutuessaan alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupunginosan asuin- ja liiketilakantaa ja muuttamalla rakennusten sijoittelua kaupunkimaisemmaksi. Asuinkorttelin vehreä sisäpiha ylläpitää alueen kasvillisuuden määrää. Samalla alueen maankäyttö tehostuu. Kaavamuutos tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkeva Tammistontie on osa vanhaa Tomtbackan (Haltiala) ja Helsingin pitäjän kirkonkylän välistä tielinjausta, joka näkyy 1700-luvun lopun kartoissa.

Kaava-alueella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu asuinrakennus, jota ei kuitenkaan ole luokiteltu rakennusperintökohteeksi.

#### Virkistys

Vantaa- ja Keravajoen varsien virkistysreitit sijaitsevat lähellä ja Kartanonkosken liikuntapuistossa on laajat liikkumisen mahdollisuudet. Lähellä Helsingin puolella ovat myös Haltialan kotieläintila ja Ruutinkoski.

#### Liikenne

Tämänhetkinen liikkuminen painottuu yksityisautoiluun ja bussiliikenteeseen kohti Helsingin keskustaa. Tammistontien pohjoispuolella on kevyenliikenteen tie, johon tontilta ohjataan läheisten suojateiden kautta ja Tammiston Kauppaticien molemmin puolin sijaitsee yhdistetyt kevyen liikenteen tieosuudet.

Vuonna 2017 on tehty Tammiston kauppaticien liikenneselvitys, johon se raitiovaunun tilantarve perustuu. Lisäksi vuonna 2018 on laadittu Tuusulanväylän Ylästön suuntaisliittymän toteuttamiskelpoisuusselvitys. Aviapoliksen liikenneverkko- ja raitiovaunuselvitys ovat tekeillä ja valmistunevat vuoden 2019 aikana.

#### Vesihuolto

##### Vedenjakelu

Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 20-3-6 kulkee vuonna 1985 rakennettu DN225 vesijohto. Kaava-alueen länsipuolella Tammiston kauppaticillä kulkee vuonna 1989 rakennettu DN225 vesijohto. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin



Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +85...+67. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m<sup>3</sup>.

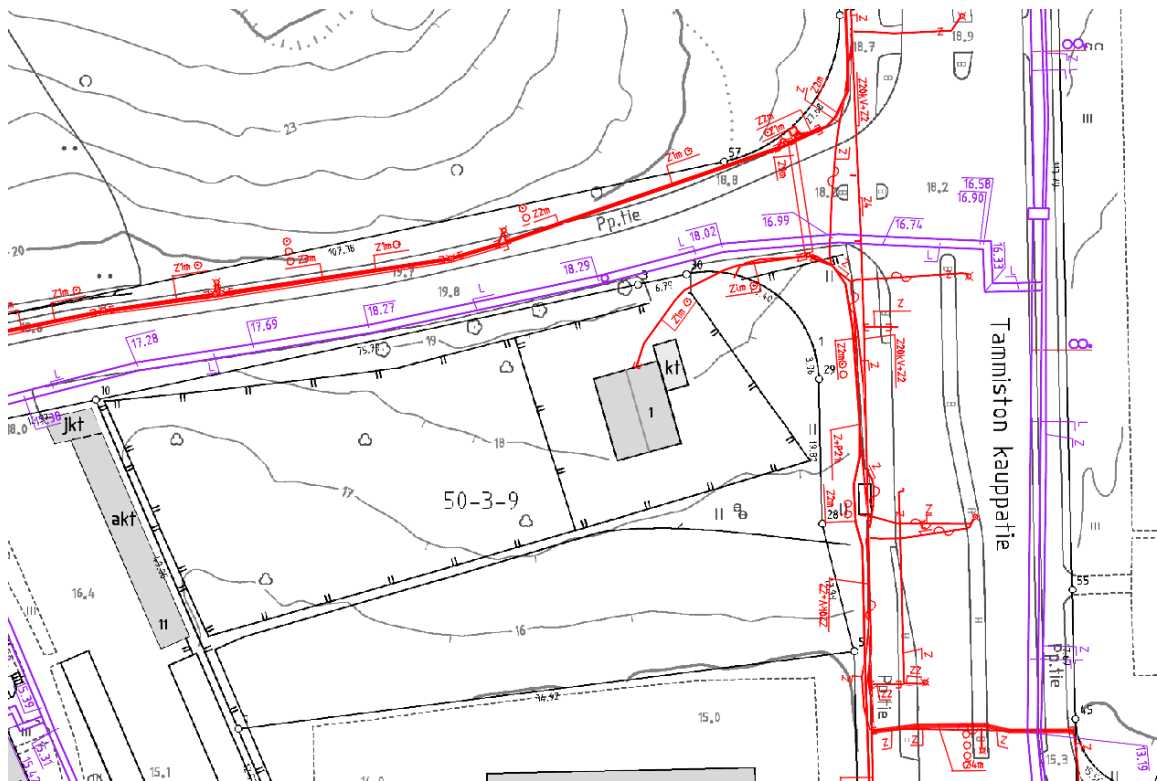
#### Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 20-3-6 kulkee vuonna 1985 rakennettu DN250 jätevesiviemäri. Jätevedet kulkeutuvat Tuusulanväylän vartta Siltamäen jätevedenpumppaamolle ja päätyvät lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

#### Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen pohjoispuolella Tammistontieellä kulkee vuonna 2006 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Kaava-alueen länsipuolella Tammiston kauppatieellä kulkee vuonna 1999 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Alueen hulevedet johtuvat putkia pitkin Vantaanjokeen.

#### Kaukolämpö ja sähköverkko



Violetilla kaukolämpöverkko ja punaisella sähköverkko. Tammistonmäen luonnonsuojelualueen pohjoispuolella sijaitsee lisäksi sähköverkon suurjännitejohdot. Kuvalähde: Vampatti 28.5.2019

#### Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue ei ole lentomelualueella. Alueelle ulottuu jonkin verran tieliikennemelua, joka on kuitenkin hallittavissa meluselvityksen mukaisin ratkaisuin.

## 2.1.4 Maanomistus

002390 asemakaavamuutoksen tontin omistaa Rakennusliike Lapti Oy. Kaavaan sisältyvän katualueen omistaa Vantaan kaupunki.



## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on luoda edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palveluimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

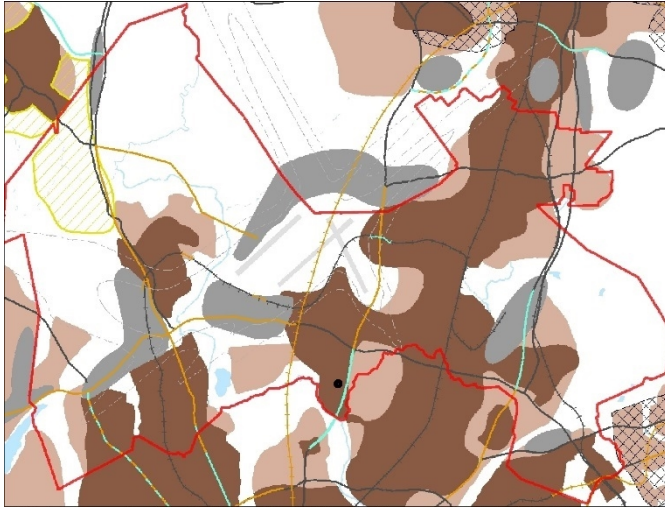
#### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Suunnittelualan pohjois- ja luoteispuolella on turkoosilla merkitty Tammistonmäen luonnonsuojelualue. Suunnittelualan eteläpuolelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

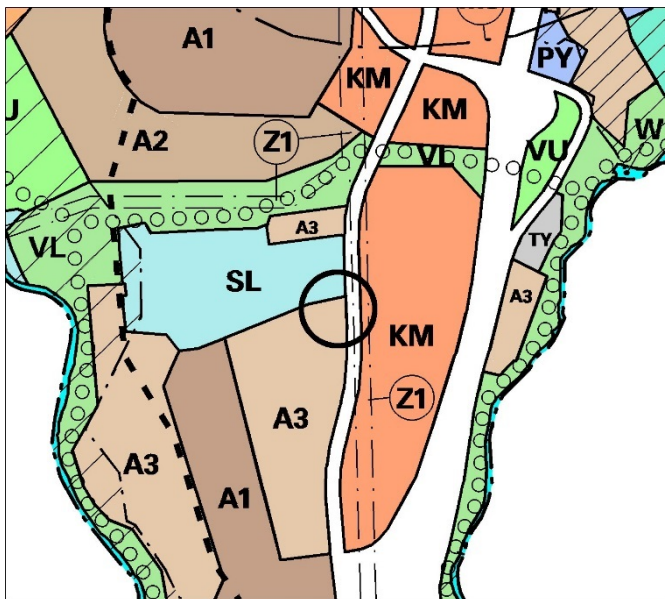
Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

### Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunostrategialle. 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



0 0.5 1km 1:20 000

Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3).

