

002187

"Pallas"

Koulukorttelin 91206 eteläosan muuttaminen asumis- ja muuhun rakennuskäyttöön ja Länsimäen koulun ajoneuvoliikenteen liikennejärjestelyt



Kuva: Länsimäen yhtenäiskoulun purettava PALLAS-koulurakennus

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee
18.5.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002187**

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen määrittely:

Asemakaavamuutos koskee
91. kaupunginosa, Länsimäki, korttelit 91204, 91205 ja 91206
sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako
Osat kortteleista 91204 ja 91205.

Tonttijaon muutos
Osat kortteleista 91204 ja 91206.

Asemakaavan laatijan nimi ja yhteystiedot:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Kaupunkisuunnittelu, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

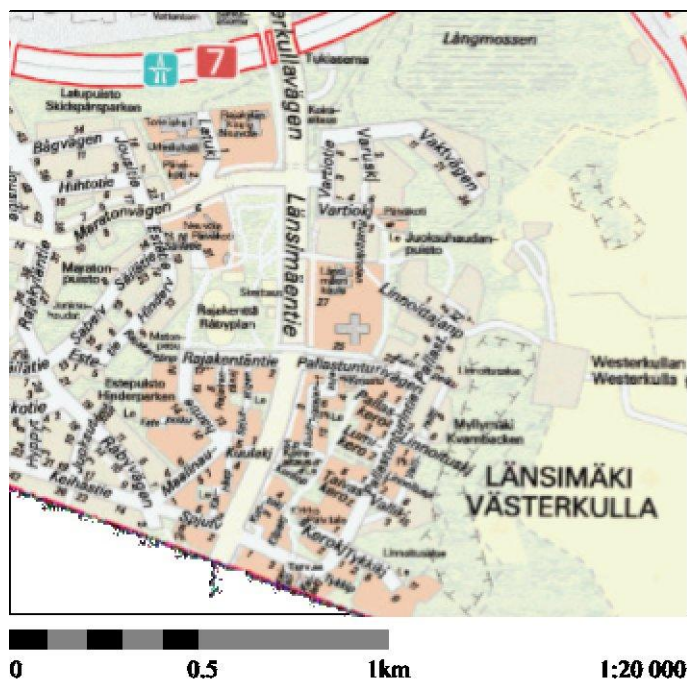
Eeva Sauramo, asemakaavasuunnittelija
Kaupunkisuunnittelu, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Merja Hokkanen, suunnitteluavustaja
Kaupunkisuunnittelu, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Asemakaavan selostus sisältää asemakaavatyöryhmän eri henkilöiden kirjoittamia tekstiosuusia ja laatimia kuvia.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Länsimäen 91. kaupunginosassa, rajoittuen lännessä Länsimäentiehen, etelässä Pallastunturintiehen, idässä Kurupuistoon ja kortteleihin 91215 ja 91236 sekä pohjoisessa Vartiotiontiehen ja kortteleihin 91231 ja 91232 (KUVA 1).



KUVA 1 Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Mitä alueelle rakennetaan

Länsimäen yhtenäiskoulun korttelissa 91206 sijaitsee kaksi koulurakennusta, pohjoisosassa Ylläs-koulu ja eteläosassa tyhjiään oleva Pallas-koulu. Ylläs on valmistunut vuonna 1989 ja Pallas vuonna 1979. Pallas-koulun yhteydessä toimii myös erillinen ”terveydenhuollon rakennus”.

Vantaan rakennustutkija ja tilakeskuksen edustaja ovat tekemänsä Pallas-koulurakennuksen kunnostuskartoituksen yhteydessä todenneet, että koulurakennus on niin huonokuntoinen ja sisäongelmainen, ettei sitä kannata korjata ja että siitä luovutaan. Alun perin Pallas-koulu oli tarkoitettu peruskorjata.

Purettavaksi suunnitellun koulurakennuksen tilalle on ensisijaisesti tarkoitus rakentaa asuntoja ja samassa yhteydessä selvitettiin myös, tarvitaanko Länsimäen muutosalueella aluevarausta esimerkiksi julkisten lähipalvelu- tai liikerakennusten korttelialueelle.

Ylläs-koulun laajennushankkeen yhteydessä rakennettiin pieni tekonurmi lähikenttä laajennusosan yhteyteen, koulutontin kaakkoisosaan. Lähikenttä on tarkoitettu koulun pienimmille oppilaille, kun taas vanhemmat oppilaat voivat ylittämällä Länsimäentien sen kahta eritasossa kulkevaa ylikulkusiltaa pitkin käyttää monipuolisia Rajakylän liikuntapuiston tarjoamia liikuntamahdollisuuksia.

Asemakaavan maankäytön muutokset kohdistuvat korttelin 91206 eteläosaan ja Vartiotien jatkeen ja Ylläs-koulun välisen alueen koululiikennejärjestelyihin.



Länsimäen yhtenäiskoulu; taka-alalla YLLÄS-koulu ja etualalla PALLAS-koulu.

1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

1. Perustiedot	sivu 2
1.1 Tunnistetiedot	sivu 2
1.2 Kaava-alueen sijainti	sivu 2
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus	sivu 3
1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo	sivu 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista,	sivu 5

taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	
1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä	sivu 5
2. Tiivistelmä	sivu 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	sivu 5
2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	sivu 6
3. Lähtökohdat	sivu 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	sivu6
3.2 Suunnittelutilanne	sivu 13
4. Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet	sivu 17
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	sivu 17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	sivu 17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	sivu 17
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet	sivu 19
4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	sivu 20
5. Asemakaavan muutoksen kuvaus	sivu 26
5.1 Kaavan rakenne	sivu 26
5.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	sivu 26
5.3 Aluevaraukset	sivu 27
5.4 Kaavan vaikutukset	sivu 34
5.5 Ympäristön häiriötekijät	sivu 38
5.6 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	sivu 38
5.7 Nimistö	sivu 38
6. Asemakaavan muutoksen toteutus	sivu 38
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	sivu 38
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	sivu 38
6.3 Toteutuksen seuranta	sivu 38
6.4 Asemakaavoituskustannukset	sivu 38

LIITEKUVAT

Kuva 1	Kaava-alueen sijainti
Kuva 2	Ote maaperäkartasta
Kuva 3	Ote maakuntakaavasta
Kuva 4	Ote Vantaan yleiskaavasta 2007
Kuva 5	Ote ajantasa-aseமாகাavasta
Kuva 6	Asuntokortteleiden rakentamishdotus
Kuva 7	Vuontiskero kadun yleissuunnitelma
Kuva 8	Vesihuoltokartta
Kuva 9	Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus ja toteutusohjelma 2017 (MAL 2017) 18.01.2008. [Helsingin seudun yhteistyö perustuu vuonna 2005 tehtyyn 14 kunnan yhteistyösopimukseen]. Aiesopimuksen mukaan Vantaalle rakennetaan 400 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa.
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979. Inventointiraportti / Amanda Eskola / Vantaan kaupunki 2002.
- Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 17.3.2011, KALA 4.4.2011 § 24.

Vantaan kaupunki,....Asemakaavamuutos nro 002187, Pallas,....selostus 18.5.2015

- Vantaan pysäköinnin mitoitushoja täydennysrakennusalueilla, jotka sijaitsevat joukkoliikenteen suhteen edullisesti, KALA 9.12.2013.
- Länsimäen koulu, Pallas-koulun suppea rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy, 31.10.2012.

1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä

Asemakaavan muutoksen laadinta perustuu koko kaupungin maankäyttöä ohjaavaan Vantaan yleiskaavaan. Asemakaavassa ratkaistaan muun muassa asuntoalueiden sisäinen katuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja.

Asemakaavan muutos esitetään kartalla 1:2 000 siihen kuuluvine asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin. Siihen kuuluu aina myös asemakaavan selostus.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, miten kohdan 4.3 osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan muutoksen laadintaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS-suunnitelma), tunnisteella: "Asemakaavan muutos nro 002187", on valmistunut 14.06.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 002187, Länsimäki, MRA 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten kuuleminen on ollut 14.08.2013.—30.08.2013. Tänä aikana ei jätetty täydennysesityksiä.

