

Vantaa
Aviapolis

002357, VEROMIES

PYHTÄÄNKORVENTIE 15



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.3.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002357. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2018.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa kortteleista 52250 ja 52306 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 52, Veromies.

Tonttijaon muutos:

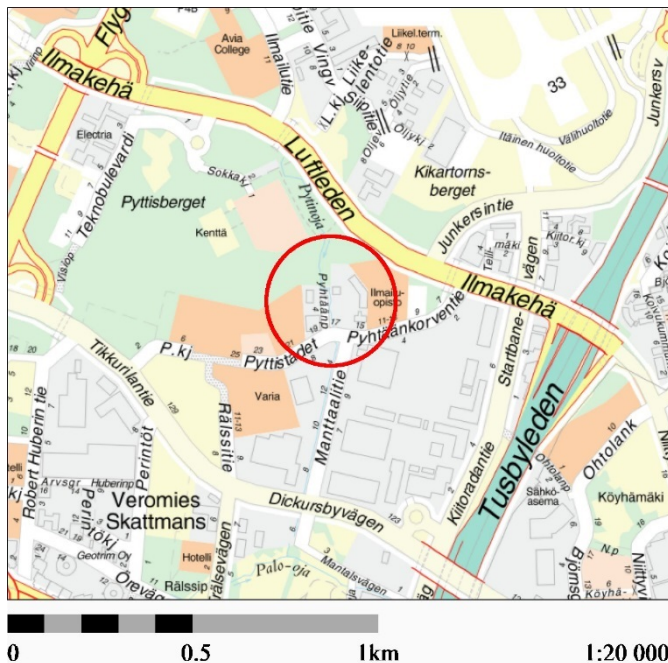
osa kortteleista 52250 ja 52306 kaupunginosassa 52, Veromies.

Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltaa vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Carina Ölander, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; sukunimi.etunimi@vantaa.fi, puh +358 438267039.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijaitsee reilun kilometrin päässä Avaipoloksen juna-asemasta, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa etelässä Pyhtäänkorventie, idässä Ilmailuopisto ja lännessä kerrostalorakentaminen.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Posiber Oy/Vianor Oy:n jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.9.2017. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numerot 002357, 002361 ja 002362. Kaavasta käytetään tässä dokumentissa numeroa 002357.
- Kaavoitus tuli vireille 7.2.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Hankke esiteltiin asukastilaisuudessa 19.9.2018.
- Lausunnot ja muistutukset pyydettiin 21.11.2019 mennessä ja lausuntoja saatiin 3 kpl.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	1
1.3 SISÄLLYSLUETTELO	2
1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
2. TIIVISTELMÄ	3
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO	17
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	19
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1 KAAVAN RAKENNE	25
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	25
5.3 ALUEVARAUKSET	25
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	26
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	30
5.6 NIMISTÖ	30
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	30

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Meluselvitys, Sitowise, 2018.

Hulevesiselvitys, Sitowise 2018

Aviapolis, Veromiehen verkot, Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto.

Aviapoliksen kaavarunko, KV. 18.4.2016

Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, 2016

Aviapolis-kaavarungon tie- ja katuliikenteen meluselvitys, 2016

2. TIIVISTELMÄ

Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viherympäristö, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltaa vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa.

Alueelle suunnitellaan lisäksi kolmekerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo.

Kaava mahdollistaa alueelle 23 000 uutta asuinkerrosneliometriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi noin 470 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen.

Käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueesta (T), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus.

Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.



Maisemasuunnitelma, Sitowise Oy

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue Veromiehessä sijaitsee Kehä III:n, Tuusulantien ja Lentoaseman välisellä alueella. Reilun kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsee Aviapoliksen asema.

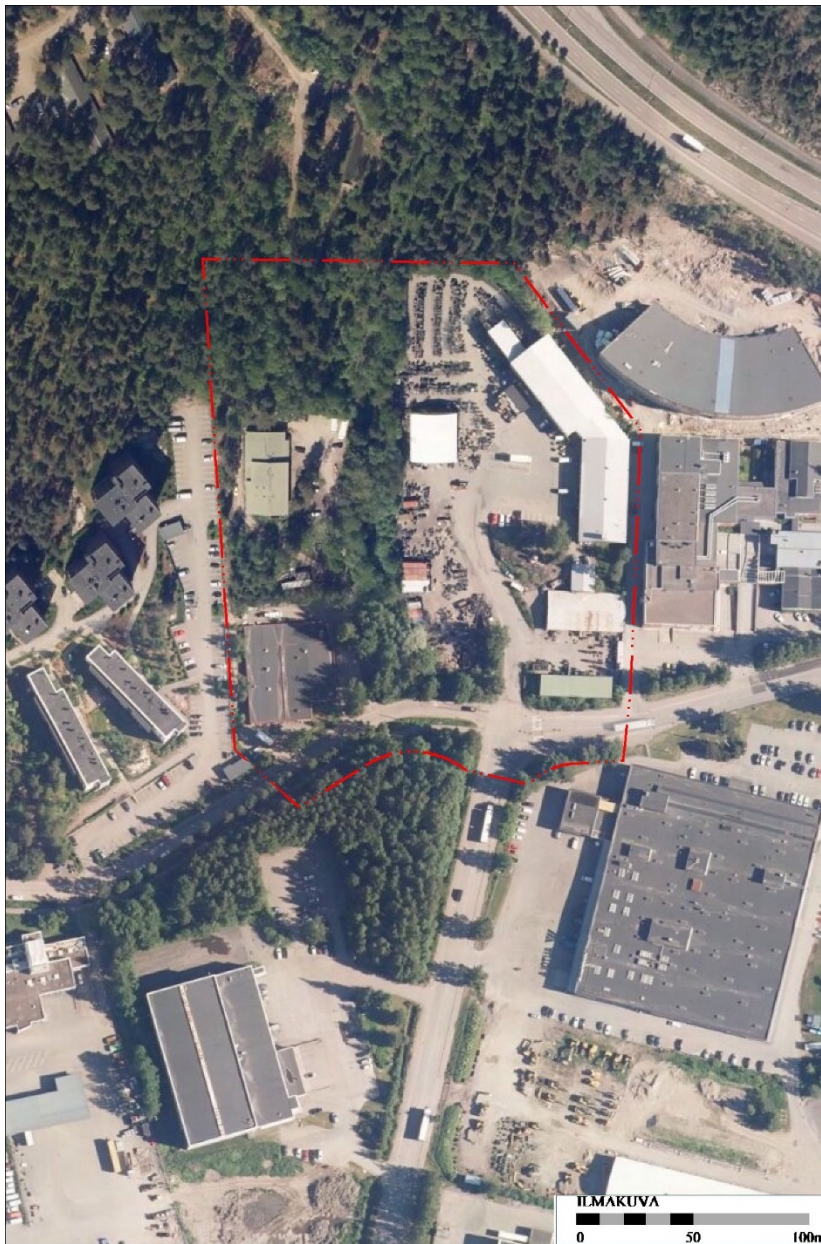
Kaupunginosassa kohtaavat jääkauden jälkeensä jättämät kalliomäet ja hiekkakerrostumat sekä hedelmälliset jokilaaksojen savikot.

Työpaikka-alueiden rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa, luoden epäyhtenäistä kaupunkikuvaa, joka ei houkuttele kävelyyn.

Kaava-alueen länsipuolelle rakennettiin vuosina 1953–55 Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle tarkoitettu asuinalue, Aerola, jonka suunnitteli arkkitehti Alvar Aalto. Alue käsitti aluksi kaksi kaksikerroksista, rinteeseen sijoitettua asuinkerrostaloa sekä huoltorakennuksen. Lisäksi kaava-alueen vieressä sijaitsee 2010-luvun alussa rakennettuja asuinkerrostaloja sekä ilmailuopiston rakennukset.

Kaava-alueella sijaitsee 2 tuotantorakennusta vuodelta 1974, kauppavarastot alueen pohjoislaidassa, vuosilta 1962 ja 1986, teollisuusrakennus alueen eteläosassa vuodelta 1966, omakotitalo sekä matala varasto vuodelta 1960.

3.1.2 Luonnonympäristö



Kaava-alue ympäristöineen sijoittuu lentokentän selännealueen reunan pienipiirteiseen kalliomaisemaan. Kaava-alueen läpi kulkee Pytinoja, joka virtaa pojoisesta Aerolan läpi ja jatkaa Manttaali-tietä pitkin etelään. Ojassa on maisemallisesti hieno virtauspaikka keskellä kaava-aluetta. Ojan ympärillä on sen ekosysteemille arvokasta tiheää, luonnonmukaista kavustoa. Kaava-alueen rakennettu osa on pääosin asfaltoitua. Maaston korot vaihtelevat +27,5 ja 34,5 metrin välillä.



Alueen keskellä kulkeva Pytinoja

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2018 jo 19 143 henkeä. Väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2023 mennessä vajaaseen 21 000:een. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi.

Kaavamuutosalueen läheisyydessä asunnot ovat pääosin vuokra-asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-aluetta lähin palvelukeskittymä on Jumbo, reilun kilometrin päässä. Aviapoliksen keskustaan, reilun kilometrin päähän suunnitellaan myös palvelukeskittymää. Aviapoliksen kaavarungossa esitetty kiinnostavuuden kehä, jolle suunnitellaan kaupallisia palveluita kadunvarteen, kulkee vajaan puolen kilometrin päässä kaava-alueesta.

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2015 lähes 36 500 työpaikkaa, mikä on kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, jonka toiminta laajenee koko ajan. Lentoasema on houkuttellut ympärilleen yrityksiä, ja alueelle on vireillä suuri määrä toimitilahankkeita.

Lähimmät koulut ovat kansainvälinen koulu, POINT (Pakkalan oppimis- ja informaatiotalo), ja Veromäen koulu Kartanonkoskella. Pointin yhteydessä on myös kansainvälinen päiväkotiki, kirjasto ja yhteispalvelupiste.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromiehen alue on kaupunkikuvaltaan hajanainen. Lentokentäntien ja Kehä III:n varrelle on viime

vuosina rakennettu toimitiloja, mikä on jäsentänyt kadunvarsinäkymiä ja alueen ilme onkin muuttumassa.

Teollisuushallit ja tyhjät tontit ovat silti edelleen tyyppillisiä kaupunkikuvalle.