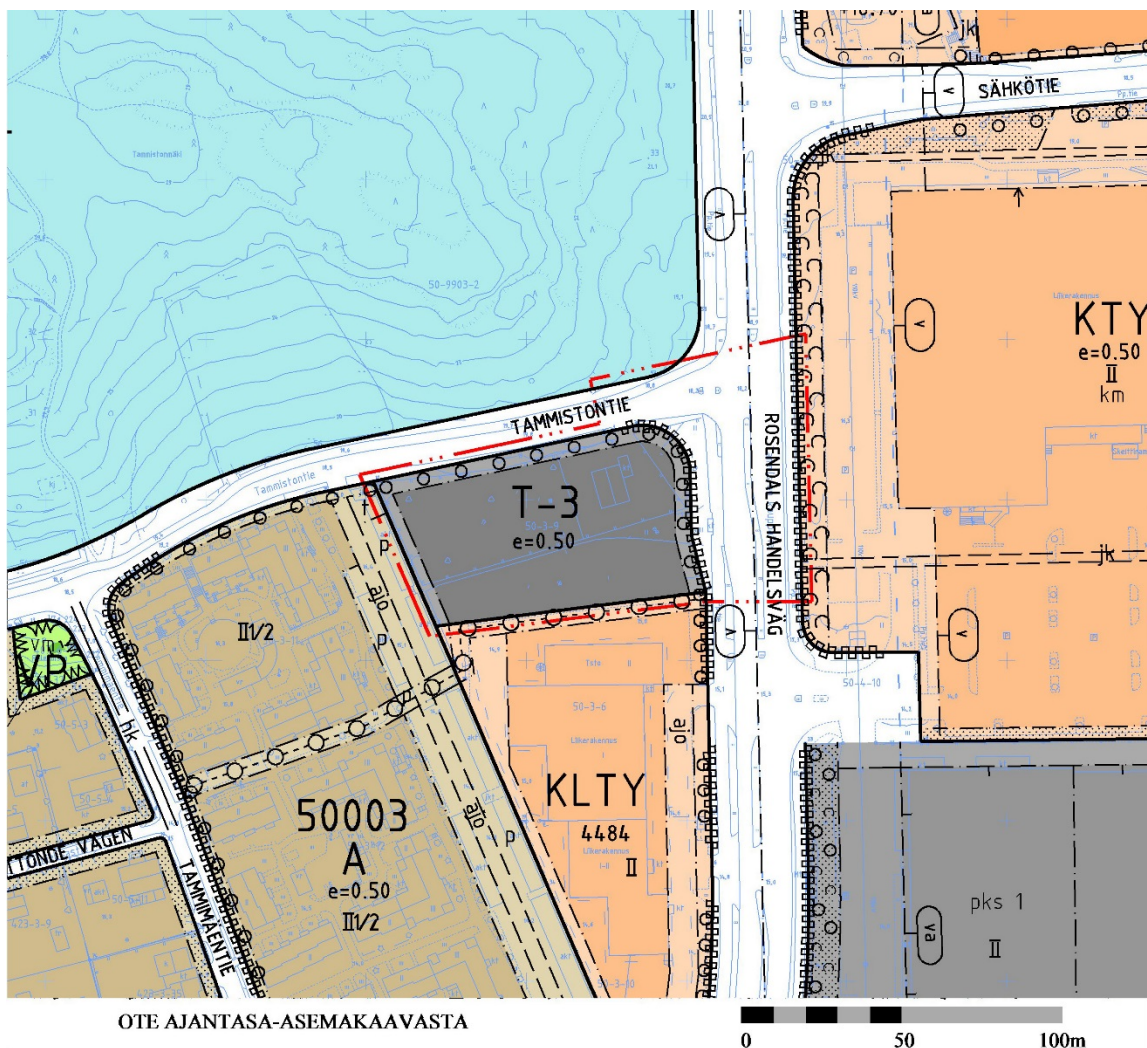
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

## Yleiskaavaluonnos 2020



Tekeillä olevassa yleiskaavassa 2020 alue on asuntoaluetta A ja urbanisoituvaa katukuvan kehitysaluetta, johon mahdollisesti rakennetaan raitiovaunureitti. Kaavahanke on valmisteilla olevan yleiskaavaluonnoksen mukainen.

## Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 001278 (Kh 5.5.1997). Siinä suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T-3. Länsipuolella on asuinrakennusten korttelialuetta A.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Rakennusliike Laptin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.1.2018. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002390 ja kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 3.3.1 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.

#### 3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Vuorovaikutustilaisuus ja tonttikatselmus pidettiin 12.9.2018 ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekoa. Osallisuus- ja arviointisuunnitelmaan tuli määraaikaan mennessä viranomaislausunnot ja kaksi mielipidettä. Viranomaislausunnot eivät aiheuttaneet suunnitelmille muutostarpeita. Mielipiteissä ja asukastilaisuudessa tuotiin esiin toive 3-4 kerrosluvuista ja pyyntö arkkitehtonisen ilmeen sovittamisesta olemassa olevaan rakennuskantaan lähistöllä sekä perheasuntojen tarpeesta alueella.

- Vantaan energia Oy lausunto: Kaavoituksessa tulee huomioida liitteen maakaapeliverkot. Pien- ja keskijänniteverkon maakaapelit sijaitsevat tontin itälaidalla ja pienjännitekaapeli on kytketty Tammistontieltä nykyiseen kohteeseen. Kaukolämpöverkon kaapelit sijaitsevat Tammiston kauppätien itäpuolella ja Tammiston tien eteläreunalla lähellä tontin rajaa.
- HSY lausunto: Suunnittelualueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Uudet rakennukset voidaan liittää lähtökohtaisesti suunnittelualueen eteläreunan yleiseen vesihuoltoon (vesijohto 225 M (rak. -85) ja jätevesiviemäri 250 M (rak. -85)), alueella nykyisin olevan rakennuksen tavoin. Uusien rakennusten liittäminen vesihuoltoon tarkastellaan vielä uudelleen kaavoituksen edetessä ja laaditaan tarvittaessa kustannusarvio ja esisuunnitelma.
- Vantaan kaupunginmuseon lausunto: Kaava-alueella ei ole erityisiä kulttuuriympäristöön liittyviä maisema-arvoja, eikä sieltä tunnetta muinaisjäännöksiä. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, ellei kaava-aluetta laajenneta historiallisen tielinjauksen alueelle.

- Fingrid lausunto: Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten heillä ei ole kommentoitavaa kaavaan.
- Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä lausunto: HSL:llä ei ole lausuttavaa asemakaavamuutokseen.
- Asukasmielipide: Ei halua kaupunkimaista rakentamista ja maksimikerrosluvuksi toivovat 3-4 krs ja tyyliltään Tammistontie 4:n kaltaista. Korkeat rakennukset erottuisivat liikaa pientalovaltaisessa suurmaisemassa.
- Asukasmielipide As Oy Tammistonvaari: Kritisoi suunniteltua rakennuskorkeutta. Vaatii tontin rakennuskorkeudeksi korkeintaan 3-kerroksisia taloja, kuten Tammistontie 4 – kaavassa osoitettu. Perusteluna välitön haitta maiseman sulkeutumisesta ja varjostamisesta. Vedotaan MRL 1999/132 §54, jossa asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen ja §117, jonka mukaan “Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset”. Samalla todetaan, että Rodendalinringissä on kerroskorkeutta porrastamalla saatu kerrostalot paremmin sovitettua maisemaan. Mielipiteessä vaaditaan pysäköintipaikkojen sijoituksen selkeää sijoituspaikan esittämistä, jotta suunnitelmaa voisi kommentoida.