Asemakaavan muutosehdotus nro 002187, Länsimäki; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on ollut 14.08.2013.—30.08.2013, sekä 02.06.2014.—19.06.2014 ja 10.12.2014.—16.01.2015. Mielipiteitä jätettiin yhteensä yksitoista (11 kpl).

Mielipiteissä tuotiin esille muun muassa seuraavia näkemyksiä ja esityksiä:

Koulutontille tulee rakentaa korvaava iso hiekkakenttä, puistoalueita ei tule pilkkoa tai pienentää, länsiosan ulkoilureitti tulee säilyttää, Vartiotion jatkeen risteyskohdan turvallisuutta tulee parantaa tai katkaista yhteys kokonaan, ajoliikenne koulutontin läpi tulee estää, asuntorakentaminen voi olla tehokastakin 11 000-13 000 k-m², kohteesta tehtävä meluselvitys, melutorjunta on hoidettava tonteilla, alueelle vain kovan rahan tai osaomistusasuntoja, alueelle vain matalaa rakentamista, urheilukenttä koulun länsipuolelle, enemmän kasvuston suojaa olemassa oleville naapuruston asuinrakennuksille, koulun piha rajattava/aidattava, koulun liikenne Pallastunturintien tai Vartiotion kautta, alueelle tulee varata alue lähialueita palvelevalla monitoimitilalle, Kurupuiston puoli muutosalueesta tulee rakentaa I-II –kerroksisilla rakennuksilla, selvitettävä hammashoitolarakennuksen käyttö tulevaisuudessakin kokoontumis- ja harrastetilana, pysäköinnin mitoitustarkistettava mitoitushjekokoilun mukaiseksi, nuorisoliikunta- ja tilapalvelujen käyttöön varattava tilat asukkaiden ja toimijoiden hyvinvoinnin ja osallisuuden edistämisen mahdollistamiseksi, alueelle vain rivitaloja ei 5-kerroksisia rakennuksia, lasten koulutiet säilytettävä turvallisina, alueelle saatava vielä yksi pieni sisäliikuntatila päivisin koulun ja muulloin asukkaiden liikuntamahdollisuuksien edistämiseksi.

Kaavamuutosehdotus nro 02187 Pallas esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle 18.05.2015. Päättösehdotuksena on nähtäville pano ja lausuntojen pyytäminen.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Muutosalueen rakentaminen voi alkaa Ylläs-koulun laajennusosan valmistuttua syksyllä 2014, muutoksen tultua hyväksytyksi ja Pallas-koulun tultua dokumentoiduksi ja puretuksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen lähiympäristö

Kaavamuutosalue rajautuu kahteen isoon kokoojakatuun; pääkatuluokkaiseen Länsimäentiehen ja alempiluklaiseen Pallastunturintiehen. Pohjois- ja itäpuolella aluetta ympäröi pientaloalueet, etelässä kerrostaloalue ja lännessä, Länsimäentien länsipuolella Rajakylän liikuntapuisto, jonne muutosalueelta on kaksi eri kevyen liikenteen siltaa Länsimäentien yli.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman yleiskuvaus

Hallitseva maisemakuva muutosalueella muodostuu isosta, lähes puuttomasta alueesta, jota hallitsee kaksi kookasta koulurakennusta ja niihin liittyvä sorapintainen liikunta- ja pallokenttä. Pinnanmuodot ovat, maavallia lukuun ottamatta, loivapiirteistä, lähes tasaista aluetta. Alue jakautuu korkeammalla sijaitsevaan koulualueeseen ja sen länsipuolella olevaan, sitä noin kolme metriä alempana olevaan kenttäalueeseen.

Kasvustollinen alue sijoittuu muutosalueen itäreunaan, varsinkin sen koilliskulmaan. Eteläosassa kasvaa harvahko mäntymetsä, pohjoisosassa taas tiheähkö sekametsä.



PALLAS-koulun itäpuolista, koulutonttiin kuuluvaa mäntymetsää.

Muutosalueen länsireuna rajoittuu Länsimäentiehen. Kadun ja varsinaisen koulujen alueen väliin on aikanaan rakennettu maavalli rajaamaan koulun aluetta toiminnallisesti ja rauhoittamaan koulutyöskentelyä liikennemelulta. Maavallia pitkin kulkee kevyen liikenteen raitti.

Maavallin kohdalle osuu myös etelä-pohjoissuuntainen 110 kV:n voimajohto. Voimajohdon istutusrajoitusten puitteissa alueelle ja sen reuna-alueille on istutettu matalaa kasvillisuutta.



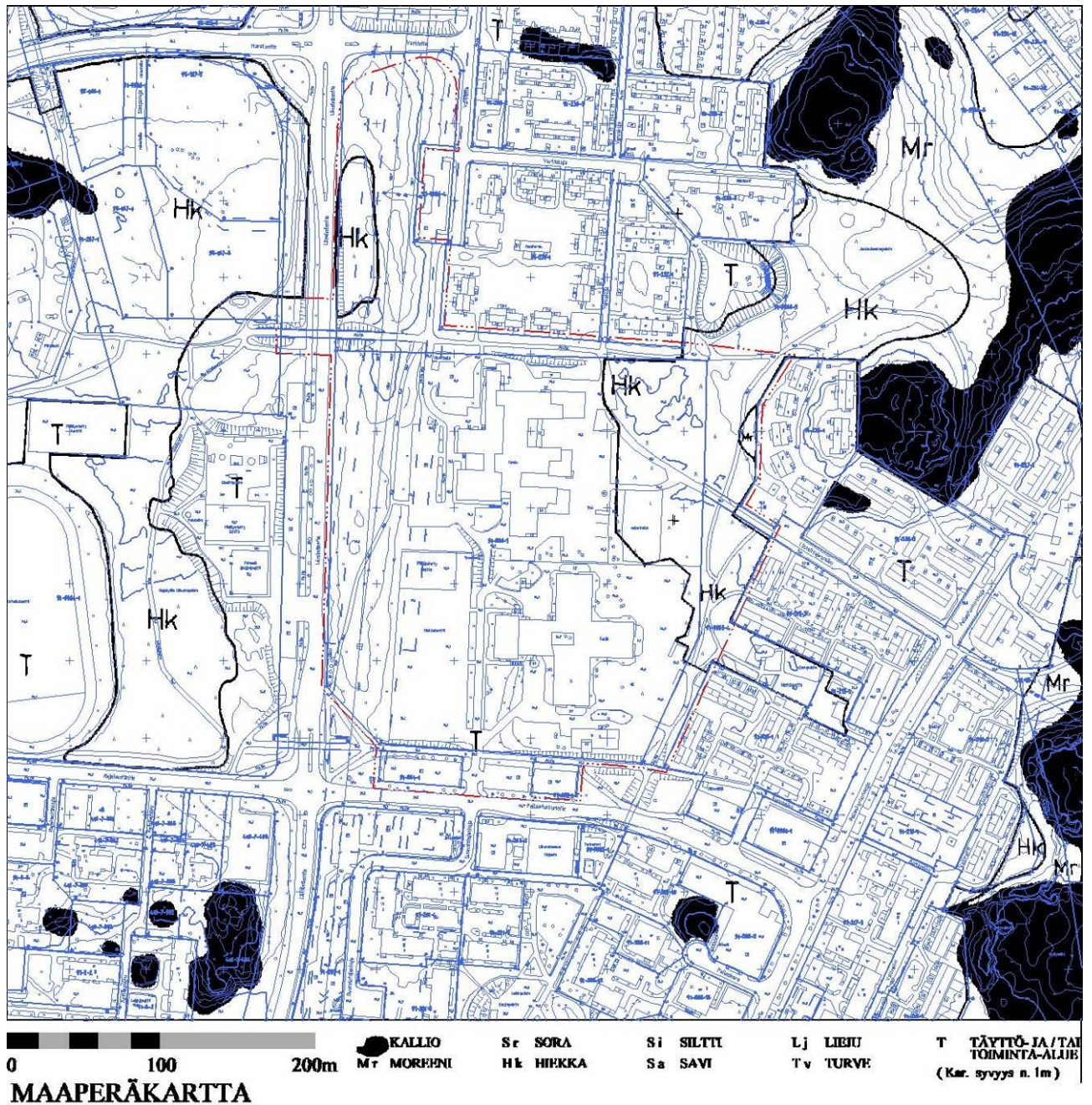
Koulun hiekkakenttä; taustalla Pallastunturintien varren kerrostalot.