Aerolan asuinalue 1950-luvulta on arkkitehtoninen yllätys metsäisessä rinteessä. Sen naapuriin on valmistunut muutama vuosi sitten uusia asuinkerrostaloja. Tummalla tiilellä verhotut rakennukset nousevat korkeimmillaan kahdeksaan kerrokseen. Ylhäällä mäellä sijaitsevat pistetalot näkyvät kauas Tuusulanväylälle asti. Alempana on matalampia asuinrakennuksia, ammattiopisto Varia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen länsipuolella, osoitteessa Pyhtäänkorventie 23 sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokas, suojeltu Aerolan alue. Tutkimuksessaan modernista vantaalaisesta rakennuskulttuurista arkkitehti Amanda Eskola nostaa erityisesti esiin Aerolan, joka on esimerkki harvinaisesta 1950-luvun rivitaloarkkitehtuurista. Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle rakennettu Aerola sijoittuu kallioisen moreenimäen lämpimälle etelärinteelle. Alvar Aallon suunnittelemaat asuintalot porrastuvat luontevasti maastoon. Vuosina 1953–1955 rakennettujen rivitalojen arkkitehtuuri on yksinkertaista, mutta niissä ilmenee hyvin tekijänsä ajaton kädenjälki. Talot on huolellisesti remontoitu. Rajaus sisältää myös 1970-luvulla rakennetut kerrostalot, jotta alueen suojelutarpeet harkittaisiin tarkemmassa suunnittelussa kokonaisuutena. Lähiympäristön rakentuminen on sittemmin tapahtunut toisenlaisten suunnitelmien pohjalta, jotka eivät noudata Alvar Aallon alkuperäistä ideaa siitä, miten alue täydentyisi. Pyhtäänkorventien eteläpuolelle, jonne Aalto oli kaavaillut mm. pallokenttää ja väljempää rivi- ja pientaloasutusta, on rakennettu oppilaitos. Aerolan kaksikerroksiset asuinrakennukset ja saunarakennus lähiympäristöineen on suojeltu asemakaavalla nro 001942.



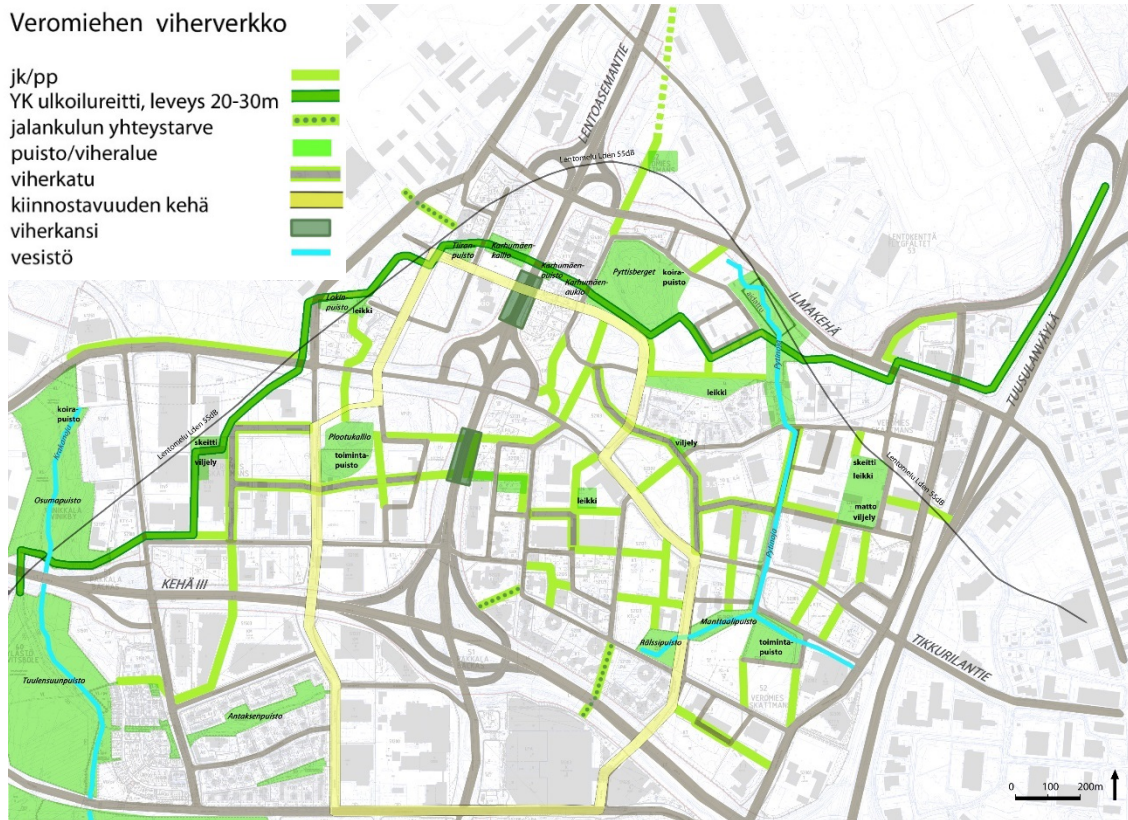
Aallon suunnittelemaat talot.

Virkistys

Kaava-alueen läpi virtaa Keravanjokeen laskeva Pytinoja (Pyhtäänkorvenoja, Kirkonkylänoja), jossa on pieni koski. Koskea ympäröi tiivis kasvusto. Alueella on hienoja metsäisiä ja kallioisia kukkuloita mm. Pyttisberget. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolitse on yleiskaavassa esitetty lähivirkistysalue ja Itä- ja Länsi-Vantaata yhdistävä ulkoilureitti, jota ei ole rakennettu. Aviapoliksen kaavarungossa kaava-alue on esitetty virkistysalueena, joka jatkuu pohjoiseen seuraten Pytinojaa.

Veromiehen viherverkko

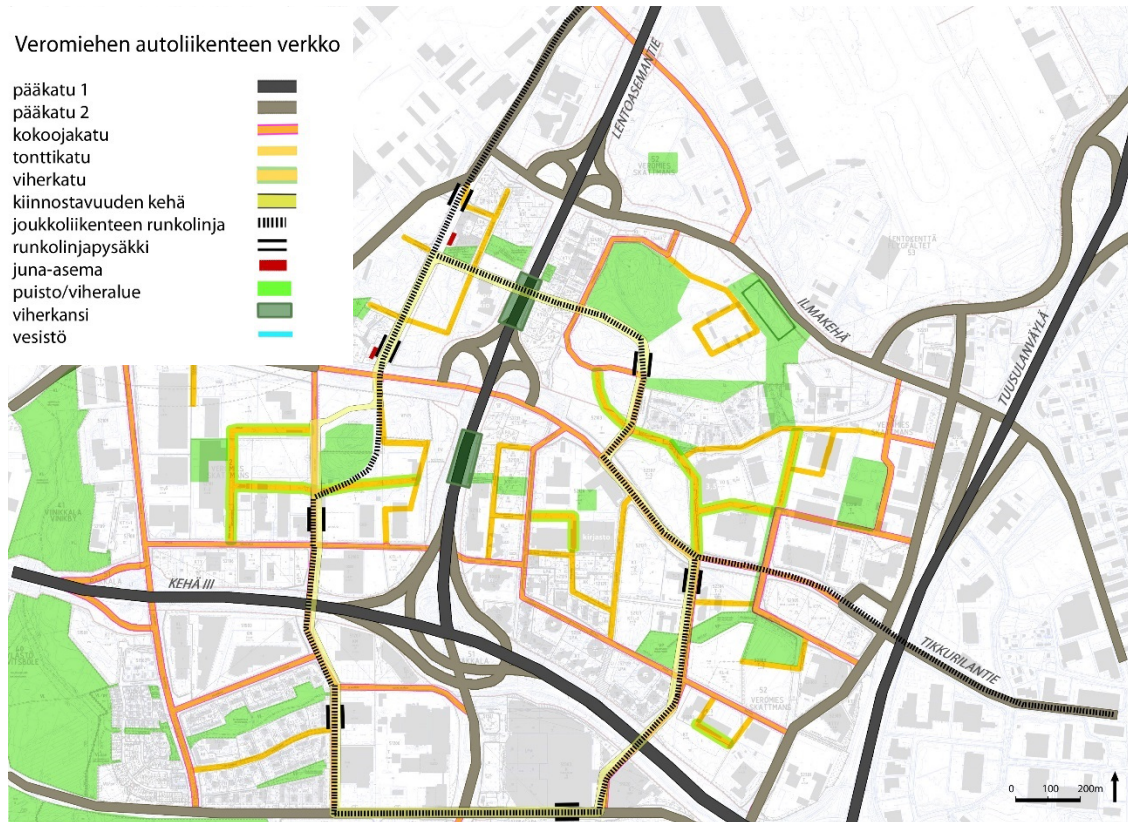
jk/pp
 YK ulkoilureitti, leveys 20-30m
 jalankulun yhteystarve
 puisto/viheralue
 viherkatu
 kiinnostavuuden kehä
 viherkansi
 vesistö



Veromiehen viherverkko, Veromiehen verkot -raportista

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Ilmakehän ja Tikkurilantien välisellä alueella. Lännessä on Lentoasemantie ja idässä Tuusulanväylä. Alue liittyy Ilmakehään Pyhtäänkorventien kautta sekä Tikkurilantiehen Pyhtäänkorventien ja Mantaalitieen kautta. Pyhtäänkorventie tulee tulevaisuuden liikenneverkossa olemaan liikennemääriltään rauhallisempi tonttikatu.



Ajoneuvoliikenneverkko, Veromiehen verkot -raportista

Joukkoliikenne

Sekä Vantaan sisäiset että seutuliikenteen joukkoliikenneyhteydet ovat keskimääräiseen tasoon nähden monipuoliset ja alue on hyvin saavutettavissa. Aviapolis-asema on noin 1 kilometrin kävelymatkan päässä Lentoasemantien länsipuolella.

Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantien varressa. Tikkurilantiellä kulkevat linjat 46 (Tikkurila – Katriinan sairaala) ja 52 (Korso – Myyrmäki). Lentoasemantietä käyttävät mm. linjat 51 (Lentoasema – Hämeenkylä), 61 (Tikkurila – Lentoasema), 514 (Lentoasema – Westend), 519 (Lentoasema – Itäkeskus), 535 ja 540 (Lentoasema – Espoon keskus). Linjat 415, 451, 613, 615, 620 kulkevat Helsinkiin.

Yleiskaavassa on esitetty alustava joukkoliikenteen runkoyhteys (pikaraitiotielinjaus) Tikkurilantielle. Linjaus yhdistäisi Keski-Vantaan Tikkurilan kautta Porttipuistoon ja Hakunilaan. Lentoasemantielle, kevyen liikenteen sillan kohdalle, tulee linja-autopysäkit.

Kävely ja pyöräily

Yhdistetyt kävely- ja pyörätiet on rakennettu Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan eteläpuolelle, Rälssitien itäpuolelle sekä molemmin puolin Teknobulevardia ja Ilmakehää.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

Vedenjakelu

Kaava-alueen sisällä kulkee vuonna 1965 rakennettu DN250 runkovesijohto. Kaava-alueen eteläpuolella Pyhtäänkorventiellä kulkee vuonna 1976 rakennettu DN 100 vesijohto. Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 92-52-18-1 ja Manttaalitiellä kulkee 1966 rakennettu DN 150 vesijohto.