Toinen vuorovaikutustilaisuus pidettiin keväällä 2019, jolloin suunnitelmat olivat edenneet OAS:n mielipiteet huomioiden eteenpäin. Keskustelua herätti erityisesti Tammiston Kauppaplatian ruuhkaisuus ja julkisen liikenteen riittämättömyys. Viereisen asuinkorttelin (Tammistontie 4) pysäköintialuetta käytetään jatkuvasti läpiajoon. Tämä häiritsee asukkaita ja vaarantaa lasten turvallisuutta. Lapti toi maanomistajana esiin aikomuksensa kehittää tonttia nykyisen T-3 kaavan mukaisesti, ellei kaava etene asuntorakentamisella. Tämä tarkoittaisi 3-kerroksista varastorakennusta, mikä aiheuttaisi Tammistontielle rekka- ja huoltoajoliikennettä.

### 3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

##### Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

##### MAL-tavoitteet:

- Erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja



täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarausta lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

Kaupungin muut tavoitteet:

- Tiivistää ja täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.
- Kehittää Tammiston kauppap tien luonnetta kaupunkimaisemmaksi.
- Mahdollistaa alueelle korkeatasoista ja viihtyisää asuinrakentamista. Sovittaa uudisrakentaminen luontevaksi osaksi alueen kaupunkikuvaa.
- Varmistaa tontin riittävä viherpinta-ala vihertehokkuuslaskennalla.

Liikennesuunnittelun tavoitteet

- Liikennesuunnittelun tavoitteena on tontilta suora kulku Tammiston kauppap tien kevyen liikenteen väylälle.
- Lisäksi olisi hyvä saada jalankulkumahdollisuus tontilta Tammistontien lähimmälle suojatielle ja sitä kautta tien toisen puolen kevyenliikenteen reitille.

**3.4.2 Maanomistajan tavoitteet**

- Tontin käyttötarkoituksen muutos teollisuusrakentamisesta kaupunkimaiseen kerrostalorakentamiseen.
- Tehostaa alueen maankäyttöä lisäämällä korttelialueen rakennusoikeutta ja nostamalla kerroslukua.
- Hakijan OAS-luonnoksessa rakennusoikeudeksi esitettiin 5100 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvuksi VI-VII.



### 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemamuutoksen aikana on tutkittu erilaisia luonnosvaihtoehtoja.

Vaihtoehdossa A 6-7-kerroksiset rakennusmassat rajaavat korttelia katualueesta. Rakennusoikeutta on noin 5100 kem<sup>2</sup>.



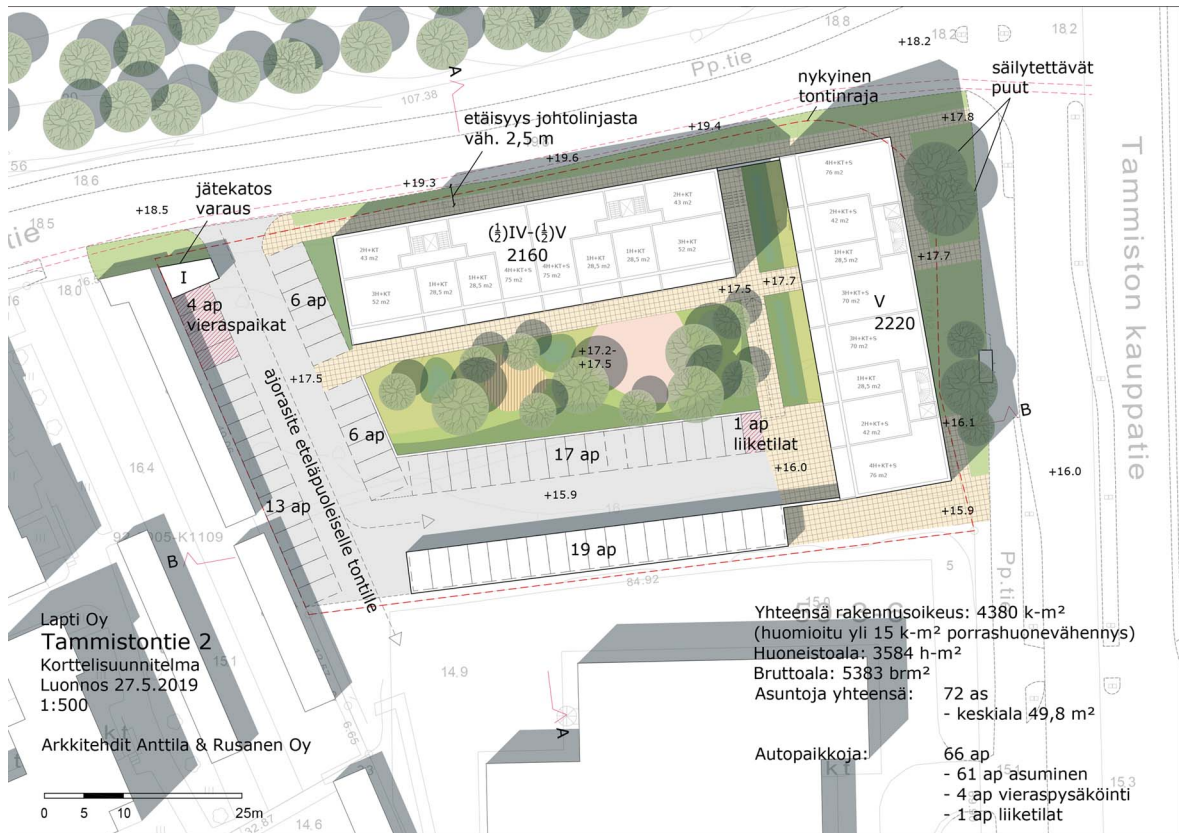
Vaihtoehto A

Vaihtoehdossa B on tutkittu kahta erillistä pistetalotyypistä rakennusmassaa. 8-kerroksiset rakennukset sisältävät noin 7200 kem<sup>2</sup>.



Vaihtoehto B

Vaihtoehdossa C 3-5-kerroksiset rakennusmassat ja autokatokset rajaavat korttelia. Rakennusoikeutta on maltillisemmin kuin vaihtoehdoissa A ja B. Lisäksi kerroskorkeudet ovat matalammat.



Vaihtoehto C

### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu vaihtohtoon C, joka on jatkosuunnittelussa tutkittu perusteellisesti. Suunnittelun aikana huomioitiin tuoreen yleiskaavaluonnoksen ja maanomistajien tavoitteet sekä asukkaiden OAS-vaiheessa ja asukastilaisuudessa ilmaistut mielipiteet. Tavoitteena suunnittelussa oli luoda viihtyisä ja vetovoimainen urbaani katutila Tammiston kauppatielle, jolloin katutila toimii myöhemmin raitiovaunupysäkin kanssa. Kerrosluvut kohtuullistettiin OAS-vaiheen VI-VII:sta III-V:een ja sovitettiin liikennesuunnittelun linjaamat paikoitusmäärät tontille. 0,9 vihertehokkuudella tavoitellaan asukkaille vihreää ja monipuolista oleskelupihaa, jonka tunnelmaa lisäävät kukkivat hedelmäpuut ja pihan ekologista arvoa lisäävät autokatoksen ja mahdollisten talousrakennusten viherkatot.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen tontin käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-3 asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m<sup>2</sup>, josta 50 k-m<sup>2</sup> tulee rakentaa liiketilana Tammiston Kauppatie suuntaisen talon eteläkulmaan kadunpuolelle. Talon pohjoiskulmaan saa rakentaa 100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa kaavakartalla esitetyn rakennusalan lisäksi. Asuinrakennukset ja autokatokset rajaavat sisälleen viihtyisän ulko-oleskelutilan.