Maaperä (KUVA 2)

Alue sijaitsee pintamaalajikartan mukaan täyttö- ja toiminta (T) alueella. Paikalla on ollut aikoinaan soran/maa-aineksen otto-alueita. Nykyinen maanpinta on alueella noin tasolla +31...+37. Osa kaivannoista on täytetty myöhemmin usean metrin paksuudelta. Muuallakin alueella on pinnassa osittain täytemaakerros. Täytteen laadusta ei ole tietoa. Pintakerrostuman alapuolella on silttiä tai/ja savea noin 0-5 metriä. Hienorakeisen kerrostuman alapuolella on vaihtelevan paksuinen kerros kitkamaata, mahdollisesti hiekkaa. Maapeitteiden paksuus vaihtelee alueella noin 1-7 metriä. Pohjavedenpinnan tasosta ei ole tietoa. Kalliopinta syvenee itään ja etelään mentäessä.

Rakennettavuus maaperän suhteen (geotekniikka)

Rakennukset suositellaan perustettavaksi alueella paaluilla. Maatäyttöjen laatu ja pilaantuneisuus tulee selvittää seikkaperäisesti.



KUVA 2 Ote maaperäkartasta

Kasvillisuus

Tiedossa ei ole uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja.

Eläimistö

Asemakaavan muutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja luonnon eläimistön suhteen.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Pääosa asemakaavamuutosalueesta kuuluu Fazerilan pohjavesialueeseen. Alue ei sijaitse Fazerin vedenottamoiden suojavyöhykkeellä. Pohjaveden pinta lähimmässä pohjavesiputuksessa Pallastunturintien ja Pallastunturinkujan kulmauksessa on vaihdellut vuosina 1996 – 2014 välillä +29,00...+31,53.

Fazerilan pohjavesialueen suojelu suunnitelman päivitystyön ohjausryhmän ensimmäinen kokous pidettiin Vantaan kaupungin ympäristökeskuksessa 26.01.2015. Työn on suunniteltu valmistuvan elokuussa 2015.

Hulevedet

Kaava-alueella muodostuvat hulevedet johdetaan nykyisellään suoraan yleiseen hulevesiverkostoon. Alueen maaperä on hyvin vettä läpäisevää, joten päällystämättömille osille tuleva sadevesi imeytyy maaperään.

Luonnonsuojelu

Asemakaavan muutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Sekä Pallaksen että Ylläksen koulurakennuksen yhteydessä sijaitsee yksi asunto.

Yhdyskuntarakenne

Alue on osa itäisen Vantaan Länsimäen kaupunginosan yhdyskuntarakennetta ja sijaitsee Länsimäen kerrostalo- ja pientaloalueen raja-alueella.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvassa muutosalue on hyvinkin piilossa. Länsimäentiellä alueen ohi ajettaessa alueesta ei juuri tiedä mitään.

Muutosalueen eteläpuolella sijaitsee VI-kerroksisia kerrostaloja vuosilta 1976 - 1977, itäpuolella vuosina 1979 ja 1981, koillispuolella vuonna 1990 ja pohjoispuolella vuosina 1983 ja 1985 rakennettuja, lähes yksinomaan kaksikerroksisia rivitaloja.

Palvelut

Asemakaavan muutosalueen varsinainen toiminta on kouluopetustoiminta oheistoimintoineen. Lisäksi koulurakennuksissa toimii Vantaan musiikkiopiston sivutoimipiste, joka musiikkitoiminnan lisäksi antaa yksilösoitonopetusta koulupäivän aikana. Tiloissa toimii myös Tempokerho ja harjoittelee kerhon Tempo-orkesteri. Iltaisin koulutiloissa on muuta toimintaa, muun muassa auditorion ja liikuntasalien vapaa-ajan toiminnot.

Länsimäen yhtenäiskoulussa on nykyisin 730 - 740 oppilasta.

Työpaikat

Muutosalueen työpaikat sijaitsevat kouluopetuksen, oheistoimintojen ja kouluterveydenhuollon piirissä.

Virkistys, liikunta ja urheilu

Muutosalue ei sisällä yleisiä liikunta- ja urheilualueita. Muutosalueen reunamilla on Kurupisto-niminen virkistysalue ja osia Juoksuhaudantien virkistysalueesta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne kouluille kulkee Vartiotien ja Pallastunturitien kautta.

26.10.2012 pidetyn asemakaavan muutoksen työryhmän suunnittelukokouksessa on sovittu seuraavista asioista:

Kaavamuutoksen yhteydessä Länsimäen koulun autopaikat sijoitetaan koulutontille. Paikotusnormina päätettiin käyttää 1 ap / 150 k-m².

Autoliikennemäärä Länsimäentiellä vuonna 2014 oli noin 11 600 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa. Tästä raskaan liikenteen osuus 7 %.



Ajoneuvoyhteydet Pallastunturintieltä kouluille.



Länsimäentien kevyen liikenteen sillan jatke; oikealla autopaikotuskortteli 91204.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenne liikennöi Länsimäentiellä.

Kevyt liikenne

Länsimäentien kaksi rakennettua kevyen liikenteen siltayhteyttä tuovat kävelijät ja polkupyöräilijät suoraan koulutontin rajalle. Lisäksi koulutontin kaakkoisnurkan kohdalla on kevyen liikenteen alitus Pallastunturintien ali.

Asemakaavan muutostyön yhteydessä tutkitaan koulukorttelin 91206 koillisnurkan läpi menevän kevyen liikenteen raitin paikka. Koulutontin läpi menevä yleinen jalankulku- ja polkupyöräreitti ei koulun toiminnan kannalta ole optimaalinen. Koulutoiminnan kannalta on toivottavaa, ettei koulutontille, joka on koulun valvonnassa, ohjata läpikulkevaa yleistä raittia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Länsimäen koulu, jolla on käytössään kaksi koulurakennusta, vanhempi Pallas-koulu vuodelta 1979 ja uudempi Ylläs-koulu vuodelta 1989. Ylläs-koulun on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Perko&Rautamäki Ky (Simo Rautamäki).

Länsimäen koulun Ylläs-koulurakennuksen laajennusosa otettiin käyttöön syksyllä 2014. Siinä vaiheessa opetustoiminta Pallas-koulun rakennuksesta siirtyi kokonaan Ylläs-koulun puolelle ja Pallas-koulun alue (tontin 91206 eteläosa) vapautui muuhun maankäyttöön.

Ylläs-koulun alueesta on laajennushankkeen yhteydessä laadittu pihasuunnitelma, joka on käytettävissä suunniteltaessa muutosalueen kevyen liikenteen ja ajoneuvojen yhteyksiä ympäristön alueisiin. Pihasuunnitelmassa on myös koulualueen kaakkoisosasta varattu alue nuorempien oppilaiden lähikenttää varten. Tarvittavilta osin kenttää rajaa 5 m korkea verkkoaita.

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Pallas-koulu on Vantaan kaupungin talosuunnitteluosaston RA Jarmo Fäldt'in ja RA Aimo Kurjen suunnittelema ja se on valmistunut vuonna 1979. Kohde on Vantaan moderneissa kulttuurikohteissa luokiteltu suojeluluokkaan A2. Se merkitsee, että se on potentiaalinen suojelukohde, jonka arvojen selvittäminen vaatii tarkempia inventointeja. Kohde ei kuulu ensisijaisiin Vantaan suojelukohteisiin.



PALLAS-koulun yhteydessä oleva terveydenhuolto- ja hammashoitolarakennus.