Alue kuuluu nykyisin Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +82.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärointi

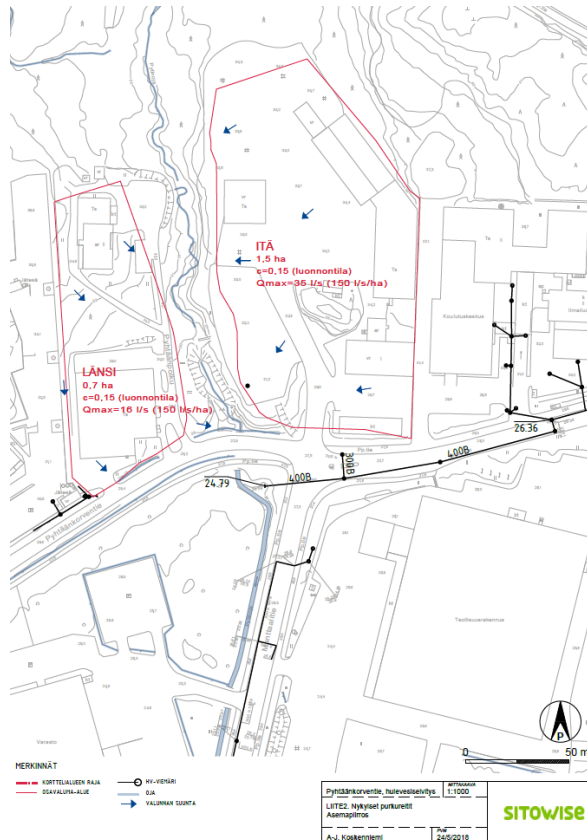
Kaava-alueen sisällä kulkee vuonna 1965 rakennettu DN 500 jätevesirunkoviemäri. Kaava-alueen eteläpuolella Pyhtäänkorventiellä kulkee vuonna 1976 rakennettu DN 250 jätevesiviemäri. Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 92-52-18-1 ja Manttaalitiellä kulkee 1966 rakennettu DN 225 jätevesiviemäri.

Alueen jätevedet johdetaan Veromiehen runkoviemäriin. Runkoviemäristä vedet johtuvat Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen eteläpuolella Pyhtäänkorventiellä kulkee vuonna 1990 rakennettu DN 400 hulevesiviemäri.

Alueen hulevedet johtuvat Pytinojaan. Pytinojasta hulevedet kulkeutuvat Palo-ojan ja Kattilanojan ojan kautta Keravajokeen.



Kaava-alueen valuma-alueet, hulevesisuunnitelma

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

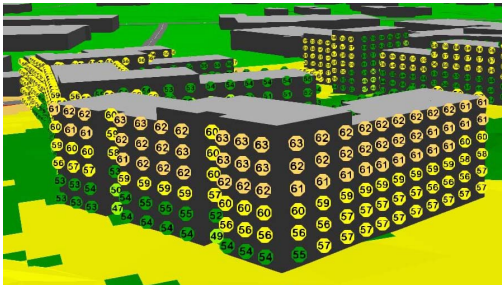
Suunnittelualaue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB), mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Tieliikennemelu

Sitowise teki kaavatyön yhteydessä alueesta meluselvityksen. Selvityksestä ilmenee, että suunnittelualue on osittain Ilmakehän liikennemelualueilla.



Kaava-alueen melutaso korttelipihoilla, päivä ja yö



Kaava-alueen melutaso julkisivuilla, kortteli 3 ja kortteli 1

Melutilanne kaava-alueella ei estä asuinrakennusten toteuttamista, kunhan reunaehdot äänitasoerovaatimusten, julkisivumelutasojen sekä oleskelualueiden ja parvekkeiden sijoittamisen osalta otetaan huomioon. Ulko-oleskelualueet suositetaan sijoitettavaksi kortteleissa rakennusten länsi- ja eteläpuolelle, missä ne ovat suojassa lentoliikenteen melulta. Näillä alueilla myös tie- ja katuliikenteen melun osalta ohjeavrot toteutuvat, eikä erillistä meluntorjuntaa tarvita.

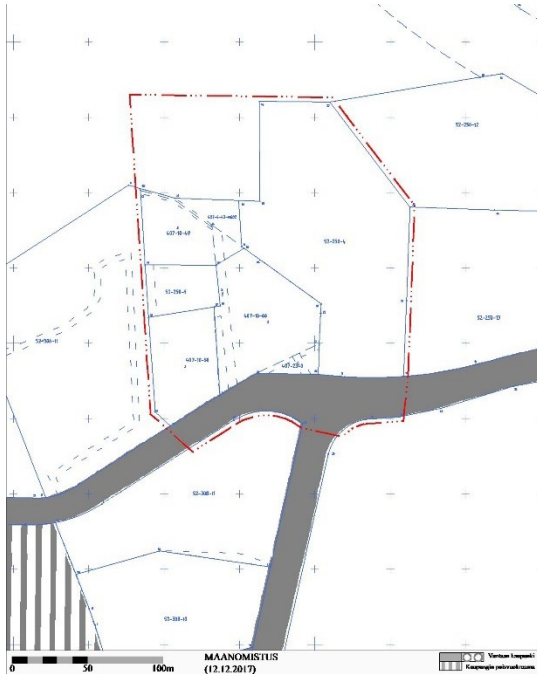
Koko alueelle suositetaan annettavaksi julkisivujen äänitasoerovaatimukseksi (ΔL) 35 dB lentomelun vuoksi. Tieliikennemelu ei edellytä suurempaa arvoa. Niillä seinustoilla, missä 60 dB ylittyy pysyvästi (korttelit 18 ja 19) suositetaan asuntojen avautumista kahteen suuntaan, mikäli meluntorjuntaa ei voida toteuttaa. Korttelissa 14, julkisivuihin kohdistuva melu tulee vähentymään, kun Aviapoliksen liikenneverkko rakennetaan valmiiksi. Melutilanne korttelin 14 julkisivuilla on näin ollen väliaikainen. Tuleva liikenneverkko on esitetty kohdassa Liikenne.

Parvekkeet suositetaan sijoitettavaksi rakennusten länsi- ja eteläseinustoille, missä ne ovat suojassa lentomelulta. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa ohjeavrojen toteutumiseksi tieliikennemelun osalta päivällä ja yöllä.

Manttaalitie 9:ssä tapahtuva koneiden käytöstä aiheutuva melu ei ylitä ohjearvoja eikä sillä ole vaikutusta kokonaismelutilanteeseen. Sijainti suhteessa kaava-alueeseen sekä lentomelun edellyttämä ääneneristys vähentävät vaikutusta. Huomattava on, että koekäytön melu on luonteeltaan sen tyyppistä, että se voidaan kokea häiritsevänä, vaikka ohjeavrot eivät ylittyisi.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistajia ovat Posiber Oy/Vianor Oy, Kiinteistö Oy Fly Pyhtää, Kiinteistö Oy Air Pyhtää, Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19, Peseba Oy ja Finavia.



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

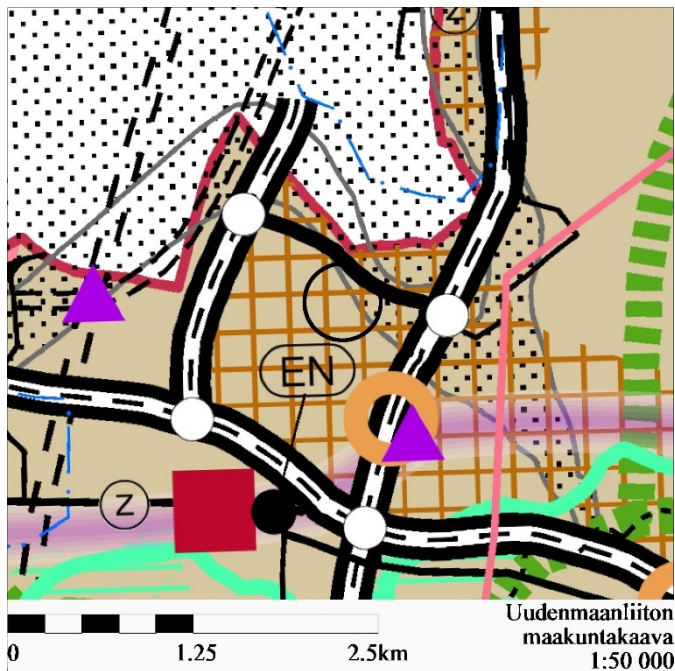
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) 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 raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

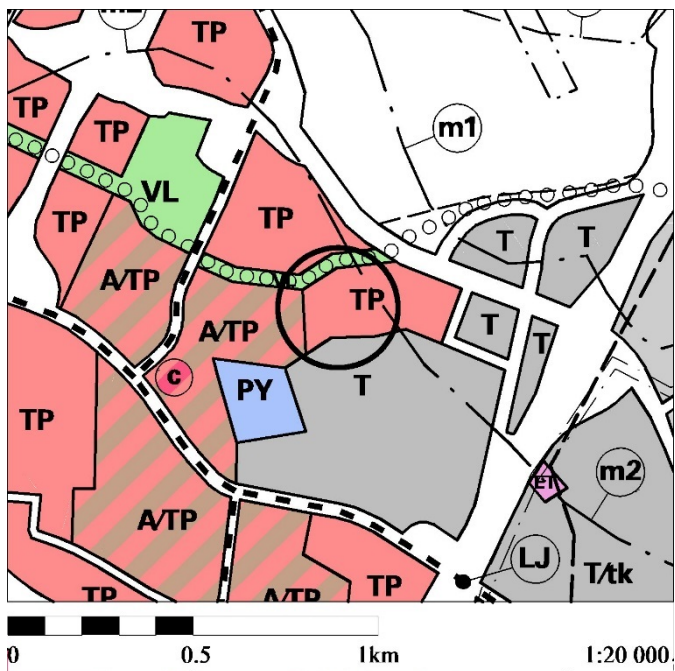
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

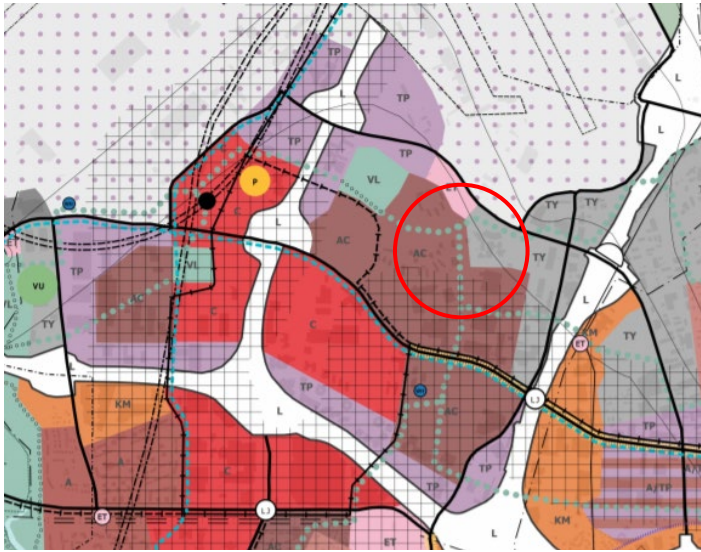
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa työpaikka-alueen aluetta (TP). Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Voimassa oleva yleiskaava on Aviapoliksen alueen osalta vanhentumassa. Aviapoliksen maankäyttösuunnitelmat ovat yleiskaavan laadinnan jälkeen muuttuneet täysin. Aviapoliksesta on jo pitkään suunniteltu sekoittuneiden toimintojen kaupunkia, joka tukeutuu lentokenttään, ja jossa asunnot, työpaikat ja virkistys tukevat toisiaan. Tämä näkemys Aviapoliksen alueesta näkyy Uudenmaan maakuntakaavassa, jossa kaava-alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta ja valmisteilla olevassa yleiskaavassa, jossa alue on puoliksi asuntovaltaista keskusta-alueen (AC).