#### 4.1.1 Mitoitus

Astyyppi	pinta-ala väli	kpa	kpl	% lukumäärästä	m2/asuntotyyppi	% asuinpinta-alasta
1h+kt	27-31	28,1	22	30,6 %	619,0	17,3 %
2h+kt+s	40-49	45	19	26,4 %	855,0	23,9 %
3h+kt+s	55-70	60,7	16	22,2 %	971,0	27,1 %
4h+kt+s	75-80	75,5	15	20,8 %	1133,0	31,7 %
<b>kaikki yht.</b>			<b>72</b>		<b>3578,0</b>	
	Asuntojen keskipinta-ala:				<b>49,7</b>	
	Bruttoala:				<b>5390,0</b>	
	Kerrosala (rakennusoikeudellinen):				<b>4380,0</b>	
	Tilavuus:				<b>16170,0</b>	
	Brm2/Asm2:				<b>1,51</b>	
	Tilavuus/Asm2:				<b>4,52</b>	
	Autopaikat:				<b>66</b>	

Asukasmäärä: 88 (1 asukas/ 50 kem2)

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,5 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 4400 k-m2.  
Tehokkuusluku e=0,9

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/90 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle. Lisäksi vieraspysäköintiin tulee varata 1 ap / 1500 k-m2 ja liiketiloille 1 ap. Pysäköintipaikoille tulisi rakennusvaiheessa tehdä varaus sähköautojen latausmahdollisuuteen.

Polkupyöräpaikkoja on vähintään Pyöriä 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> ja 2 kpl/liikehuoneisto, joista 50 % on helposti käytettäviä. Osa pyöräpaikoista saa sijaita autokatoksen yhteydessä.

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

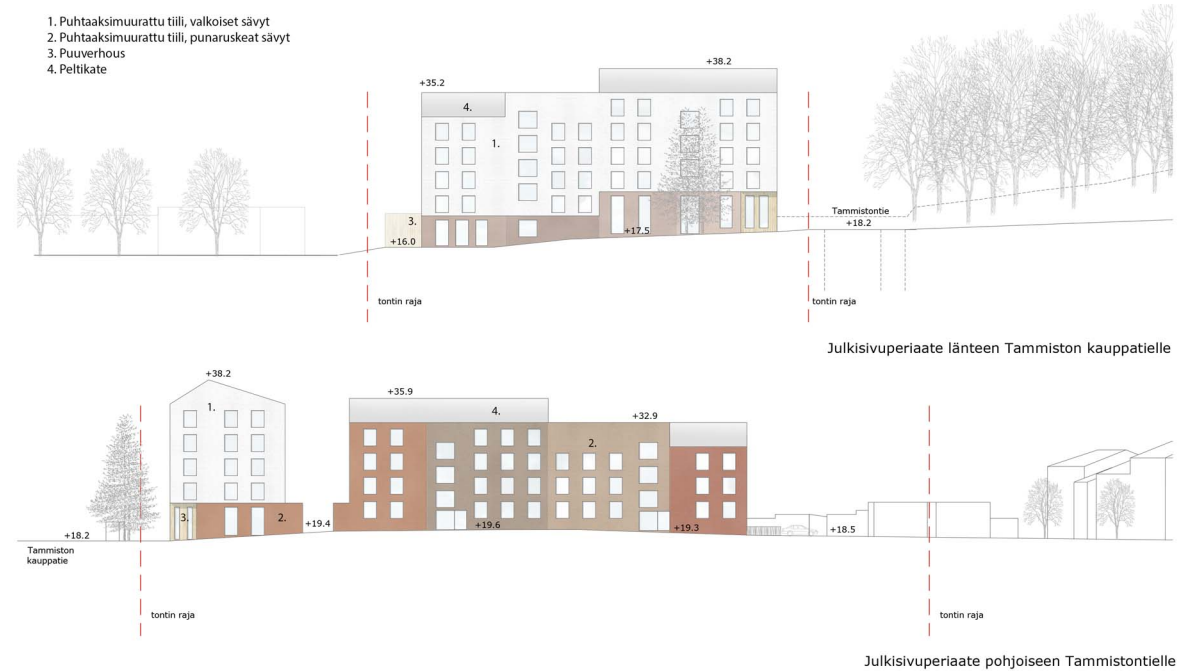
Asemakaavassa on annettu tarkat määräykset muun muassa arkkitehtuurista ja piharakenteista, mikä edesauttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaan korttelin muodostamista.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on kerrostalojen korttelialuetta AK.

### 4.3.1 Korttelialueet

#### AK, asuinkerrostalojen korttelialueet



#### Arkkitehtitoimisto Anttila & Rusasen näkemys tiiliverhoilluista rakennuksista.

Rakennusten massoittelussa, kattomuodoissa, julkisivuissa ja julkisivumateriaaleissa tulee kiinnittää huomiota siihen, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Korttelialueesta rakennetaan ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään paikalla muurattua tiiltä. Tammistontien suuntaisessa talossa käytetään maanläheisiä ruskeanpunertavan sävyisiä tiiliä. Sävyt sovitetaan Tammistontie 4 rakennusten tiilisävyihin. Tammiston Kauppaticien suuntaisessa talossa käytetään valkoisen sävyisiä tiiliä. Asuinrakennusten katujulkisivut jaetaan pystysuunnassa vähintään kahteen osaan käyttämällä tiilen eri sävyä, kylläisyysastetta tai värin vaaleusastetta. Rakennusrajat luovat vaihtelua julkisivujen muodoissa ja yksityiskohdissa, ikkunajaotuksissa sekä käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Tammistontien ja Tammiston Kauppaticien kulmassa ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Tammiston Kauppaticien varressa maantasokerroksen julkisivusta vähintään 30% tulee olla liike- ja toimistotilojen julkisivuja. Tilat avautuvat kadun suuntaan.



*Arkkitehtitoimisto Anttila & Rusasen näkemys Tammistontien risteyksestä*

Korttelipiha suunnittelussa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu ja huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa, suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäjiille. Suureksi (> 9m) kasvavia puita on istutettava vähintään 4 kpl ja kukkivia puita lisäksi vähintään 5 kpl. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Kulkuteiden pinnoitteina käytetään puoliläpäisevää kiveystä ja asfalttia saa käyttää vain ajoteillä.

Kaikkien pihan autokatosten ja talousrakennusten katoilla tulee olla viherkatto, joiden kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyyppiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

#### **4.3.2 Muut alueet**

##### *Katualueet*

Kaavamuutosalueeseen kuuluva katualueen osa istutetaan. Alueella olevat makedonianmänyt säilytetään. Suunnittelussa huomioidaan alueen urbanisoituvaa katukuva ja mahdollisesti katutilaan sijoitettavat kaupunkipyörät.

#### **4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

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

#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuuotos täydentää Tammiston kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 72 kappaletta arviolta noin 85-90 uudelle asukkaalle.

##### Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Tammiston kaupunginosaan, Tammistontien ja Tammiston kauppaticien risteykseen kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja täydentää kaupunkirakennetta.

Tekeillä olevassa uudessa yleiskaava alue kuuluu tiiviiseen asuntoalueeseen A, jota voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä. Yleiskaavaluonnoksessa Tammiston Kauppaticie on katukuvan kehitysaluetta, johon mahdollisesti rakennetaan tulevaisuudessa raitiovaunureitti. Tavoitteena on rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että katukokonaisuus on viihtyisä ja luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.



##### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna ja rajaa Tammistontien ja Tammiston kauppaticien katutilaa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen siten, että kerroskorkeudet madaltuvat nykyisten asuinkortteleiden suuntaan. Arkkitehtuurinsa puolesta rakennukset ovat moderneja ja julkisivut mittakaavaltaan pienipiirteisiä.

##### Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueelle tulee 2 kerrostaloa ja noin 72 asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa.

##### Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa rakennukseen kivijalkaan pienimuotoista liike- tai toimitilaa.



**Taloudelliset vaikutukset**

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Tonttia sivuavien tieosuuksien korko- ja sijaintimuutoksiin ei ole tarvetta eli ne säilytetään nykyisellään. Kaupunki saa kaavahankkeen kautta sopimuskorvaukset rakennusoikeudesta.

**Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Vantaanjokivarren virkistysreittien käyttöä.

**Liikenne**

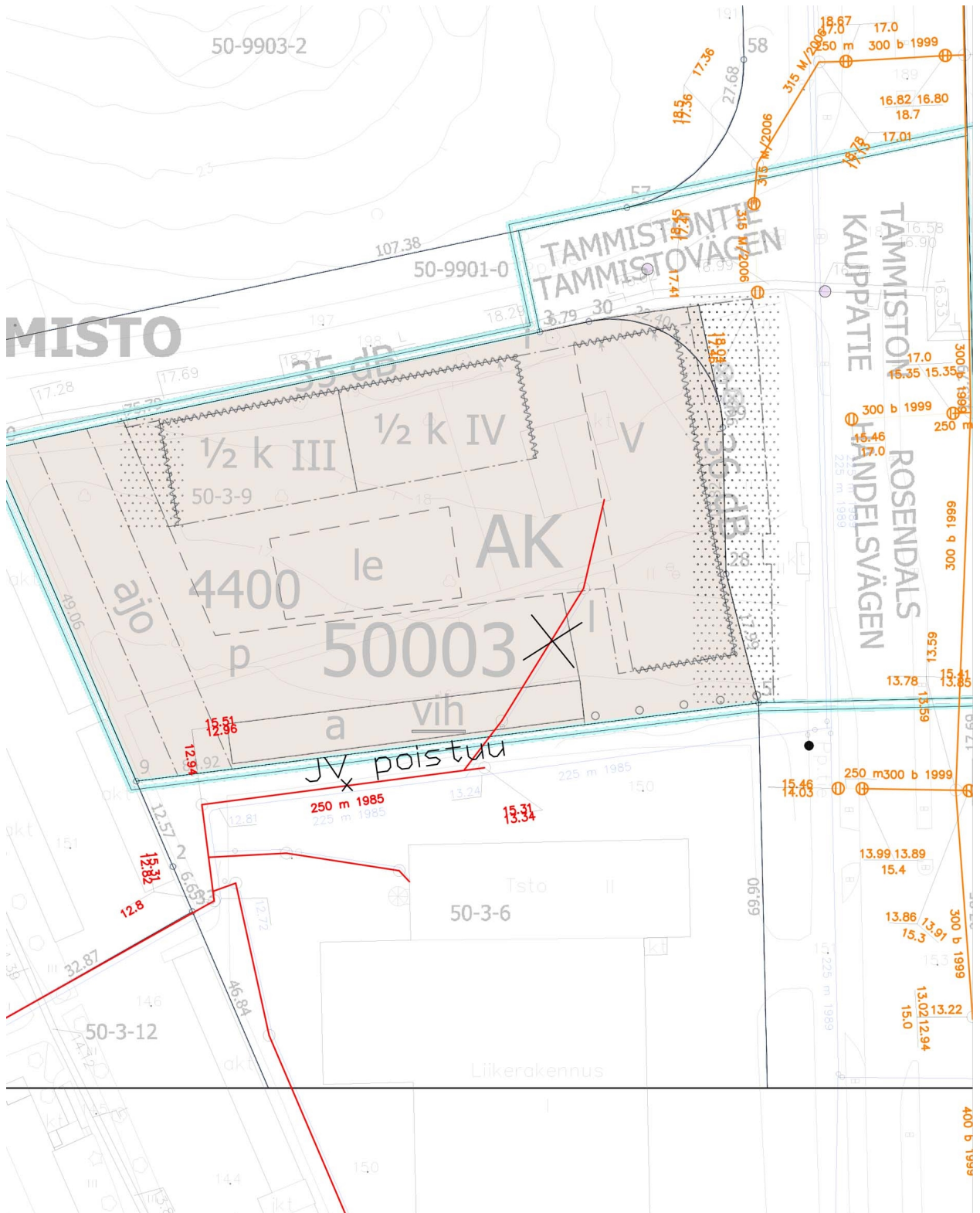
Kaava-alue sijaitsee Tammistossa. Julkisen liikenteen pääreitit kulkevat Tammiston Kauppatien ja Tuusulan väylän suuntaisesti. Kaupunkipyörien mahdollinen sijainti aivan tontin vieressä katualueella helpottaa pyöräilyä osana julkisen liikenteen käyttöä.

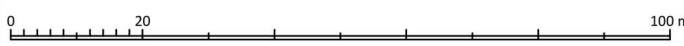
**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Asemakaavamuutosehdotus ei esitä korko- tai tielinjauksen muutoksia Tammistontien historiallisen tielinjauksen alueelle.

**Vesihuolto**

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

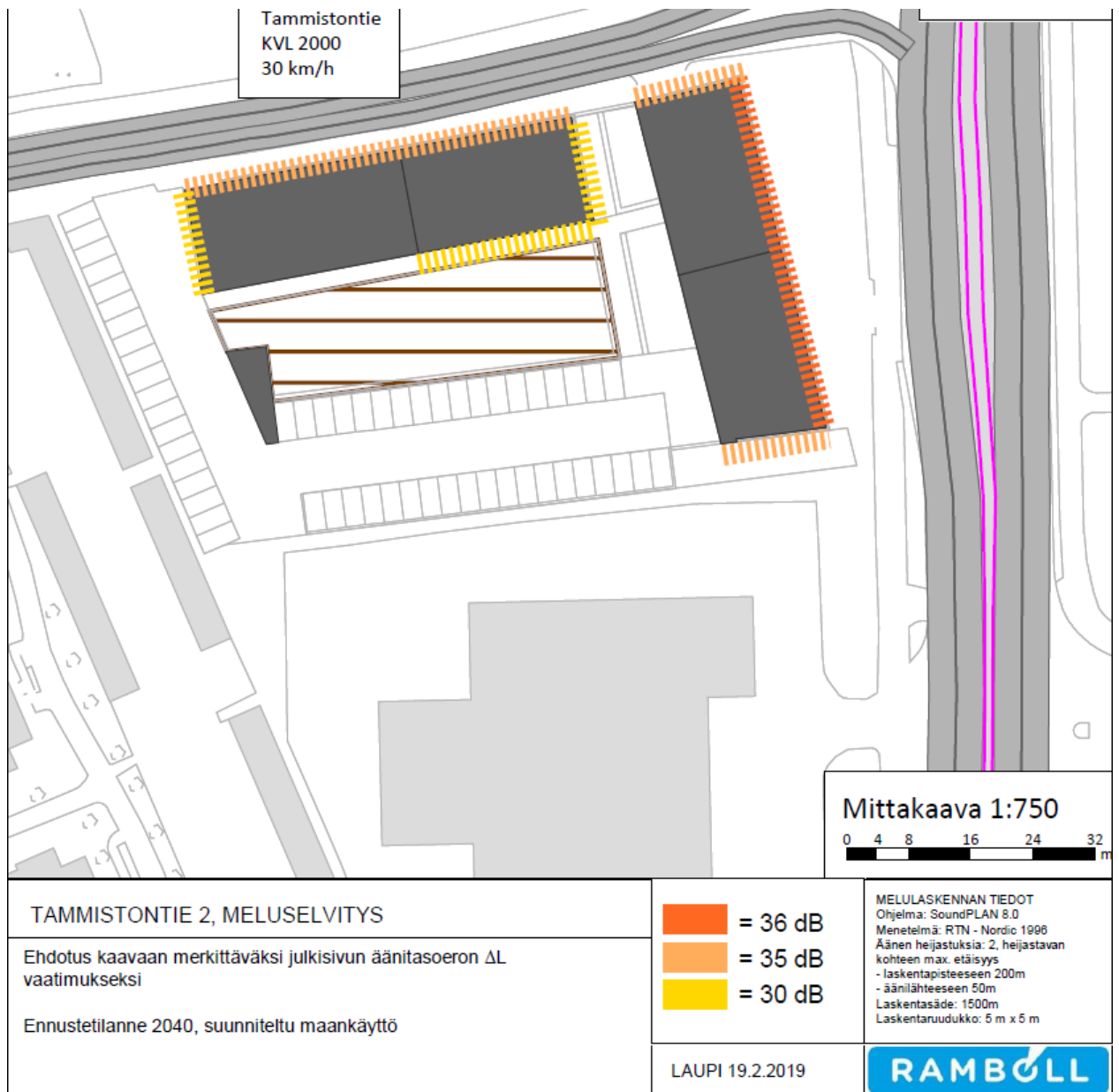


<p>Vantaan kaupunki copyright</p> <p>Paula Luomala tulosteen laatija</p> <p>23.5.2019 päiväys</p>	<p>Vesihuollon esisuunnitelma 2390 Tammistontie 2</p> 	<p>ETRS-GK25 Koord.järj.</p> <p>N2000 Korkeusjärj.</p> <p>1:1500 Mittakaava</p>
---	--	---

Vesihuollon esisuunnitelma

## Ympäristöhäiriöt

Viitesuunnitelmista on tehty meluselvitys (Liite 4. Ramboll Oy, 26.2.2018). Kohteen meluntorjunnan tarpeen määrää tieliikenne. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden  $\Delta L$  tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tammistontien ja 36 dB Tammiston Kauppatien suuntaan. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä. Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Parvekkeet saavat avautua vain sisäpihan puolelle.



### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vihertehokkuuden 0,9 arvolla tuotetaan tontille hulevesien kasvipeitteiset viivytyks- ja imeytysrakenteet sekä viihtyisän vehreä sisäpiha asukkaille. Viljelymahdollisuudet luovat

yhteisöllisyyttä ja lähiruokatuotannon vaihtoehdon asukkaille. Autokatoksen ja mahdollisten talousrakennusten kattojen niittyviherkatto palauttaa aiemman pientalon puutarhan pölytysarvoja, mikä on tärkeää tontin sijaitessa aivan Tammistonrinteen suojelualueen niittyjen läheisyydessä.

## Tuloskortti

Päivämäärä: 28.5.2019

Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Tammistontie 2

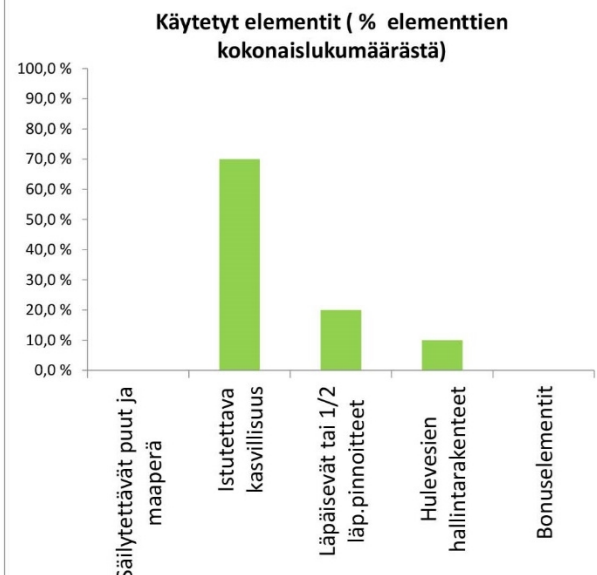
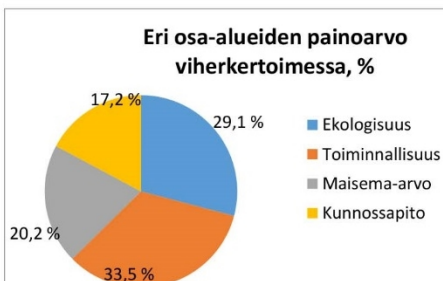
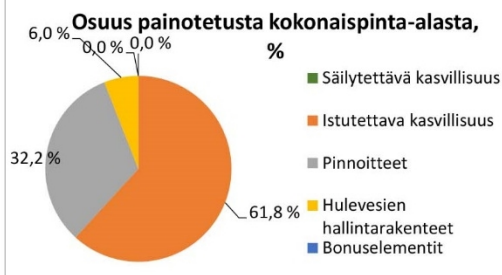
Vuokko Yli-Jama WSP Finland

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	7	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
<b>Yhteensä</b>	<b>10</b>	<b>25</b>

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio



Asemakaavavaiheen pinta-alkaavio täydennetään nähtävillölon jälkeen.

### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääosin kasvipäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus kasvaa merkittävästi nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä on viivytettävä ja imeytettävä tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestään.

Kaavatyön aikana kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkennettu hulevesisuunnitelma, jotka hyväksytetään kaupungilla.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava kortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

### 4.5 NIMISTÖ

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia nimistöön.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Rakennusliike Lapti Oy:	Joni Heikkola	
	Tuomas Lindfors	
Maanomistajan konsultit:	Noora Lahdenperä	arkkitehti
	Mikko Rusanen	arkkitehti
	Arto Kaituri	maisema-arkkitehti
	Vuokko Yli-Jama	maisema-arkkitehti
<b>Vantaan kaupunki:</b>		
Kaupunkisuunnittelu:	Jonna Juusola	asemakaavasuunnittelija
	Päivi Veitola	asemakaavasuunnittelija
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Virpi Mamia	yleiskaavasuunnittelija
	Johanna Rajala	aluearkkitehti
	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti

Kuntatekniikan keskus :	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Jari Saajo	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	lupa-arkkitehti

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus**

Vantaalla, 10. päivänä kesäkuuta 2019.

Jonna Juusola  
asemakaavasuunnittelija

Johanna Rajala  
aluearkkitehti

## 7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	28.05.2019
Kaavan nimi	002390 Tammisto 50 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.09.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002390
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7515	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7515

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7515</b>	<b>100,0</b>	<b>4400</b>	<b>0,59</b>	<b>0,0000</b>	<b>2085</b>
A yhteensä	0,4672	62,2	4400	0,94	0,4672	4400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,4631	-2315
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2843	37,8	0		-0,0041	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