Vantaan rakennustutkija ja tilakeskuksen edustaja ovat tekemänsä koulurakennuksen kunnostuskartoituksen yhteydessä todenneet, että koulurakennus on niin huonokuntoinen ja sisäongelmainen, ettei sitä kannata korjata ja että siitä luovutaan. Alun perin Pallas-koulu oli tarkoitettu peruskorjata.

Rakennustutkija totesi edelleen, ettei rakennusta voida esimerkiksi lämpörapata, koska se muuttaa rakennuksen ulkonäköä (tiilelementtijulkisivu). Elementit kuitenkin rapautuvat ja korjaus tulisi suhteettoman kalliiksi.

Hän totesi myös, että mikäli Pallas-koulu suunnitellaan purettavaksi, niin se tulee sitä ennen perusteellisesti dokumentoida jälkipolvia varten.

Pallas-koulun rakennushistoriallinen selvitys on Vantaan Tilakeskuksen toimesta tilattu ja valmistunut 31.10.2013.

Pallas-koulun alue koostuu kolmesta rakennuksesta; koulurakennus, terveystalo ja asuinrakennus. Kaikki ovat valmistuneet samana vuonna 1979.

Muinaismuistot

Asemakaavan muutosalueella ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Pallastunturintielle on vuonna 1969 rakennettu 200 mm halkaisijaltaan oleva vesijohto ja kaava-alueen kaakkoiskulmassa kulkee vuonna 1978 rakennettu 150 mm vesijohto.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on aläsäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen kaakkoisreunalle on vuonna 1978 rakennettu 300 mm jätevesiviemäri, johon nykyinen koulurakennus on liitetty. Viemäri joka johtaa jätevedet etelään Kuntopuiston halki Helsingin puolelle. Helsingin verkostosta jätevedet päätyvät Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen kaakkoisreunalle on vuonna 1978 rakennettu 400 mm hulevesiviemäri, johon nykyinen koulurakennus on liitetty. Pallastunturintiellä on vuonna 1975 rakennettu 300 mm hulevesiviemäri, joka kulkee Suunnistajanpolun kautta Länsimäentien hulevesiviemäriin. Kaava-alueen lounaiskulmassa kevyenliikenteenväylällä on 300 mm hulevesiviemäri, joka liittyy Länsimäentien hulevesiviemäriin Länsimäentien ja Pallastunturintien risteyksessä.

Tulevan Vuontiskeron kohdalla on yksityinen hulevesiviemäri, joka johtaa pohjoisemman koulurakennuksen hulevedet Pallastunturintien hulevesiviemäriin.

Kaukolämpö

Korttelin 91206 koillisnurkan läpi on rakennettu kaukolämpöjohto Varuskujan eteläpääteeltä Linnoittajanpolun länsipäähän.

Erityistoiminnot

Vaara-alueet

Muutosalueen länsireunassa kulkee kuusi 110 Kv:n voimajohtoa, jotka vielä Pallas-koulun kohdalla ovat samassa pylväässä päällekkäin, mutta pohjoiseen mentäessä jakautuvat kahden matalampaan pylväaseen rinnakkain kulkeviksi. Johdoista vastaa Helen sähköverkko Oy. Voimajohtojen läheisyydessä ei ole asutusta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maa-alueet

Maaperän haitta-ainepitoisuuksia ei ole kartoitettu.

Liikennemelu

Ympäröivät suuret liikenneväylät aiheuttavat melua muutosalueelle.

Lentomelu

Lentomelu ei aseta erityisvaatimuksia suunnittelulle.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Naapurialueilla ei ole tiedossa onnettomuus- ja häiriötilanteita aiheuttavia toimintoja.

Sosiaalinen ympäristö

Koulu tarjoaa alansa palveluja asukkaiden arjen sujumiseen sekä kosketuspintoja sosiaalisten suhteiden luomiseksi ja ylläpitämiseksi ihmisten kesken. Varsinkin ala- ja yläasteen oppilaille se muodostaa keskeisen osan heidän sosiaalisesta verkostostaan.

Sosiotooppi

Asemakaava-alueen rakentamattomat alueet ovat sosiotoopiltaan toimineet kaupunkimetsänä. Niiden tärkeyttä sosiaalisten suhteiden ylläpitäjänä ja luojana ei ole kartoitettu. Kaupunkimetsän arvo on paikka, jossa voi kokea ja tutustua luontoon, lintuihin, kasveihin, marjoihin ja sieniin.

Esteettömyys

Asemakaavan muutosalueen nykyistä esteettömyystilannetta ei ole kartoitettu mittaamalla, havainnoimalla tai arvioimalla.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

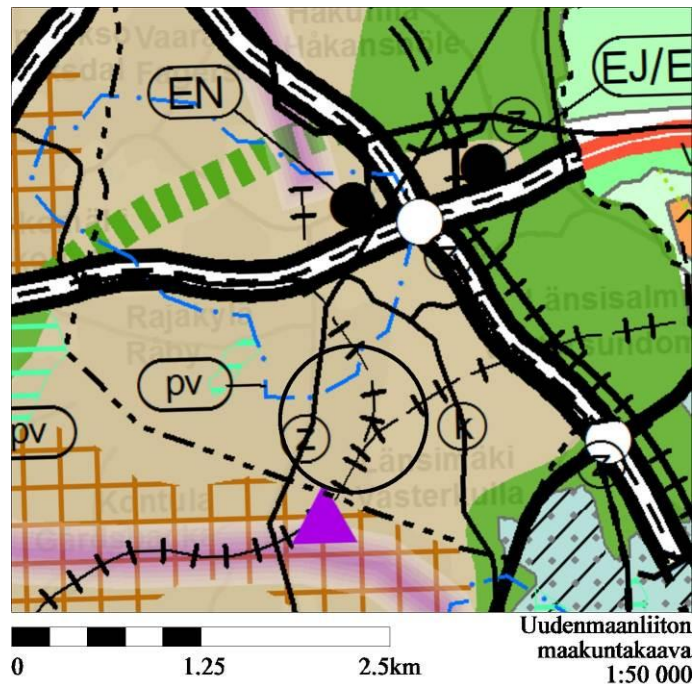
Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvoston päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (1.3.2009. tarkistettu 30.11.2014) erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, joka pääosin sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueen länsiosaan on merkitty aluevaraus voimajohtolinjalle (Z) (KUVA 3).



KUVA 3 Ote maakuntakaavasta

Östersundomin kuntien yhteinen yleiskaava

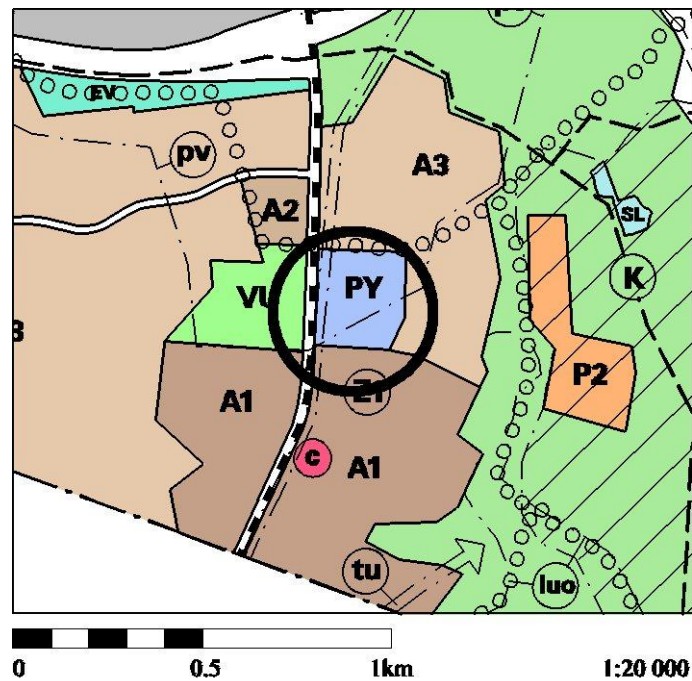
Asemakaavamuutosalue sisältyy Östersundomin kuntien yhteiseen yleiskaavaehdotukseen, joka on päivätty 27.10.2014. Muutosalue sijaitsee ehdotuksen läntisimmässä osassa, rajautuen Länsimäentiehen/suunniteltuun pikaraitiotiehen.