Yleiskaava 2020



Valmisteilla olevassa yleiskaavassa suunnittelualaue on asuntovaltaista keskusta-alueetta (AC) ja tuotanto ja varastotoiminnan aluetta (TY). Pytinojaa pitkin kulkee virkistysalueyhteys.

Aviapoliksen kaavarunko



Aviapoliksen kaavarungossa esitetään uudet kehittämisperiaatteet lentoaseman etelä-puoliselle Veromiehen alueelle. Nykyistä työpaikka-alueetta kehitetään jatkossa monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistyskaupunkina.

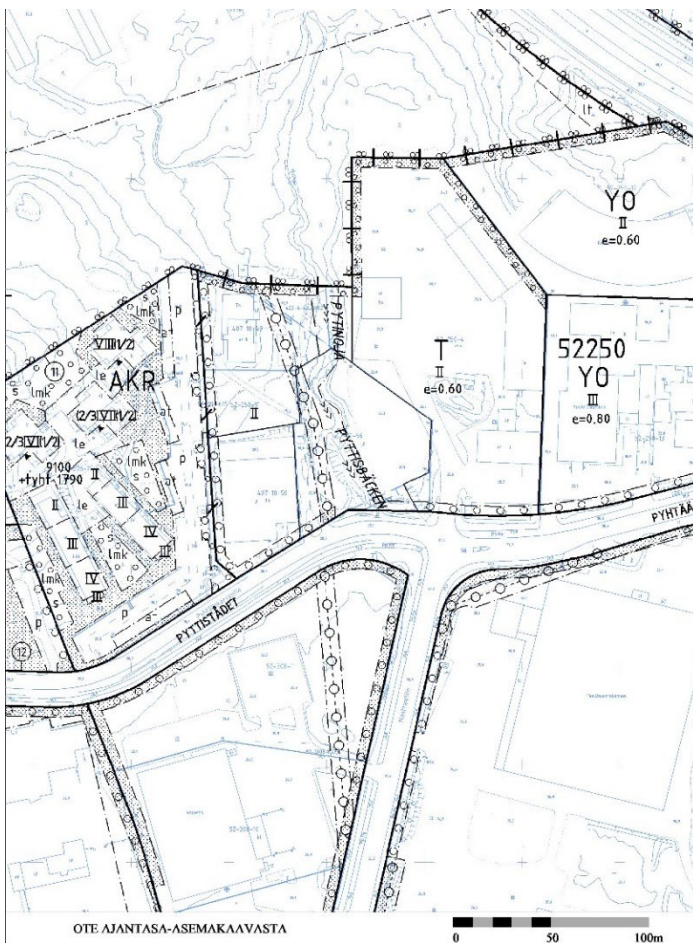
Aviapoliksen kaavarungossa kaava-alue on virkistysaluetta ja katu-alueetta. Virkistysale on asemakaavamuutoksessa huomioitu jättämällä Pytinojan ympärillä nykyisin oleva vihreä alue kokonaan virkistysalueeksi. Myös korttelialueella on paljon vihreää, isot sisäpihat ja viherrakentamista mm. pysäköintilaitoksen seinällä.

Veromiehen verkot



Veromiehen verkot -työ (Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018) tarkentaa kaavarunkoa. Siinä kokoojakatu joka kaavaringossa kulkee kaava-alueen läpi, on linjattu kulkemaan idempänä. Kaavaehdotus noudattaa Veromiehen Verkot -työtä virkistysalueen, katujen ja kortteli-alueiden suhteen.

Asemakaava



Kaavamuuotosalueella on voimassa asemakaava Veromies 1 (YM 22.9.1988). Koko kaavamuuotosalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Rakennusoikeutta on merkitty alueelle tehokkuusluvulla $e=0,60$.

Kaava-alueen keskeltä kulkee Pytinoja.

Kaava-alueen läpi on varattu maanalaista johtoa varten alue, jolle ei saa istuttaa puita.

Pyhtäänkorventien varteen sekä alueen länsireunalle on osoitettu istutettavat puurivit. Alueen pohjois- ja koillisreunaan on osoitettu istutettavaa aluetta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Posiber Oy/Vianor Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.9.2017

Kaavamuutos sai työohjelmassa numerot 002357, 002361 ja 002362 ja kaavoitus tuli vireille 7.2.2018.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

alueen maanomistajat

naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)

asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset

ne, jotka katsovat olevansa osallisia

kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (KIAS, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo

Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

-Wihuri Oy ilmoitti toimintansa aiheuttavan melua, joka ei ole yhteensopivaa asumisen kanssa.

-Finavia ilmoitti, että alueella rakentamisen korkeus saa olla enintään 30m.

-Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Kaava esiteltiin asukastilaisuudessa 18.9.2018 Varia ammattiopistossa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.

Asemakaavaehdotus on ollut kaupunginhallituksen 23.10.2019 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 23.10.-21.11.2019 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) sekä Finavia Oyj:ltä.

Määräaikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Lausuntoja saatiin 3 kpl. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä kursiivilla ja merkeillä (→).

Uudenmaan ELY-keskus:

Alueen ääniympäristön kannalta tulisi kaikkien ratkaisujen olla tarkkaan harkittuja melun torjunnan kannalta. Tavoitteena tulisi olla, että sisäpihat olisivat mahdollisimman hyvin suojattuja melulta. Julkisivuille annettu eristävyuden yleismääräys (35 dB) on riittävä.

Korttelia 52250 tontin 16 3-6 kerroksia koskeva määräys on epäselvä. Kaava-aineistossa olevan meluselvityksen mukaan ko. kohdassa melutaso ei edes ylitä 60 dB tasoa julkisivuilla. Asemakaavaratkaisua tulee tarkistaa tältä osin. Läpitalon asuntoja koskeva määräys tulee yksinkertaistaa kattamaan kaikki asuinrakennukset, joilla julkisivun melutaso ylittää 60 dB. Huoneistojen tulee tällaisessa tilanteessa avautua myös hiljaiselle, ohjearvojen mukaiselle puolelle.

Yleismääräyksenä tulisi parvekkeiden lasituksen lisäksi antaa määräys siitä, että parvekkeilla tulee saavuttaa melun ohjearvot (993/1992).

(→ Korttelia 52250 koskevan melumääräyksen on ollut tarkoitus koskea tontteja 18 ja 19, määräykseen oli jäänyt väärä tonttinumero. Niillä tonteilla, kerroksissa 3-6, julkisivun melutaso ylittää 60dB. Korjataan tonttinumero ja kirjataan että huoneistojen on avauduttava myös hiljaiselle, ohjearvojen mukaiselle puolelle.

Parvekemääräyksiin lisätään, että parvekkeilla tulee saavuttaa melun ohjearvot.)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoverkostoa Pyhtäänpolulla ja Pyhtäänkorventiellä.

Nykyisten kiinteistöjen 407-10-49, 52-250-9 ja 407-10-66 kohdalle sijoittuu asemakaavaan merkitty johtokuva, jolla sijaitsee edellä mainittu Pyhtäänpolun vesijohto ja jätevesiviemäri. Asemakaavaselostuksessa on esitetty, että johdot siirretään uuden puistoraitin alle. Lisäksi on mainittu, että uudet rakennukset eivät aiheuta johtosiirtotarvetta. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty siirrettävän vesihuollon laajuutta eikä alustavaa kustannusarviota.

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa on puutteita; käytännössä siinä on ainoastaan esitetty olemassa oleva vesihuoltoverkosto. Siirrettäviksi aiottuja johto-osuuksia ei ole esitetty eikä merkitty rukseilla. Tarpeelliset selitystekstit puuttuvat. Rakennetut ja uudet johdot on esitetty samalla viivapaksuudella; rakennetut johdot tulee esittää ohuella viivalla ja uudet paksulla. Asianmukaiset merkinnät ja tekstit parantaisivat suunnitelmaa huomattavasti.

Jätetilojen suunnittelussa on huomioitava jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset jätepiستeen järjestämiselle mm. mahdollistaa jäteauton pysähtyminen mahdollisimman lähelle, enintään 10 metrin päähän, jätetilan ovesta tyhjennyksen ajaksi. Jos kiinteistön haltija haluaa lukita tai on lukinnut keräysvälineille johtavan reitin, on lukitus järjestettävä siten, että jätteiden noutaja voi avata lukituksen "HSY:n jätehuolto" -avaimella tai HSY:lle luovutetulla koodilla. Lukituksessa on käytettävä HSY:n jätehuoltosarjaan sarjoitettua lukkoa. Putkilukon käyttö on luvanvaraista.

(→Asemakaavamuutoksesta ei aiheudu muutostarvetta olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavaselostuksessa ei ole esitetty siirrettävä vesihuollon laajuutta eikä alustavaa kustannusarviota siirrolle. Vesihuollon esisuunnitelmassa on esitetty vain olemassa oleva vesihuolto. Tuleva vesihuollon siirto tehdään HSY:n tarpeen ja aikataulun mukaisesti. Kaavaan varattu rasitealue mahdollistaa HSY:n johtojen saneerauksen.

Jätepisteiden sijainti ratkeaa tarkemmassa suunnittelussa. Jokaiselle tontille on osoitettu ajoyhteys. Jätepisteiden lukitusta ei ratkaista asemakaavoituksessa.)

Finavia

Finavia muistuttaa, että asemakaavan alue sijaitsee lähellä lentoasemaa ja vaikka se ei sijaitse suoraan lentoonlähtö- tai laskeutumisreittien vaikutusalueella, lentoaseman toiminnosta aiheutuvaa melua havaitaan alueella toistuvasti. Finavia katsoo, että uusi verhokäyrä tulee merkitä asemakaavan aineistoon.

Finavia huomauttaa, että Pytinojassa voi ajoittain esiintyä lentoaseman hulevesistä aiheutuvaa hajua.

Kohde sijaitsee hyvin lähellä lentoasemaa, joten Finavia muistuttaa, että alueen suunnittelussa tulee huomioida lentoaseman esterajoituspinnat.