**Alamerkinnt**

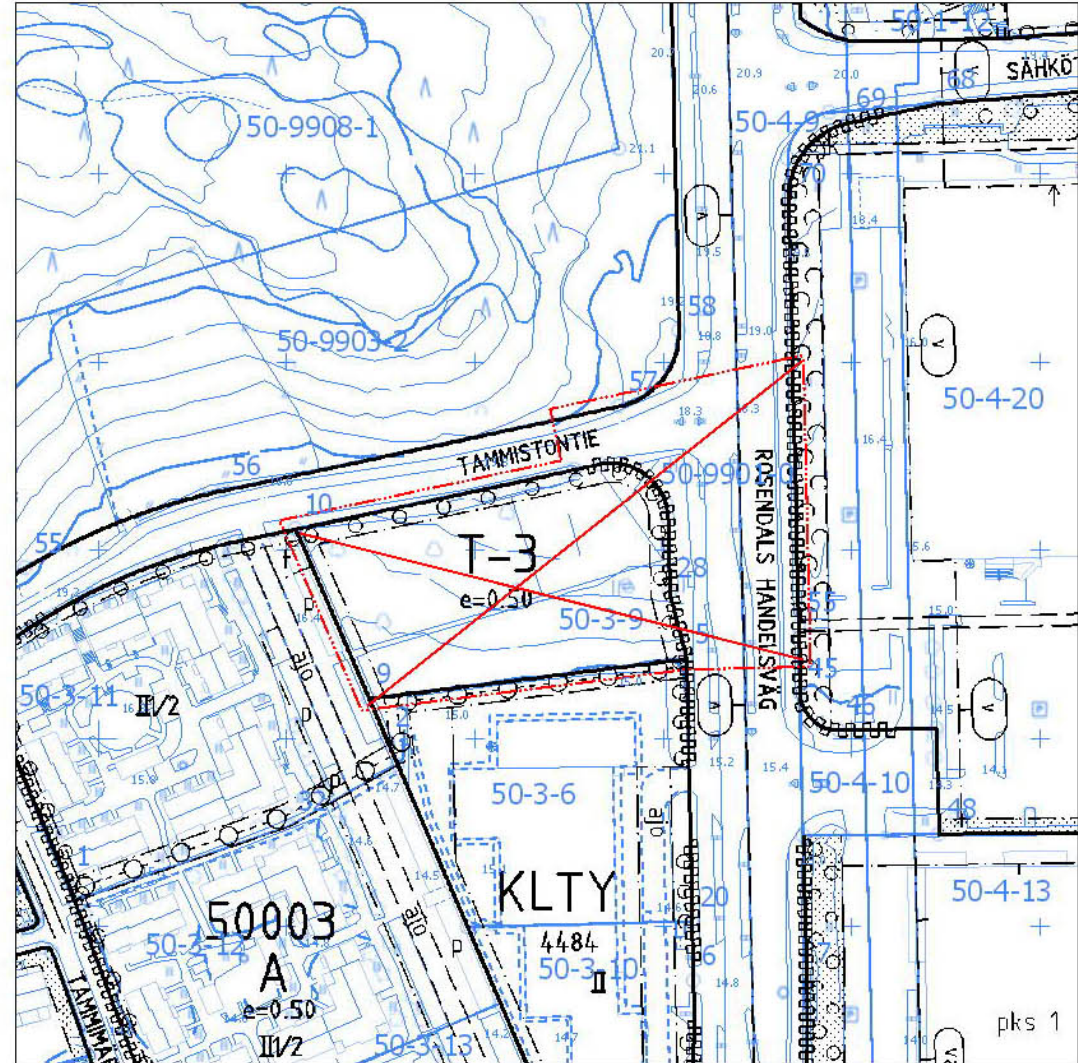
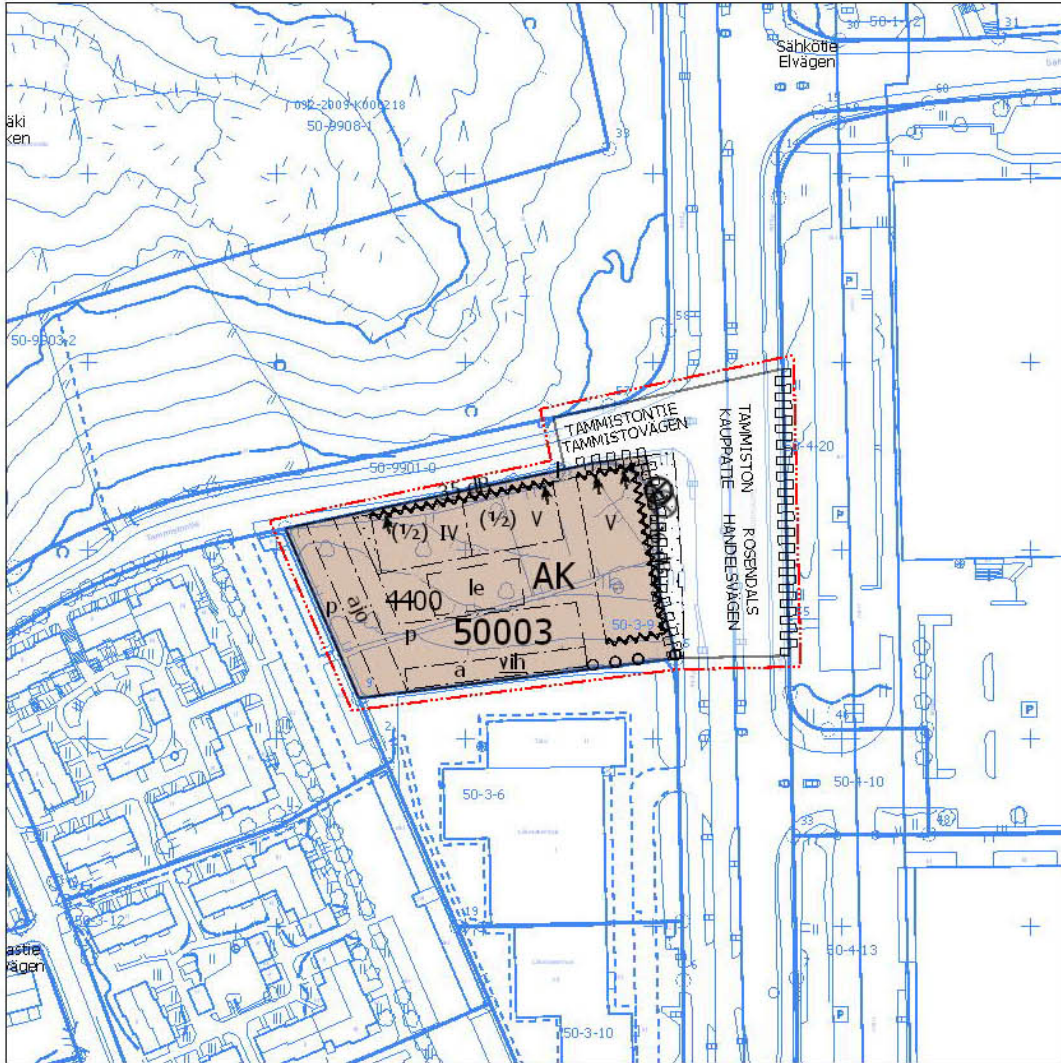
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7515</b>	<b>100,0</b>	<b>4400</b>	<b>0,59</b>	<b>0,0000</b>	<b>2085</b>
<b>A yhteensä</b>	0,4672	62,2	4400	0,94	0,4672	4400
AK	0,4672	100,0	4400	0,94	0,4672	4400
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	0,0000		0		-0,4631	-2315
T-3	0,0000		0		-0,4631	-2315
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,2843	37,8	0		-0,0041	0
Kadut	0,2843	100,0	0		-0,0041	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



## 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

1:2000

ASEMAKAAVAMUUTOSKARTTA JA POISTUVAT MERKINNÄT



AK

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:****3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva****Asuinkerrostalojen korttelialue****Yleistä**

Rakennusten massoittelussa, kattomuodoissa, julkisivuissa ja julkisivumateriaaleissa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Tammistontien ja Tammiston Kauppätien kulmassa ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee osoittaa vähintään 0,5% kerrosalasta. Kerho- tai harrastetilat saa sijoittaa kortteliin keskitetysti.

Liike- ja toimitiloja tulee rakentaa maantasokerrokseen 50 k-m<sup>2</sup> sijoittuen Tammiston Kauppätien suuntaisen talon eteläkulmaan kadun puolelle ja talon pohjoiskulmaan saa lisäksi rakentaa 100 k-m<sup>2</sup>.

Liiketilojen kerroskorkeus on vähintään 4 metriä.

Tammiston kauppätien suuntaisen rakennuksen eteläkulmaukseen tulee rakentaa liiketila, jonka edustalle sallitaan terassin rakentaminen. Tammiston kauppätien suuntaisen rakennuksen pohjoisnurkan yhteistila tulee rakentaa niin, että se on myöhemmin otettavissa liiketilakäyttöön. Liiketiloihin tulee mahdollistaa jalankulku katualueelta ja tilojen tulee avautua suurin ikkunoin kahteen suuntaan.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, viherhuoneet, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa asukutiloja, harrastustiloja, työtiloja tai liiketiloja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia joko suoraan tai välillisesti. Porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäys ei mitoiteta autopaikkoja.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke ja ne tulee lasittaa.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta tai kulkuaukosta. Kulku sisäänkäynneille oman tontin puolella, koska nykyisiä tielinjauksia tai -korkotasoja ei muuteta.

**Julkisivut**

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua tiiltä. Tammistontien suuntaisessa talossa on käytettävä maan läheisiä ruskeanpunertavan sävyisiä tiiliä ja Tammiston Kauppätien suuntaisessa talossa valkoisen sävyisiä tiiliä.

Molempien rakennusten katujulkisivut tulee jakaa pystysuunnassa vähintään kahteen osaan käyttämällä tiilen eri sävyä, kylläisyysastetta tai värin vaaleusastetta. Rakennusraajat luovat vaihtelua julkisivujen muodoissa ja yksityiskohdissa, ikkunajaoituksissa sekä käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Kerho- ja liiketilojen tulee näkyä katuihin, aukioihin ja puistoihin rajautuvien julkisivujen käsittelyssä.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:****Linje 3 m utanför planområdets gräns****Kvartersområde för flervåningshus**

I byggnadernas volymgestaltning, takformer, fasader och fasadmaterial ska uppmärksamhet fästas vid att gator och kvarter bildar varierande och intensiva rum av hög arkitektonisk kvalitet.