Östersundomin kuntien yhteinen yleiskaavaehdotus on päätetty asettaa nähtäville 26.01.—04.03.2015, Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi sen nähtäville 1.12.2014. Siitä on myös päätetty pyytää lausunnot.

Östersundomin yhteisessä yleiskaavaehdotuksessa muutosalue on kerrostalovaltaista aluetta.

Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa 2007 kaava-alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonka länsireunaa sivuaa varaus 110 kV:n voimansiirtolinjalle (Z1). Alue sijaitsee lisäksi, kaakkoisosaa lukuun ottamatta, tärkeällä pohjavesialueella (pv) (KUVA 4).



KUVA 4 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa oleva asemakaava. Korttelin 91206 tontti 1 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Rakennusoikeus kerrosalametreinä on 20 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II.

Korttelien 91204 tontti 1 ja 91205 tontti 1 ovat autopaikkojen korttelialuetta (AP).

Korttelin 91206 koillisosaan on osoitettu rasite maanalaista johtoa varten ja muutosalueen länsiosaan on merkitty vaara-alue voimalinjoja varten. (KUVA 7).

Asemakaavan muutosalueen korttelit 91204, 91205 ja 91206 kuuluvat Länsimäki 2 -nimiseen asemakaavaan nro 910200, joka on vahvistunut 14.05.1974. Korttelin 91206 asemakaavaa on vahvistumisen jälkeen muutettu kaksi kertaa (asemakaavan muutos nro 000062 on vahvistunut 25.11.1976 ja muutos nro 000778 on vahvistunut 14.08.1989).

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta on toteutettu noin 10'511 k-m².

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 15.11.2011 § 7.

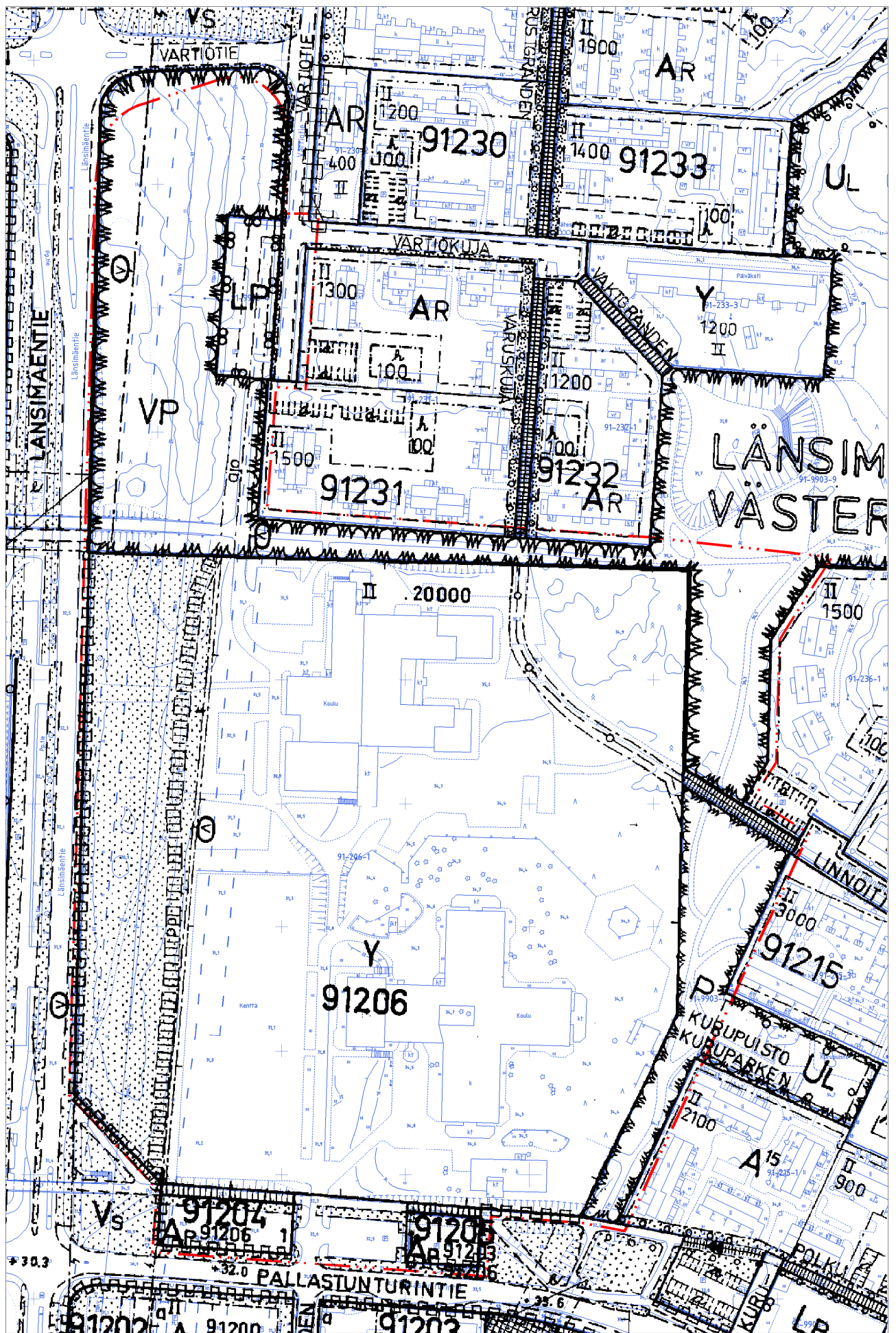
Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 91206 tontti 1, korttelin 91205 tontti 1 ja korttelin 91204 tontti 1 kuuluvat Vantaan kaupungin tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

KUVA 5 Ote ajantasa-asemakaavasta



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 50 100m

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Vuoden 2014 syksyn jälkeen purkutuomion saaneen Pallas-koulun alue vapautuu muuhun maankäyttöön. Vantaan kaupungin maankäytössä on ensisijaisesti päädytty tutkimaan alue asuinkäyttöön, mutta samalla myös selvittää mahdollinen muu ajankohtainen aluevaraustarve.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Muutoskohde 002187 on otettu kaupunkisuunnitteluyksikön työohjelmaan vuodelle 2013.

Asemakaavatyö on käynnistetty vuonna 2012 kunnan aloitteesta Pallas-koulun kuntokartoituksella ja laadituttamalla Pallas-koulun suppea rakennushistoriallinen selvitys. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 14.06.2013.

Vantaan kaupungin työn alla olevat kohteet kootaan vuosittain kaavoituskatsaukseen, joka ilmestyy maaliskuussa jokaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

Myös kaavojen ja kaavamuutosten liikkeelle lähdöstä ilmoitetaan Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Asemakaava-alueen maanomistajat , maanvuokraajat ja vuokralaiset.
- Asemakaava-alueen rajanaapurit ja lähipiirin naapurit.
- Asemakaava-alueen lähialueen asukkaat.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt (esim. Itä-Vantaan Urheilijat ry, Länsimäen Vuokralaisyhdistys ry)
- Vantaan kaupungin asukkaat, luottamuselimet ja viranomaiset.
- Itsensä osallisiksi mieltävät.
- Valtion viranomaiset (ympäristöministeriö ja Uudenmaan ympäristökeskus ym.).
- Muut viranomaiset ja julkisyhteisöt (Uudenmaan liitto ja Vantaan Energia Oy ym.).
- Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä niiden työntekijät.