(→Verhokäyrät käyvät ilmi selostuksen kappaleessa 3.2.1, jossa on esitetty kaavatilanne.

Pytinojan vedenlaatu on aistinvaraisesti koettu usean kerran kaavoituksen aikana, eikä siinä ole huomattu merkittäviä tai kaava-alueita haittaavia ongelmia.

Rakentamisen korkeus kaava-alueella ei nouse 60m merenpinnan yläpuolelle, joten lentoaseman esterajoitukset on huomioitu.)

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

Määräykseen on tehty seuraavat muutokset:

Korttelin 52250 melumääräys korjataan koskemaan tontteja 18 ja 19. Lisätään, että huoneistojen on avauduttava myös hiljaiselle, ohjearvojen mukaiselle puolelle.

Parvekemääräykseen lisätään, että parvekkeilla tulee saavuttaa melun ohjearvot.

Selostukseen on korjattu teknisuonteisia virheitä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

4.4.2 Muut tavoitteet

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet:

- Pytinojan jokiuoman ja sitä ympäröivän kasvillisuuden säilyminen luonnontilassa. Veromiehen alueella on hyvin vähän luonnontilaisia virkistysalueita. Pytinoja koskineen on yksi hienoimmista. Kaavassa on tärkeä turvata tämän luontokokonaisuuden säilyminen.
- Rakentaminen, mittakaava ja massoittelu, joka sopii yhteen herkän luontokohteen kanssa.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ensimmäisessä vaihtoehdossa korttelit jakautuvat Pytinojan ja sitä ympäröivän virkistysalueen molemmiin puolin. Itäpuolella on kolme korttelia isoine korttelipihoineen, jotka avautuvat ojan suuntaan. Asuinkortteleiden itäpuolella on 3-kerroksinen pysäköintitalo. Länsipuolella on kaksi puikko- maista rakennusta. Niiden länsipuolella on kansipiha, jonka alla on pysäköintiä. Rakennukset ovat 4-6 kerroksisia.



Puron länsipuoli,

kerrosala:

kortteli 4: 3400 k-m²
 kortteli 5: 4000 k-m²
 yhteensä 7400 k-m²

autopaikkoja 1 ap/90 k-m² = 82 ap

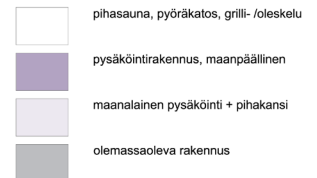
itäpuoli,

kerrosala:

kortteli 1: 5700 k-m²
 kortteli 2: 5700 k-m²
 kortteli 3: 4400 k-m²

autopaikkoja 1 ap/90 k-m² = 176 ap

Molemmille tonteille pitäisi saada vieraspysäköintiä... suunnitella.



ASEMAPIIRROSLUONNOS 1:1000

Pyhtäänkorventie 15
 LUONNOS, 11.9.2017



Vaihtoehto A. Arkkitehtitoimisto Hmv.

Toisessa vaihtoehdossa tutkittiin suunnitelman länsipuolisten puikkomaisten rakennusten korvaamista pistetaloilla. Näin kävely-ympäristö ulkoilureitillä olisi ehkä hieman vaihtelevampi. Mutta todettiin, että nämä rakennukset tulisivat liian lähelle ojaa ja sitä ympäröivää kasvillisuutta.



Puron länsipuoli,

kerrosala:

kortteli 4: 3400 k-m²
 kortteli 5: 4000 k-m²
 yhteensä 7400 k-m²

autopaikkoja 1 ap/90 k-m² = 82 ap
 (puuttuu 15 ap)

itäpuoli,

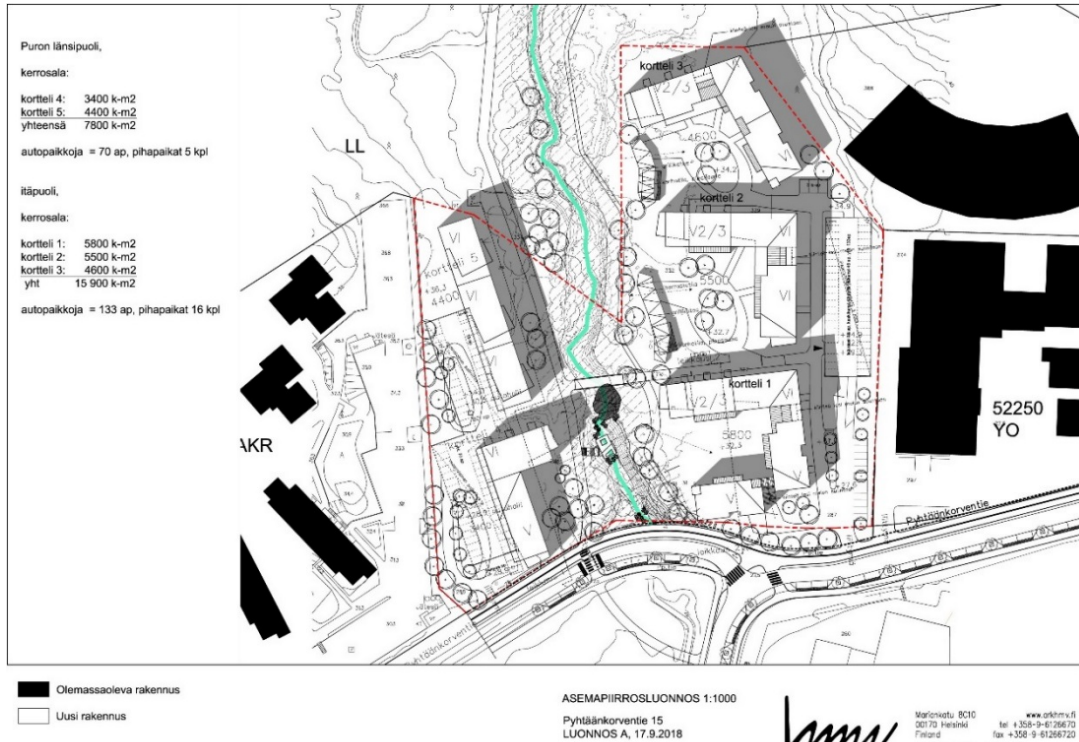
kerrosala:

kortteli 1: 5700 k-m²
 kortteli 2: 5700 k-m²
 kortteli 3: 4400 k-m²

autopaikkoja 1 ap/90 k-m² = 176 ap

Vaihtoehto B : pistetaloja länsipuolelle. Arkkitehtitoimisto Hmv.

Kolmannessa vaihtoehdossa tutkittiin eteläisimmän pihapiirin muokkaamista U-muotoiseksi. Näin saadaan korttelipihan melutaso pysymään viitearvoissa. Lisäksi Pyhtäänkorventien myötäinen rakennusmassa lisää kaupunkimaisuutta kadun varrella.



Vaihtoehto C : U-mallinen kortteli Pyhtäänkorventien varteen. Arkkitehtitoimisto Hmv.



*Vaihtoehto D : Idänpuoleisia kortteleita on muokattu hieman vähemmän umpinaisiksi. Piharaken-
nukset ja katokset on siirretty rajaamaan pihapiiriä. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2*

Kaava-alueen virkistysalueelle on laadittu maisemasuunnitelma. Suunnitelmassa on osoitettu oles-
kelupaikka ojan läheisyyteen sekä silta ojan yli. Pytinojan länsipuolella kulkee ulkoilureitti ja itä-
puolella polku.



Maisema-suunnitelma, Sito Oy

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto D valittiin asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Vaihtoehdossa toteutuu laadukas asuin-ympäristö asunnoissa ja piha-alueilla sekä viihtyisä virkistysalue kortteleiden välissä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen teollisuus- ja varastoalue asuinkäyttöön. Olemassa olevat rakennukset puretaan. Alueen keskellä kulkeva Pytinoja kasvillisuuksineen säilyy ja osoitetaan virkistysalueeksi VL. Pytinojan molemmiin puoliin sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueet AK. Ojan itäpuolelle sijoittuu lisäksi pysäköintitalo, ja länsipuolelle pihakansi, jonka alle tulee pysäköintiä.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 1,9 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 23 000 k-m². Tehokkuusluku $e=1,20$.

autopaikkoja: 1 ap/100 asutokkerosm², kuitenkin vähintään 2ap/3asuntoa.

Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1 ap/1500 k-m² ja lyhytaikaista huolto ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m². Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/ -laitokseen.

pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/ asunto. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katoksen alle.

Virkistysalue, VL 0,45 hehtaarin alue.

Autopaikkojen alue, LPA 0,24 hehtaarin alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan keskipiste on Pytinoja kasvillisuuksineen, joka on esitetty virkistysalueena. Ojan yli, kosken läheisyyteen on esitetty silta, joka korostaa pientä putousta paikkana.

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Pyhtäänkorventien varren julkisivu on suunniteltava eheänä ja kaupunkimaisena. Julkisivua kadun puolelta tulee korostaa arkkitehtuurin tai taitein keinoin ja se tulee julkisivuvalaista. Materiaalin tulee olla paikalla muurattua punatiiltä. Koriste-elementtinä saa käyttää pitsimäistä tiilimuurausta.

Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Pysäköintilaitoksen katto on rakennettava viherkattona, ja pysäköintilaitoksen sekä pysäköintikannen eteläseinät tulee pääosin verhoilla kasvillisuudella.

Korttelien sisäisin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet virkistysalueelle ovat lyhyitä ja miellyttäviä. Pysäköinti toteutetaan laitoksissa.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asuinkerrostalojen alueet jakautuvat virkistysalueen molemmiin puoliin. Länsipuolen tontit ovat pienempiä, ja rakennukset lähempänä Pytinojaa. Näiden rakennusten länsipuolella on kansipiha. Idän puoleiset tontit ovat isompia, ja niissä on suojaisat korttelipihat. Rakennukset madaltuvat ojalalle päin, siten että korkeamat 6-kerroksiset rakennukset sijaitsevat kaava-alueen reunalla, ja lähempänä virkistysaluetta rakennukset ovat 4 kerrosta. Korttelipihat avautuvat virkistysalueen suuntaan.

Rakennusoikeudet ovat ojan länsipuolella 7 800 ja itäpuolella 15 200 kerrosneliometriä. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin punatiiltä. Länteen päin aukeavilla julkisivuilla sallitaan myös rapatut pinnat. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja ja värikylläisiä.

Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen ja korttelipihalle pihakannen alle. Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi. Pihaille on esitetty ohjeelliset hulevesialueet.

Pysäköintikannen eteläreuna on pääosin verhoiltava kasvillisuudella.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Pyhtäänkorventien varren julkisivu on suunniteltava eheänä ja kaupunkimaisena. Katutason julkisivun tulee olla runsaasti aukoitettu ja se ei saa antaa suljettua vaikutelmaa.

LPA, Autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialueelle rakennetaan kaava-alueen idän puoleisia tontteja palveleva kolmekerroksinen pysäköintilaitos.