I hörnet av Tammistovägen och Rosendals handelsväg ska särskild uppmärksamhet fästas på miljös kvalitet och arkitekturen. Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

Minst 0,5% av våningsytan ska anvisas för gemensammaklubblokaler för de boende.

Lokalerna får temporärt användas som lokaler som betjänar invånarna.

Affärslokalerens våningshöjd är minst 4 m.

Affärslokaler ska huvudsakligen ligga i hörnen av byggnaden mot Rosendals handelsväg och de ska ha stora fönster som öppnas i två riktningar. För den sydliga affärslokalen är det också tillåtet att bygga en terrass på tomtområdet. Affärslokaler i norra änden kan temporärt användas som gemensamma lokaler för invånarna.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, grönrums, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I byggnadens första våning ska placeras invånar-, hobby-, arbets- eller affärslokaler.

Trapphusen ska få dagsljus antingen direkt eller delvis också indirekt. En del som överskrider 15 m<sup>2</sup>-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphusen. Tilläggsdelen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Varje bostad ska ha en balkong och de ska inglasas.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

Det huvudsakliga materialet i byggnadernas fasader ska utgöras av tegel som murats på platsen. I huset som står i linje med Tammistovägen ska tegel i jordnära brunröda nyanser användas och i huset som står i linje med Rosendals handelsväg ska tegel i vita nyanser användas.

Båda byggnadernas gatufasader ska vertikalt delas in i minst två delar genom att använda olika färgnyanser, mättnadsgrad eller ljusintensitet i tegel. Byggnadsgränserna skapar variation i fasadernas former och detaljer, grupperingen av fönster samt de färger och material som används.

Gemensamma klubblokaler och affärslokaler ska framhåvas i behandlingen av fasader som gränsar mot gator, öppna platser och parker.

Tammiston Kauppapien liike- ja toimitilojen julkisivumateriaalien osalta pääosin lasia, vaikka tilat saisikin väliaikaisesti ottaa asukkaiden yhteiskäyttöön.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä, eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Rakennuksessa tulee olla epäsymmetrinen harjakatto.

Levymäiset parvekkeen kannattajat sallitaan vain terassipihojen yhteydessä.

#### Piha

Tontin yhteispihalle on rakennuslupavaiheessa laadittava pihasuunnitelma, joka perustuu kaavavaiheen pihasuunnitelmaan. Suunnitelmassa esitetään istutukset, hulevesialueet, reitit, leikki- ja oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu ja huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa, suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäjiille. Suureksi (> 9m) kasvavia puita on istutettava vähintään 4 kpl ja kukkivia puita lisäksi vähintään 5 kpl.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihelyyn, on istutettava. Kulkuteiden pinnoitteina käytetään puoliäpäisevää kiveystä, asfalttia saa käyttää vain ajoteilla. Tammiston Kauppapien puoleisten kulkuväylien pinnoite tulee olla puoliäpäisevää luonnonkiveä. Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pysäköintialue on rajattava piha-alueesta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta kadusta istutuksilla, aidalla tai muurilla.

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukainen hulevesisuunnitelma.

Puhtaat hulevedet katoilta ja perustusten kuivatukselta tulee imeyttää maaperään tontilla. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää alapuolisen vesistön tilaa.

Kaikkien pihan autokatosten ja talousrakennusten katoilla tulee olla viherkatto, joiden kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyyplitään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

#### Melu

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden  $\Delta L$  tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tammistontien ja 36 dB Tammiston Kauppapien suuntaan.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä. Autokatos ja rakennus tulee yhdistää toisiinsa arkkitehtuuriltaan yhtenäisin keinoin.

#### Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/ 90 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle. Lisäksi vieraspysäköintiin tulee varata 1 ap / 1500 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloille 1 ap. Pysäköintipaikoille tulisi rakennusvaiheessa tehdä varaus sähköautojen latausmahdollisuuteen.

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m<sup>2</sup>.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> ja 2 kpl/liikehuoneisto, joista 50 % on helposti käytettäviä. Osa pyöräpaikoista saa sijaita autokatoksen yhteydessä.

Affärs- och kontorslokalemas fasadmateriäl på Rosendals handelsväg ska huvudsakligen bestå av glas, även om lokalerna temporär skulle kunna användas gemensamt av invånarna.

Skyllfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Byggnaden skall ha sadeltak.

Balkonger, skyddstak eller andra utskjutande delar får ej utsträckas.

I bygglovsskedet ska det för tomtens gemensamma gård utarbetas en plan för gården, vilken baseras på planskedets plan för gården. I planen presenteras planteringar, dagvattenområden, leder, områden för lek och vistelse och gårdens övriga funktioner. Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling så att arter som blommar vid olika tidpunkter föredras med tanke på pollineringen. Minst 4 st. träd som blir stora (> 9m) ska planteras och dessutom minst 5 st. blommande träd.

De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utvistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Halvgenomsläpplig stenläggning ska användas som ytbeläggning på gångvägarna, asfalt får användas enbart på körbanor. Gånglederna mot Rosendals handelsväg ska ha en ytbeläggning av halvgenomsläpplig natursten. Gården ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

Parkeringsområdet skall avgränsas från gårdsområdet och från den gata som reserverats för gång- och cykeltrafik med planteringar, ett staket eller en mur.

Dagvattnen från taket och grundtornkning ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas enligt Vanda stads anvisningar.

Rent dagvatten ska infiltreras i tomtmarken. Dagvatten som avleds från området får inte försämra statusen hos vattendragen nedanför.

Alla täckta bilparkeringar och ekonomibyggnader på gården ska ha tak bestående av gröntak vars växtunderlag har en tjocklek av minst 20 cm. Gröntaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullemivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Tammistovägen och 36dB mot Rosendals handelsvägen.




















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

Minimiantalet bilplatser är 1 bp/ 90 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 1 bp/bostad. Den grundläggande normen kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till ommarkerade platser i ett parkeringsområde. Dessutom bör 1 bp / 1500 m<sup>2</sup>-vy reserveras för gästparkering och 1 bp för affärslokaler. I byggnadsskedet ska man reservera möjlighet att ladda elbilar på parkeringsplatserna.

Minst 1 bp/5000 k-m<sup>2</sup> ska reserveras i närheten av trapp- husen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Cykelplatser finns minst 1 cp/30 m<sup>2</sup>-vy och 2 st./ affärslokal, varav 50 % är lättillgängliga. En del av cykelplatserna får ligga i anslutning till en täckt bilparkering.



	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns
	Osa-alueen raja	Gräns för delområde
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	Riktgivande gräns för område eller del av område
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas
12	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VANT	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
123	Korttelin numero	Kvartersnummer
KATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område
1234	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna i byggnaden eller i en del därav.
1234	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala Autokatoksen Tammiston kauppatien puoleinen pääty tulee käsitellä taiteen keinoin tai tulee toteuttaa viherseinänä.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil Den täckta bilparkeringens fasad mot Rosendals Handelsvägen ska behandlas med konstnärliga metoder eller så ska fasaden förses med fasadvegetation.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utevistelse.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa	Riktgivande del av område som skall planteras
	Istutettava puurivi	Trädrad som skall planteras
	Katu.	Gata.
	Ajoyhteys	Körförbindelse
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava puu	Träd som skall skyddas
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 00 dB.
	Viherkatto.	Gröntak.
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa. Materiaalin tulee olla vettäläpäisevä vihertehokkuus- ja hulevesisuunnitelmien mukaisesti.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
TONTTIJAKO	TONTINDELNING	
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	



## 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

### LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Viitesuunnitelmat, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 27.5.2019
- Liite 2: Pihasuunnitelma, WSP, 27.5.2019
- Liite 3: Hulevesisuunnitelma, WSP, 27.5.2019

### ERILLISET LIITTEET (NETTISIVUILLA)

Liite 4: Meluselvitys, Ramboll, 26.2.2019