Asemakaavatyöhön osallistuneet asiantuntijaviranomaiset

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Suunnitteluinsinööri Janne Karppinen / Maaperä
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen / Vesihuolto
Rakennuttaja-arkkitehti Arja Törmä
Rakennustutkija Jaana Moberg
Rakennustutkija Anne Vuojolainen
(Rakennustutkija Susanna Paavola)
Asumisen erikoisasiantuntija Tomi Henriksson
Asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Maanmittausteknikko Jyrki Nieminen

4.3.2 Aloite

Asemakaavoitustyö on aloitettu kesäkuussa 2013, alustavat valmistelut syksyllä 2012.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Vantaan kaupungin Yrityspalvelut.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vantaan kaupunki,...Asemakaavamuutos nro 002187, Pallas,...selostus 18.5.2015

Asemakaavatyön nro 002187 lähtötilanne ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa 14.06.2013.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Palaute annetaan kaupunkisuunnitteluyksikön toimihenkilölle kirjallisesti. Tarvittaessa OAS-suunnitelma tarkistetaan saadun palautteen pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 64 §:n nojalla osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelujen käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti oli elo-syyskuussa 2013.

Mielipiteet kootaan yhteenvedoksi. Asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Sen jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti 30:n vuorokauden ajaksi. Tässä yhteydessä pyydetään myös mahdolliset viranomais- ja yhteisölausunnot. Arvioitu nähtävillä oloaika on loppukesästä/alkusyksystä 2015.

Nähtävillä oloaikana asemakaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle kirjaamattomalla kirjeellä.

Muistutukset kootaan yhteenvedoksi, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen kuin asemakaavaehdotus menee kaupunginhallituksen kautta Vantaan kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Asemakaava muutos tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen annettavalla kuulutuksella.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään MRL 67 §:n nojalla tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Myös kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen

Osallisten kuuleminen:

Ennen asemakaavan laatimista kuullaan osallisia. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma (OAS-suunnitelma) lähetetään kohdassa 4.3.1 määritellyille osallisille.

Se on asetettu nähtäville myös määrittämättömiä osallisia varten (esim. kaikki kunnan asukkaat ja itsensä osallisiksi mieltävät) maankäyttötoimen asiakaspalveluun osoitteessa Kielotie 28. OAS-suunnitelma on nähtävillä myös internetissä osoitteessa <http://www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu> tai www.vantaa.fi/maankaytto ja ympäristö/kaavoitus- ja kaupunkisuunnittelu (kohdassa: "Alueilla tapahtuu").

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Osalliset voi myös ottaa yhteyttä kaupunkisuunnitteluun suunnittelutyön kaikissa vaiheissa.

Vuorovaikutuksen järjestäminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen laaditaan lopullinen asemakaavamuutosehdotus. Suunnittelutyön edetessä varsinkin kaavoitustyön luonnosvaiheeseen saatetaan sisältyä suunnitelman tarkistuksia ja muutoksia.

Asemakaavatyön alkaminen

Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan alueen asukkaille, maanomistajille, rajanaapureille, lähipiirin naapureille ja viranomaisille [Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n kuuleminen]. Kaavojen ja kaavamuutosten liikkeellelähdestä ilmoitetaan myös Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

Yleisötilaisuudet

Asemakaavaehdotuksesta ei ole suunniteltu pidettäväksi vain asemakaavamuutosta käsittelevää asukastilaisuutta.

Asukasillat

Pallaksen asemakaavamuutosasia on kaavoitustyön aikana 27.05.2014 ja 09.12.2014 esitelty Länsimäen kehittämisryhmän, Länsimäen koulun, kirjaston ja nuorisotilan järjestämissä asukasilloissa Länsimäessä. Asukasillat ovat olleet useamman toimialan ajankohtaisten asioiden esittelyä sekä Länsimäen alueen yhteisöllisyyttä edistävää ryhmätyöskentelyä pienryhmissä.

Mukana ovat olleet muun muassa Länsimäen koulu, Länsimäen koulun Tempo-orkesteri, Vantaan kaupungin viheralueyksikkö, liikuntapalvelut, liikennesuunnittelu, kaupunkisuunnittelu, nuorisopalvelut, Länsimäen nuorisotila ja Länsimäen kirjasto. Asukasilltojen vetäjänä on toiminut Länsimäen kehittämisryhmän edustaja.

Tilaisuudet ovat olleet avoimia kaikille alueen asukkaille ja sen kehittämissuunnittelusta kiinnostuneille.

Kummankin tilaisuuden yhteydessä asukkaille on jaettu sen hetkinen suunnitelma tai luonnos kaavamuutosalueesta sekä annettu useamman viikon aika toimittaa mielipiteitä jaetusta aineistosta ja tilaisuuksissa kuulluista suunnitelmista.

Asemakaavan nähtävillä olo ja sen voimaan tulo

Asemakaavan nähtävillä olosta (MRA § 27) ja voimaantulosta kuulutetaan Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja/tai harkinnan mukaan muissa lehdissä, Vantaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä nähtäville olosta ei vantaalaisille maanomistajille kirjeitse.

Asemakaavan muutos hyväksytään Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Kaavoitustyön vaiheista ilmoittaminen

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan vantaalaisiin talouksiin jaettavassa kaavoituskatsauksessa, joka julkaistaan "Vantaa Suunnittelee ja Rakentaa" -lehdessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueesta ei ole käyty MRL:n § 66 viranomaisneuvotteluja.

Virkamiesviranomaisyhteistyö tapahtuu erillisin neuvotteluin ympäristöministeriön, Uudenmaan ympäristökeskuksen, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin kesken.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan vision mukaan Vantaa on kansainvälisen metropolin ytimessä vetovoimainen työn ja yritysten kasvupaikka, joka tuottaa turvallista arkea yhteisvastuullisesti, asukkaitaan kuunnellen, monikulttuurisuudestaan ammentaen ja ympäristövastuuta kantaen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vapautuvan alueen muuttaminen asuntorakentamiselle tai osittain palveluille sopiviksi ja näin luoda edellytykset Vantaan kaupungissa toivotulle lisääsuntorakentamiselle, varsinkin pientalovaltaiselle asuntotuotannolle.

Asuntoalueiden toteuttamiseen vaikuttava ohjeistus tai päätös

"Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 (MAL 2017) 18.01.2008". Toteutusohjelman allekirjoittaneet kunnat ovat sitoutuneet vuokra-asuntotuotannon lisäämisestä sopimuskunnissa, joihin myös Vantaa lukeutuu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on liittää suunnittelualue nykyiseen tie- ja katuverkkoon siten, että liikenteellinen toimivuus sekä liikenneturvallisuus nyt ja tulevaisuudessa ovat riittävät. Kevyen

liikenteen reittien jatkuvuuteen ja viihtyvyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Joukkoliikenteelle luodaan toimintavalmiudet. Muutosalueelta on joukkoliikenne- sekä pyöräilyetäisyysyhteys palvelualueen aluekeskukseen. Näitä kehitetään tarvittaessa.

Yleinen tavoite on luoda hyvä kaupunginosa asua sekä monipuolinen, toimiva, eri-ikäisten ihmisten tarpeet täyttävä kaupunkiympäristö.

Alue on kytkettävissä kaukolämmön piiriin, mikä tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaava-alueelle rakennetaan asuinrakennuksia kerrostaloihin, pienkerrostaloihin ja kytettyihin rivitaloihin, hyödyntäen olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Asuinrakennukset suunnitellaan niin, että ne rakentamistavaltaan sekä -massoiltaan istuvat olemassa olevaan ympäristöön. Kerroskorkeudet voivat vaihdella kahdesta kuuteen, käytetyn kerroskorkeus lie-nee kaksi tai viisi.

Uusien asuinkorttelien tai korttelinosien tulee täyttää kerrostalo, pienkerros- sekä pientalojen rakentamistavalle ominaiset tunnusmerkit siltä osin kuin ne tälle alueelle soveltuvat. Näitä ovat esimerkiksi tiivis kaupunkirakenne, monikerroksiset asunnot, suurien yhtenäisten autopaikotusalueiden välttäminen, vihertävä yleisilme, monikäyttöinen ja melulta suojattu asunto-kohtainen piha- tai ulko-oleskelutila sekä parvekkeet, tontilla olevan pihan tai ulko-oleskelutilan muokkaaminen omiin tarpeisiinsa lisärakennusoikeudella, jota ei ole laskettu kokonaiskerrosalaan, mahdollisuus viherhuoneen rakentamiseen, lyhyt matka autopaikotusalueille sekä toimivat joukkoliikenneyhteydet.