Pysäköintilaitoksen katon on oltava viherkatto.

Pysäköintilaitoksen eteläseinä on pääosin verhoiltava kasvillisuudella.

5.3.2 Muut alueet

VL, virkistysalue

Pytinojan ympärillä nykyisin oleva vihreä alue kaava-alueen keskellä on esitetty kokonaan virkistysalueeksi. Pytinoja on esitetty vesialueena. Virkistysalueen länsireunalla kulkee ulkoilureitti. Myöskin virkistysalueen länsireunalla on HSYn vesijohto ja viemäriputki. Vanha putki on jäänyt ojanuoman kasvillisuuden ja puuston alle ja jää paikalleen, jotta kasvillisuus voidaan säilyttää. Uusi putkenpaikka on esitetty kulkemaan ulkoilureitin alla. Alueelle saa rakentaa sillan Pytinojan yli, sekä näköalatasanteita kosken lähstään.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

Kaavamuuutos täydentää Veromiehen kaupunginosan asuinrakentamista, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 470 kappaletta. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa ja monipuolistavat asuntokantaa hyvien raideliikennedyhteyksien varrella.

Yhdyskuntarakenne



Rakentaminen sijoittuu Pyhtäänkorventien varteen ja tulevan joukkoliikenteen runkoyhteyden lähistölle. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen pyritään materiaaleiltaan sovittamaan yhteen lähistön asuinrakentamisen kanssa. Kaava-alueen länsipuolen puikkomaiset korttelit lainaavat muotokieltään lähistön rakennuskannasta. Pyhtäänkorventien varteen sijoittuva asuinrakennus elävöittää jalankulkuympäristöä. Alueen keskiosassa Pytinojan luonnonympäristö antaa alueelle Veromiehen kaupunginosassa ainutlaatuisen ilmeen. Yksityiskohtaisempi suunnittelu jää silti rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.



Arkkitehdin näkemys Pyhtäänkorventien varren julkisivusta, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2

Palvelut ja työpaikat

Alueelle ei tule uusia työpaikkoja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Veromiehen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on tärkeää kaavatalouden kannalta. Kaava-alue sijaitsee valmiin kunnallistekniikan ja kohtuullisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Linja-autot kulkevat Tikkurilantietä pitkin ja sitä pitkin on myös linjattu tuleva raitiotie. Aviapoliksen alueen rakentuminen erityisesti Tikkurilantien eteläpuolella sitoo myös tämän kaava-alueen kiinteämmin kaupunkimaiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Kaava-alueen läpi menee HSY:n vesihuollon johdot. Niitä ei tarvitse siirtää rakennusten takia. Johdot siirretään HSY:n aikataulun mukaan ulkoilureitin alle.

Pytinojan ympäristön virkistysalueelle rakennetaan ulkoilureitti, mikä palvelee alueen asukkaita kaava-aluetta laajemminkin.

Tontit ovat kertaalleen jo rakennettuja ja enimmäkseen tasattuja, eikä rakentamatonta aluetta oteta juurikaan käyttöön. Tämä on hyvä massatalouden kannalta, koska maa-ainesten kuljetustarpeet vähenevät.

Tonteilla sijaitsevien, enimmäkseen 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen rakennusten kerrosala on yhteensä noin 6000 k-m². Rakennusten elinkaari on oletettavasti aika lopussa, jolloin purkaminen tehokkaamman rakentamisen tieltä on perusteltua. Rakennusten purkujätteet tulisi kierrättää. Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alue on virkistysalueen ja Pytinojan ansiosta alueen hienoimpia. Alueelle tulee uusia asukkaita, joilla on mahdollisuus nauttia kerrostaloasumisesta ainutlaatuisen luonnonympäristön läheisyydessä. Osa asukkaista tulee olemaan hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Pytinoja jatkuu kaava-alueesta pohjoiseen, ja virkistysalue yhdistyy Pyttisbergetin metsään. Rakennukset sijoittuvat vanhalle varasto- ja teollisuusalueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin päässä Aviapolis-asemasta ja kävelyetäisyydellä kaavaillusta lähimmästä joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Veromiehessä. Yhteydet Ilmakehälle ja Tuusulanväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu. HSY tarkastaa lentoasemalle johtavan vesihuoltoyhteyden kapasiteetin ja saneeraustarpeen. Kaavaan on varattu riittävä rasitealue mahdollisille

uusille vesihuoltolinjoille. Pyhtäänkorventiehen rajautuville tonteille ajorasitteen yhteyteen on varattu rasite tonttijohdoille.

Kaavamuuosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvipäälysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus kasvaa nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestään.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäälysteistä. Pihoille on osoitettu hulevesialtaat.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Ne tukeutuvat ja tukevat laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastokestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 1,0 toteutuu hyvin.



Vihertehokkuuskaavio

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueelle laadittu meluselvitys on esitelty luvussa 3.1.3.

Alueella mitoittavina melulähteinä on Ilmakehän melu sekä lentomelu, mitkä huomioidaan asuinhuonien ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena jonka on oltava vähintään 35 dB.

5.6 NIMISTÖ

Pytinpuisto, nimistöryhmä 5.11.2018

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehtitoimisto HVM Oy: Juha Huuhtanen
Arkkitehtitoimisto Kanttia 2: Mila Tolppanen

Sitowise: Seppo Karppinen
Elina Aarnisalo

SRV: Heidi Kanner
Jouko Pöyhönen
Toni Kankare

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Ani Pentinmikko	alue-arkkitehti 30.10.2018 asti-
	Merja Häsänen	va. alue-arkkitehti 1.11.2018 lähtien
	Johanna Rajala	alue-arkkitehti 2.1.2019 lähtien
	Carina Ölander	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunn.
	Paula Luomala	vesihuollon suunn.
	Jarmo Pajunen	liikennesuunnittelu
	Anna Kyytinen	vesihuollon suunnittelupäällikkö
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristöinsinööri
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 17. päivänä maaliskuuta 2020.

Carina Ölander
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	28.08.2019
Kaavan nimi	002357 veromies 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002357
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6098	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1486	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6098

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	2,6098	100,0	23000	0,88	0,0000	7341
A yhteensä	1,9225	73,7	23000	1,20	1,9225	23000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-2,6098	-15659
V yhteensä	0,4468	17,1	0		0,4468	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2405	9,2			0,2405	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

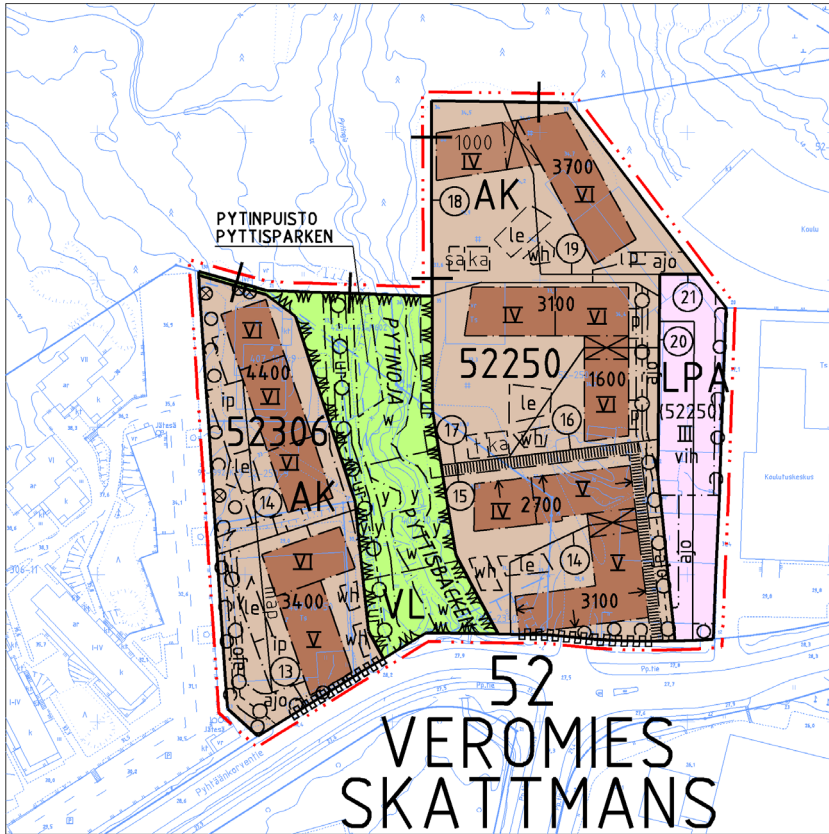
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1486	5,7	0	0,1486	0

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

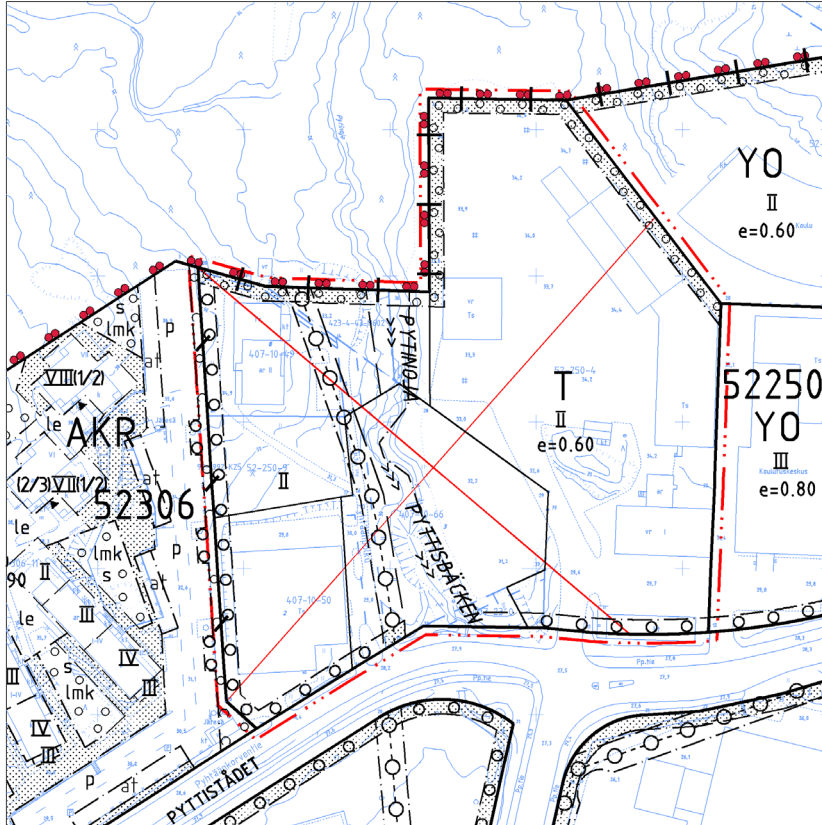
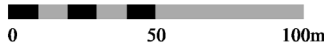
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6098	100,0	23000	0,88	0,0000	7341
A yhteensä	1,9225	73,7	23000	1,20	1,9225	23000
AK	1,9225	100,0	23000	1,20	1,9225	23000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-2,6098	-15659
T	0,0000		0		-2,6098	-15659
V yhteensä	0,4468	17,1	0		0,4468	0
VL	0,4468	100,0	0		0,4468	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2405	9,2			0,2405	0
LPA	0,2405	100,0			0,2405	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1486	5,7	0	0,1486	0
map	0,1486	100,0	0	0,1486	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

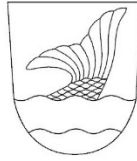
Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002357

Päiväys
Datum

17.3.2020

Vantaan kaupunki
PYHTÄÄNKORVENTIE 15
Kaupunginosa 52, Veromies



Vanda stad
PYTTISTÅDET 15
Stadsdel 52, Skattmans

Asemakaavan muutos

Osat kortteleista 52250 ja 52306
sekä virkistysaluetta.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteren 52250 och 52306
samt rekreationsområde.