Uuden asuinalueen yleisilmeen sekä rakennusten yhteensovittaminen naapuruston olemassa olevan rakennuskannan kanssa muun muassa kaavamääräyksillä julkisivujen väriykestä, materiaalista ja kattokulmasta.

Alueen ja naapuruston olemassa olevat kevyen liikenteen pääkulkuyhteydet säilytetään.

4.5 Asemakaavan muutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Rakentamisvaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Nykytilanteen lisäksi asuntokortteleista on laadittu ja työstetty useampia ratkaisuluonnoksia, joista kaavatyöryhmä päätti valita vaihtoehto SK5:n (23.02.2015) lopulliseksi ratkaisuksi.

Oleellinen ero laadittujen luonnosten ja lopullisen vaihtoehdon välillä syntyi, kun työryhmässä päätettiin luopua koko alueen erillis- ja pientalovaihtoehtoista. Lisäksi hyväksyttiin, että alueelle voidaan rakentaa uusi tonttikatu kustannuksista huolimatta.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

OAS

OAS-suunnitelman palaute

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 002187, Länsimäki, MRA 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten kuuleminen on ollut 14.08.2013.—30.08.2013. Tänä aikana ei jätetty täydennysesityksiä.

§ 62

Mielipiteet 2012 , 2014 ja 2015

Asemakaavan muutosehdotus nro 002187, Länsimäki; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on ollut 14.08.2013.—30.08.2013, sekä

Vantaan kaupunki,...Asemakaavamuutos nro 002187, Pallas,...selostus 18.5.2015

02.06.2014.—19.06.2014 ja 10.12.2014.—16.01.2015. Mielipiteitä jätettiin yhteensä yksitoista (11 kpl).

Mielipiteitä on tullut useassa erässä kaavatyön aikana. Kaavatyö on sen vuoksi työn aikana ollut kaksisuuntainen, tietoa on jaettu ja tietoa ja toivomuksia on vastaanotettu, tarkka erittely eri vaiheiden huomioon ottamisessa ei sen vuoksi oikein ole kartoitettavissa.

Pitemmät mielipiteet on alla olevassa esityksessä lyhennelty, alkuperäiset ovat luettavissa erillisessä "Mielipiteet"—liitteessä.

Mielipiteen jättäjä	Mielipide
NRO 1 Osallinen, asukas	Koulun laajentamiselle tulee jättää tilavaraus myös tulevaisuutta varten. Alakoululaisia varten tulee rakentaa nykyisen kaltainen, riittävän kokoinen leikki- ja leikkipaikka esim. tontin koillisosaan. Puistoalueita ei pidä pilkkoa tai vähentää, koska ne muodostavat nykyisellään yhtenäisen ja turvallisen kevyen liikenteen väyläverkon. Nykyiset puistomaiset tontin osat koulujen välissä ja koillisnurkassa ovat epäsiistejä, yläkoululaisten "piilopaikkoja". Länsiosan ulkoilureitti tulee säilyttää, sinne on talvisin tehty myös harjoittelulatu koululaisille. Pohjoisesta tulevan ajoyhteyden ja ylikulkusillalta itään johtavan kevyen liikenteen väylän risteyksen turvallisuutta tulisi parantaa, varsinkin jos liikenne lisääntyy. Läpiajoliikenne tontin läpi tulee estää. Pysäköintikortteleiden 91204 ja 91205 käyttöä tulisi tarkastella, nykyiseen pysäköintitarpeeseen vastaa lähes täysin katualueeseen kuuluva pysäköintialue em. kortteleiden välissä. Pysäköintialueet tekevät kaupunkikuvasta turhan löysän ja väljän. Asuntorakentaminen voi olla tehokastakin, mielellään $e=0.4 - e=1.0$. Rakentamisen ei tulisi olla tuettua vuokratalorakentamista, koska sitä on alueella jo riittävästi. Kaupungin omiin tarkoituksiin tulee jättää varantoa ja yläkoulun yhteiskäyttöä esim. asukastilana pitäisi tutkia.
NRO 2 Vantaan kaupunki, kuntateknikan keskus, liikennesuunnittelu	"Asemakaavan muutosalue rajautuu Länsimäentiehen ja Pallastunturintiehen. Asemakaavaa laadittaessa on tehtävä meluselvitys, jossa otetaan huomioon Länsimäentien ja Pallastunturintien liikenne (myös pikaraitiotie). Meluselvityksessä melutasot on laskettava keskiarvivuorokausiliikenteellä (KAVL). Kaava-alue on niin laaja, että sillä käytetään ulkona valtioneuvoston päätöksen (993/1992) uuden alueen yöajan (klo 22-7) melutason ohjearvoa 45 dB. Meluntorjunta on hoidettava tonteilla."
NRO 3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy ja Vantaan Energia Oy	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköverkon sijainti. Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti." "Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutoksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."
NRO 4 Museovirasto	"Ei huomautettavaa."

NRO 5

As Oy Linnoittajanrinne, kortteli
91236 tontti 1

Yleistä

Tämä dokumentti sisältää taloyhtiön As Oy Linnoittajanrinne ehdotuksia Länsimäen koulualueen kehittämiseen. Kommentit on jaettu kahteen osa-alueeseen. Ensimmäinen osa koskee koko koulualueen asuinkäyttöön suunniteltuja osuuksia, ja toinen osa jäljelle jäävää "uutta" koulualueetta.

1. Asuinkäyttöön tuleva alue

Vanhan, purettavan alakoulun alue on suunniteltu otettavaksi asutuskäyttöön. Tässä suunnittelussa yksi tärkeimmistä asioista on mielestämme alueen arvostuksen nostaminen. Näin alue saadaan entistä houkuttelevammaksi myös keski- ja hyvätuloisille. Tämä pyrkimys on hyvin linjassa esimerkiksi Ympäristöministeriön "Länsimäen kehittämisohjelma 2013-2015" kanssa.

Rakennettava alue on maantieteellisesti vetovoimainen houkuttelevaan asunnon ostajia. Liikenneyhteydet ovat kätevät: Mellunmäen metroasemalta (1 km) pääsee Helsingin keskustaan 20 minuutissa, ja autolla pääsee muutamassa minuutissa kehä 1/3:lle sekä Itäväylälle. Arjen palvelut (kauppa, posti, kirjasto, terveysasema, päiväkodit, ala- ja yläkoulu) ovat lyhyen kävelymatkan päässä.

Nykyisellään Länsimäessä on runsaasti tuettua asumista. Jos uusikin alue sisältää tuettua asumista, pelkona on paremmin toimeentulevien kato alueelta. Ehdotukset uutta asuinalueetta koskien:

1.1 Uusien asuntojen tulisi olla houkuttelevia ns. kovan rahan asuntoja eli omistus- tai esimerkiksi osaomistusasuntoja.

1.2 Suunniteltavan alueen itäreuna rajautuu rivitaloalueeseen. Jotta uusi alue sopisi ympäristöön ja mahdollistaisi hyvät kulkuyhteydet, toivomme matalaa rakentamista sekä puistokaistaleen ja siinä kulkevan kevyen liikenteen reitin säilyttämistä.

1.3 Rivitaloalueeseen rajautuvan (itäisen) osan suunniteltavasta alueesta olisi hyvä olla matalampaa asutusta, mieluiten rivitaloja/erillistaloja/paritaloja. Mikäli alueelle tulee kerrostaloja, tulisi ne sijoittaa Länsimäentien puoleiseen osaan.

2. Uudistuva koulualue

Koulualue tulisi suunnitella siten, ettei se häiritse asuinalueita enempää kuin välttämättömtä.

Tämän saavuttamiseksi toivoisimme ja ehdotamme seuraavia asioita.

2.1 Suunnitellun urheilukentän sijainti voisi olla koulun länsipuolella. Siellä asuinalueita ei ole vieressä ja urheilutoiminnot ovat muutenkin keskittyneet Länsimäentien varteen (skeittipuisto, Rajakenttä, tennis, koripallo jne.).