Tonttijaon muutos

Osat kortteleista 52250 ja 52306.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteren 52250 och 52306.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Asuinkerrostalojen korttelialue****Yleistä**

Kortteliin saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön asu-
mista palvelevia sauna-, kerho-, askartelu-, pyykin käsittely-,
huolto-, varasto-, viherhuone-, väestönsuoja-, teknisiä- yms.
tiloja asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi.
Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennusten ylimpään kerrokseen tai hienolle paikalle puis-
tonäkymin tai pihakatoksiin on rakennettava saunatilat.

Pihakatosten yhteyteen tulee rakentaa asukkaita palvelevia
oleskelu- ym. yhteisiä tiloja.

Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa kaupunki-
kuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huo-
miota maantasojulkisivuihin, siten että kävely-ympäristöstä
syntyy elävä, visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas koko-
naisuus.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotettava selkeästi raken-
nuksen massasta esim. katosten, sisäänvetojen ja valais-
tuksen avulla.

Pihan katosten tulee olla kevytrakenteisia. Talousrakennuk-
set, katokset, aidat ja muut kevyet rakenteet tulee tehdä
tummaksi käsitellystä puusta. Niiden tulee muotokieleltään
noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku rakennuksen molemmilta
puolilta.

Porrashuoneiden 15 kerrosneliön ylittävän osan kussakin
kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerros-
alan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja. Porras-
huoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksen tai pysäköinti-
laitoksen maantasokerrokseen.

Maaperän pilaantuneisuus on tarkistettava ja tarvittaessa
maaperää on puhdistettava ennen rakennustöiden aloitta-
mista.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus**Allmänt**

I kvarteret är det tillåtet att, utöver den byggrätt som anvisas
i detaljplanen, bygga sådana bastu-, klubb-, hobby-, tvätt-
hanterings-, service-, förrådsutrymmen, grön-, skyddsrum,
tekniska o.dyl. utrymmen som är gemensamma för de boende
och tjänar boendet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimen-
sioneringen av bilplatser.

Bastuutrymmen ska byggas i byggnadernas översta våning eller
på en fin plats med parkutsikt eller i takkonstruktioner på gården.

I anslutning till gårdens takkonstruktioner ska det byggas vistel-
se- o.dyl. gemensamma utrymmen som betjänar de boende.

Kvartersområdet för flervåningshus ska byggas som en helhet
som är mångsidig och högklassig med avseende på stadsbilden.

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög kvalitet.

I planeringen av byggnaderna ska särskild uppmärksamhet
fästas vid fasaderna i markplanet, så att promenadmiljön utgör
en levande, visuellt mångsidig och högklassig helhet.

Byggnadernas ingångar ska tydligt gå att urskilja i förhållande till
byggnadens massa tex. skärmtak, indragningar och belysning.

Gårdens takkonstruktioner ska vara konstruerade i lätta material.
Ekonomibyggnader, takkonstruktioner, staket och övriga lätta
konstruktioner ska byggas av trä som behandlats i en mörk
nyans. Dessa ska till sitt formspråk följa bostadshusens arkitektur.

Till trapphusen ska det finnas en ingång från byggnadens båda
sidor.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas i varje
våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa
utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.
Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Utrymmena för sophantering ska placeras i byggnadens eller
parkeringshuset markplansvåning.

Jordmånens föroreningsgrad ska kontrolleras och vid behov ska
jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.

Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee kadulle päin sekä itään ja pohjoiseen olla punatiiltä. Myös rakennusten päätyjen tulee olla punatiiltä. Kadun ja puiston suuntaan avautuvien punatiilijulkisivujen tulee olla paikallaan muurattuja. Kaikkien punatiilijulkisivujen tulee valmistustavasta riippumatta olla keskenään samanvärisiä.

Länteen päin julkisivujen tulee olla rapattua, slammattuja tai paikalla muurattua tiiltä tai puuta. Lännen suuntaisten julkisivujen väreinä tulee suosia aikaa kestäviä, värikylläisiä ja maanläheisiä värisävyjä. Mahdollisten väriaihteluiden tulee olla vertikaalisia ja viihtyisää kaupunkikuvaa tukevia. Irtonaisia väriäisiä tulisi välttää.

Korttelissa 52250 Pyhtäänkorventien varren julkisivu on suunniteltava eheänä ja kaupunkimaisena. Julkisivua kadun puolelta tulee korostaa arkkitehtuurin tai taiteen keinoin, ja se tulee julkisivuvalaista. Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattua punatiiltä. Koriste-elementtinä saa käyttää pitsimäistä tiilimuurausta. Katutason julkisivun tulee olla runsaasti aukoitettu ja se ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä. Ne tulee häivyttää saumojen sijoituksen tai pintarakenteen avulla.

Julkisivulevyjä ei sallita.

Rakennusten päädyt eivät saa olla umpinaisia.

Pysäköintirakennuksen ja pysäköintikannen eteläseinät kadulle päin tulee pääosin verhota kasvillisuudella.

Katot

Kattomuodon tulee olla pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.

Kattojen tulee olla tummanharmaata tai mustaa konesaumatua peltiä.

Katoissa tulee olla räystäät.

Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi esimerkiksi vesikatkon muotoa.

Parvekkeet

Parveketorneja ei sallita. Ulokeparvekkeet tulee olla irrallisia runkoon kiinnitettyjä tai osana visuaalisesti yhtenäistä parvekejulkisivua. Kadun puoleiset parvekkeet tulee olla kaupunkimaisia, joko ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli. Kulkureiteillä vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4m.

Parvekkeet tulee lasittaa ja parvekkeilla tulee saavuttaa melun ohjearvot.

Jokaiseen asuntoon tulee liittää ulko-oleskelutila.

Pohjakerroksen asunnoilla tulee olla ulko-oleskelutila joka liittyy pihaan ja josta on yhteys pihaan.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri ikäisten käyttäjien tarpeet ja riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys. Piha-alueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Rakentamattomat pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihdykseen, on istutettava.

Tontit tulee rajata pensasistutuksin ja kuntalla virkistysalueen suuntaan. Tontteja ei saa aidata.

Pihakannen istutusten on oltava monipuolisia ja korkeatasoisia. Niiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävällä kasvualustoilla.

Asfaltin käyttö on sallittua ainoastaan pysäköimisalueella.

Yleiselle jalankululle varatun alueen osalla sallitaan huoltoajo.

Maantasaoutopaikat tulee erottaa istutuksella muusta pihalueesta.

Flerväningshusens fasader ska bestå av rödtegel mot gatan samt mot öster och norr. Också husgavlarna ska bestå av rödtegel. De rödtegel fasader som öppnar sig i riktning mot gatan och parken ska vara murade på platsen. Alla rödtegel fasader ska sinsemellan ha lika färg oberoende av tillverknings sättet.

Mot väster ska fasaderna bestå av putsat, slammatt eller platsmurat tegel eller trä. Som färgsättning i fasaderna mot väster ska åldersbeständiga, färgmättade och jordnära färgnyanser prioriteras. Eventuella färgvariationer ska vara vertikala och bidra till en trivsam stadsbild. Det är inte tillåtet med fristående färgfläckar.

I kvarter 52250 ska fasaden utmed Pyttistädets planeras så att den är enhetlig och urban. På gatans sida ska fasaden framhåvas med arkitektoniska eller konstnärliga metoder och den ska försees med fasadbelysning. Fasadmaterialet ska bestå av platsmurat rödtegel. Spetsliknande tegelmurning får användas som dekorativt element. Gatuplanets fasad ska ha rikligt med öppningar och den får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella elementfogar får inte synas. De bör döljas genom fogens placering eller med hjälp av ytstrukturen.

Fasadskivor är inte tillåtna.

Byggnadernas gavlar får inte vara slutna.

Parkeringsanläggningens och parkeringsdäckets väggar söderut mot gatan ska till huvuddelen kläs med växtlighet.

Tak

Takformen ska vara pulpettak eller osymmetriskt sadeltak.

Taken ska bestå av mörkgrå eller svart maskinfalsad plåt.

Taken ska ha takfötter.

Ventilationsmaskinrummen ska integreras i byggnadens huvudmassa genom att utnyttja yttertakets utformning.

Balkonger

Balkongtorn är inte tillåtna. Utskjutande balkonger ska vara fristående och fastsatta i en stomme eller bilda en del av en visuellt enhetlig balkongfasad. Balkonger mot gatan ska vara urbana, antingen franska balkonger eller indragna.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns. På förbindelsevägarna ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Balkongerna ska inglasas och på balkongerna ska riktvärdena för buller uppnås.

Varje bostad ska försees med en uteplats.

Bostäderna i bottenplanet ska ha en uteplats i anslutning till gården och med en förbindelse till gården.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdarna utarbetas. Vid gårdarnas planering ska de behov som angemenskap beaktas. Gårdsområdena ska byggas sammanhängande på de tomter som gränsar till varandra. De obyggda delarna av gården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden, eller utnyttjas för stadsodling, ska försees med planteringar.

Tomterna ska avgränsas med buskplanteringar och mär i rekreationsområdets riktning. Tomterna får inte inhägnas.

Gårdsdäckets planteringar ska vara varierande och hålla hög kvalitet. Deras livsbetingelser ska tryggas med tillräckliga växtunderlag.

Asfalt får användas endast på parkeringsområdet.

Servicekörning tillåts på den del av området som reserverats för allmän gångtrafik.

Bilplatserna på markplanet ska avskiljas från det övriga gårdsområdet med planteringar.

Tontille tulee laskea rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden piholla oltava vähintään 1,0. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Alueelta kaadettavaa puustoa tulee käyttää lahoppuna pihasuunnittelun osana 1-2 runkoa pihaa kohti.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä työmaavesien käsittelysuunnitelma RT 89-11230 -ohjeen mukaisesti. Pytinojan läheisyyden takia hulevesien käsittely on suunniteltava huolella, jotta rakentamisen aikainen kiintoaines, tyyppi- ja fosforikuormitus ei päädy hulevesien mukana herkkään vesistöön.

Pihasuunnitelmassa korttelin 52250 tontin 14 lounaiskulmaan läjitettyjä maamassoja on madallettava noin metrimäärä. Korokataso tulee määrittellä nykyisten puiden juuristoa vahingoittamattomaksi. Kasvillisuuden ja pintamuotoilun tulee ehkäistä sortumavaaraa puron ja tien suuntaan. Betonimuuria ei saa rakentaa.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Korttelissa 52250, tonteilla 18 ja 19, niissä kerroksissa, joissa melutasot julkisivuilla ylittävät 60 dB, asuntojen tulee avautua myös hiljaiselle puolelle.

Autopaikat

Vähintään 5% pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap / 3 asuntoa

Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1 ap/1500 k-m² ja lyhytaikaista huolto ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

2 pp/asunto. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihat-
asossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.



Lähivirkistysalue

Virkistysaluetta tulee hoitaa ekologisesti laadukkaana kokonaisuutena. Lahoppuuta tulee säästää sekä pystyrunkoina että maahan jätettyinä runkoina.

Virkistysalueen muokkaus tulee hoitaa massatasapainoa kunnioittaen. Metsäpohjan pintamaata ei saa kuljettaa pois alueelta. Alueelta ei saa valua kiintoainesta puroon. Läjittäminen ei saa aiheuttaa puron luontaisen reunan sortumavaaraa.



Autopaikkojen korttelialue

Pysäköintilaitoksen katon on oltava viherkatto.

Pysäköintirakennuksen eteläseinä kadulle päin tulee pääosin verhota kasvillisuudella.



Kaukunginosa raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

För tomtens ska det i bygglovsskedet beräknas en grönytefaktor som ska vara minst 1,0 på bostadsområdenas gårdar. Planen för gården och grönytefaktorn, vilka anger förverkligandet av grönytefaktor, bifogas till bygglovsansökan.

Träd som fälls i området ska utnyttjas i form av rötträd som en del av gårdsplaneringen, 1-2 stammar per gård.

För området ska en separat dagvattenplan utarbetas.

Till bygglovsansökan ska en hanteringsplan för byggplatsvatten bifogas i enlighet med anvisningen RT 89-11230. På grund av närheten till Pyttisbäcken ska hanteringen av dagvatten planeras noggrant så att fasta substanser, kväve och fosfor från byggandet inte hamnar i och belastar det känsliga vattendraget genom dagvattnet.

I planen för gården ska jordmassorna som deponerats i det sydvästra hörnet av tomt 14 i kvarteret 52250 sänkas med ca en meter. Höjdnivån ska fastställas så att de befintliga trädens rot-system inte skadas. Växtlighet och ytbehandling ska förebygga risk för ras i bäckens och vägens riktning. En betongmur får inte byggas.

Buller

Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytter-skikt ska vara minst 35 dB.

I kvarteret 52250, på tomterna 18 och 19, i de våningar där bullernivåerna i fasaderna överskrider 60dB, ska bostäderna också öppna sig mot den tysta sidan.

Bilplatser

Minst 5% av parkeringsplatserna ska förses med laddningsplatser för elbilar.

Minimiantalet bilplatser:

1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp / 3 bostäder.

Utöver detta minst 1 bp/1500 m²-vy för gästparkering och minst 1 bp/5000 m²-vy i närheten av trapphusen för korttidsparkering för underhåll och hemservice.

Den grundläggande normen kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde/ en parkeringsanläggning.

Minimiantalet cykelplatser:

2 cp/bostad. Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftssredskap eller under en takkonstruktion på gårdsplanet.

Område för närrekreation

Rekreatiomsområdet ska värdas ekologiskt som en högklassig helhet. Rötträd ska bevaras både som upprättsående stammar och som stammar som lämnats kvar på marken.

Bearbetningen av rekreatiomsområdet ska ske med hänsyn till massabalansen. Skogsunderlagets yttjord får inte forslas bort från området. Sediment från området får inte rinna ner i bäcken. Upplagring får inte riskera att den ursprungliga bäckkanten rasar.

Kvartersområde för bilplatser

Parkeringsanläggningens tak ska vara ett gröntak.

Parkeringsanläggningens väggar söderut mot ska till huvuddelen kläs med växtlighet.




Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52250	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PYTINPUJISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
PYTINOJA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
4400	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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.	Riktgivande byggnadsyta där ett skärmtak.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.	Riktgivande byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.
	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för ekonomibygnad.
	Maanalainen pysäköintitila	Underjordiskt parkeringsutrymme
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko	Genomfartsöppning i byggnad
	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 av område som ska reserveras för lek och utevistelse.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Vesialue.	Vattenområde.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Viherkatto.	Gröntak.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Istutettava pihakansi.	Gårdsplansdäck som ska förses med planteringar.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	För allmän gångtrafik reserverad del av område
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Vesialueen ylittävä katu tai ulkoilureitti. Puron yli tulee rakentaa katselutasanne, silta ja kulkureitit. Rakenteet tulee suunnitella hienovaraisesti maisemaan sovittaen, olemassa olevaa puustoa säilyttäen ja välttämättä massiivisia tukirakenteita. Olemassa olevaa kallopiintaa ei saa muokata. Tukirakenteet saa tarvittaessa kiinnittää kallioon. Puron ympäristön lähimetsä tulee säilyttää. Puuston muokkaustarpeet tulee toteuttaa maisemametsän hoidon keinoin. Tielinjan läheisyydessä purouoman nykyinen puusto on säilytettävä rinteiden sortumisvaaran ehkäisemiseksi.	Gata eller friluftsled över vattenområde. Över bäcken ska en utsiktsterrass, bro och gångleder byggas. Konstruktionerna ska planeras varsamt så att de anpassas till landskapet genom att bevara det befintliga trädbeståndet och undvika massiva strödkonstruktioner. Den befintliga bergsytan får inte bearbetas. Stödkonstruktionerna får vid behov förankras i berget. Närskogen vid bäcken ska bevaras. Behov av ändringar i trädbeståndet ska tillgodoses genom vårdmetoder för landskapskog. I närheten av väglinjen ska bäckfårans befintliga trädbestånd bevaras för att förebygga att slutningen rasar.

	<p>Virkistysalueen läpi kulkeva virkistysreitti valaistaan Veromiehen valaistuksen yleissuunnitelman ohjeiden mukaisesti.</p>	<p>Den rekreatjonsled som passerar genom rekreatjonsområdet förses med belysning i enlighet med anvisningarna den allmänna planen för belysningen i Skattmans.</p>
	<p>Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</p>	<p>Del av område reserverad för underjordisk ledning.</p>
(52250)	<p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää</p>	<p>Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden</p>
	<p>Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.</p>	<p>Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.</p>
	<p>TONTTIJAKO</p>	<p>TOMTINDELNING</p>
	<p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.</p>	<p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>
<p>Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus</p>	<p>Stadsstruktur och miljö Detaljplanerin</p>	
<p>Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.</p>	<p>Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.</p>	
<p>Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.</p>	<p>Vantaalla / Vanda __. __ 20__</p>	<p>Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.</p>
<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__</p>	<p>Godkänd av stadsfullmäktige {Hyväksymispäivä}</p>	

ASEMAPIIRUSTUS



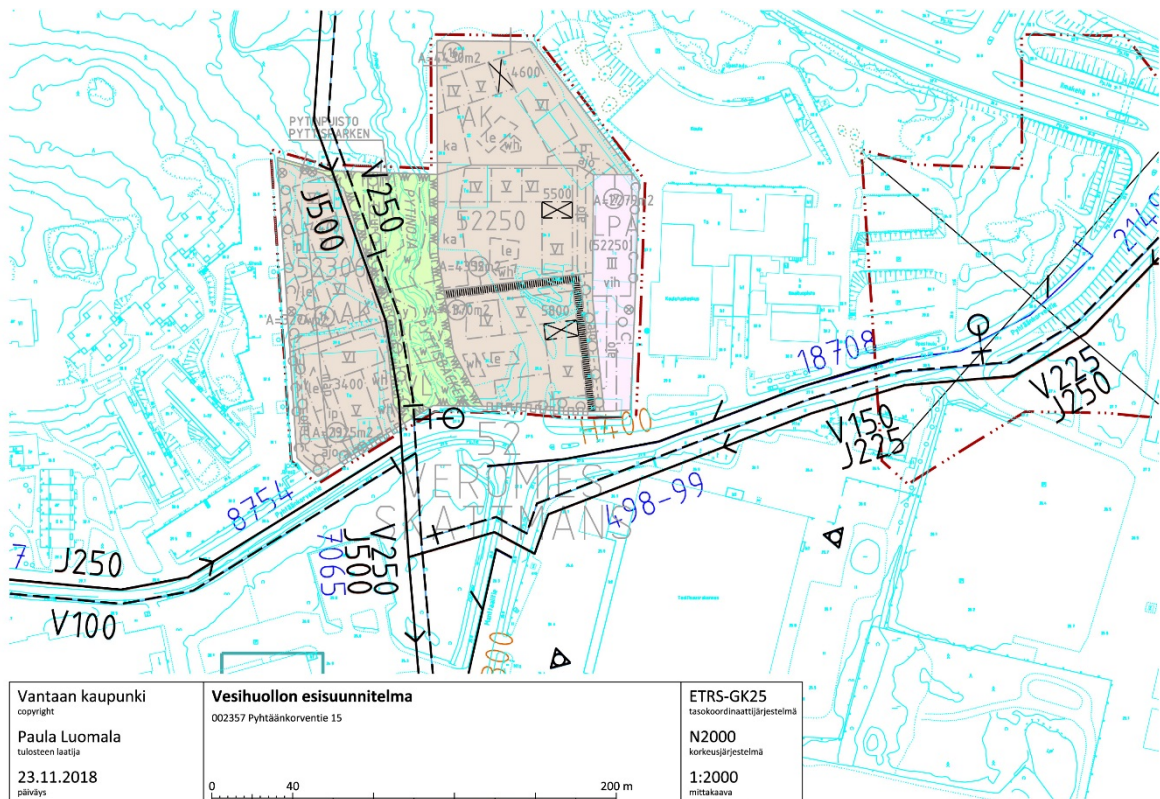
1:1000 Asemapiirustus



Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
 Hämeenlinn 11
 00530 Helsinki

www.kanttia2.fi
 +358 (0)9 372 273
 email: info@kanttia2.fi

Design and Quality of Finland



Tuloskortti

Päivämäärä: 16.11.2018

Lomakkeen täyttäjät ja yritys: Elise Aarnisalo, Sitowise

Kohteen osoite
Kortteli- ja tonttinumero

Pyhtäänkorventie, itä-puoli
52. Veromies, kortteli 52250

Vihertehokkuuden sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
1,1
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	7	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	11	25