2.2 Alueen uudistamiseen liittyy nykyisen metsäalueen huomattava pieneminen. Nykyisen kaltainen puusto ei pienempänä alueena pysty enää tarjoamaan tarvittavaa suojaa ja melun vaimennusta, ja haitta-
puolena varjostaa asuinalueita. Kasvusto koulun ja taloyhtiöiden välissä voisi olla matalaa mutta enemmän suojaa antavaa ja melua vaimentavaa.

2.3 Toivomme, että koulun piha rajataan hyvin selkeästi ja läpikulku itään ja koilliseen tapahtuisi hallitusti kevyen liikenteen väyliä pitkin.

2.4 Toivomme, ettei liikenne missään tapauksessa lisäännä Linnoittajanpolla, ja että kaikki huolto- ja autoliikenne koulualueelle ohjataan suunnitelmien mukaisesti Pallastunturitien ja Vartiotion kautta.

3. Yhteenveto

Vantaan kaupunki,...Asemakaavamuutos nro 002187, Pallas,...selostus 18.5.2015

Pidempään Länsimäessä asuneet osaavat arvostaa alueen hyviä puolia, mutta ulkopuolisten korviin Länsimäki särähtää usein vähäosaisten lähionä. Länsimäki on kuitenkin paljon muutakin ja kuten todettua on se maantieteellisesti loistavasti sijoittunut. Aluetta ei ole rakennettu liian tiiviisti, lisäksi jalankulku ja kevyt liikenne on hoidettu esimerkillisesti. Tehdään siis yhdessä Länsimäestä houkutteleva paikka kaikille asua.

Osallistumme mielellämme myös jatkossa alueen suunnitelmien kommentointiin tai vaihtoehtojen miettimiseen ja kehittämiseen.

NRO 6
As Oy Vantaan Kurupuisto,
kortteli 91215 tontti 3

Esitämme, että kaava-alueelle tulisi toteuttaa asuntorakentamisen lisäksi Länsimäkeä ja Rajakylää palveleva lähipalvelujen monitoimitila, esim. kirjasto, nuorisotila, harraste- ja kokoontumistiloja sekä asukaspuistotiloja.

Kurupuiston puoleisella osalla tonttia toivotaan toteutettavan yksi- tai kaksikerroksia rivitaloja kuten on puiston toisella puolella tällä hetkellä. Lisäksi esitämme, että kaavatyön yhteydessä selvitetään, onko nykyisellä koulun erillisellä hammashoitola ja talonmiehen asunnon käsittävää kiinteistöä hyödyntää esim. kokoontumis- ja harrastetilana.

Suunnittelualueen sisällä on Suunnistajankuja 2:n kiinteistö, jossa on mm. kauppa, kirjasto ja nuorisotila. Kyseisen rakennuksen voisi purkaa ja siinä olevat toiminnot toteuttaa koulun tontilla esimerkiksi Länsimäentien ja Pallastunturintien kulmauksessa olevalle nykyiselle P-alueelle rakennettavaan kiinteistöön.

NRO 7
Osallinen, asukas

"110Kv voimalinja rajoittaa tontin rakentamista siten, että asuinkorttelialueeksi jäävä ala on noin 23000 m². rakentamisen tehokkuutta tulisi verrata tuoreeseen Latukankaan alueeseen, jolloin rakennusoikeutta tulisi olla noin 11000 k-m². rakentamisen korkeus tulee suhteuttaa olemassa oleviin rakennuksiin ja maastoon, jolloin itäosassa luontevin kerrosluku olisi II ja länsiosassa IV-V.

Tehokkuutta lisää se, että pysäköinti tulee ensisijaisesti osoittaa nimeämättöminä paikkoina ja yhteiskäyttöperiaatteella LPA-kortteleihin 91204 ja 91205 sekä näiden väliselle katualueella olevalle pysäköintialueelle. Näistä voisi muodostaa yhtenäisen LPA-tontin. Nykyistä koulutonttia ei tule tuhlaa tonttikohtaisella pysäköinnillä. Matka tulevilta asuintonteilta pysäköintialueelle pysyy kohtuullisena ollen joka paikasta alle 150m. Myös koulun pysäköintialueita tulee hyödyntää esimerkiksi vieraspysäköinnissä.

Vaihtoehtoisesti LPA-tontit tulee osoittaa rakennuskortteleiksi.

Pysäköinnin mitoituksessa tulisi soveltaa 1 ap / 130 k-m² mitoitusohjeen määräämisen kokeilun mukaisesti (Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013 23§). Edellä mainitun nimeämättömien paikkojen sekä toimintojen yhteiskäytön vuoksi tähän mitoitukseen on hyvät perusteet.

Nykyiset viheryhteydet tulee säilyttää, mieluummin vielä parantaa."

NRO 8
Nuorisopalvelujen johtaja,
Aluenuorisopäällikkö, Hakunilan alue,
Projektipäällikkö, liikuntapalvelut,
Länsimäen koulun rehtori,
Länsimäen koulun vararehtori

"Vetoomus Länsimäen kulttuurikuntola KUKUn puolesta

Länsimäen alueelle on kaivattu lisää kuntoiluun ja kulttuuriin liittyviä toimintamahdollisuuksia nuorista eläkeläisiin. Alueella on muutenkin pula yhteisöllisistä toimintatiloista.

Purkuluvan saaneen alakoulu Pallaksen vieressä sijaitsevan hammashoitola (Pallastunturintie 25) tyhjäksi jääneeseen tilaan luotiin vuoden 2014 alussa POP-UP –periaatteella nuoriso-, liikunta- ja tilapalvelujen sekä Länsimäen koulun yhteistyöllä kulttuurikuntola KUKU.

KUKU on saanut innostuneen vastaanoton ja toivomme, että sen olemassaolo turvataan. Tila on alueella hyvin tärkeä ja sen mahdollinen purku tulisi siirtää mahdollisimman myöhäiseen vaiheeseen.

KUKU mahdollistaa monipuolisen toiminnan; tila palvelee mm. koululiikuntaa, Sporttia kaikille –hanketta ja nuorisotyön erilaisia pienryhmiä. Myös muilla asu-

kasryhmillä on jatkossa mahdollisuus varata tilaa käyttöönsä. Pienryhmätoimintaan tarkoitettussa kompaktissa tilassa voi harrastaa monipuolista liikuntaa mm. tanssia, jumppaa sekä lihaskuntoharjoittelua. Liikuntapalveluilta saadut kuntolaitteet tuovat helpotusta alueelta puuttuvaan kuntosalitoimintaan. Liikunnan lisäksi tila soveltuu mainiosti myös kulttuuripainotteiseen toimintaan; draama-harjoituksiin, käsityökerhoon tai vaikkapa pienimuotoisten esitysten näyttämöksi.

Tila on jo käytössä ja toimintakonseptia rakennetaan yhdessä eri toimijoiden kanssa nuorisopalveluiden koordinoimassa toimintaa. KUKUSSA vaalitaan yhteisöllisyyttä; teemme tilan toimivaksi yhdessä, niin että kaikilla on kiva olla. Olemme suvaitsevaisia, auttavaisia ja otamme toisemme huomioon.

KUKUn toiminnan avulla voidaan edistää monin eri tavoin alueen asukkaiden ja toimijoiden hyvinvointia ja osallisuutta. Tilan toimintojen avulla tuetaan terveitä elämäntapoja ja lisätään vapaa-ajan mahdollisuuksia; maksuttomuudella tuetaan myös vähävaraisten harrastusmahdollisuuksia. Alueen toimijoiden yhteistyötä tiivistämällä ja tehostamalla lisätään myös eri-ikäisten asukkaiden ja toimijoiden vuorovaikutusta ja mahdollistetaan aito yhteisöllinen toiminta.”

NRO 9

As Oy Kurupolun hallitus, kortteli 91215 tontti 1

Tässä taloyhtiömme hallituksen kommentit.

1)

Toivomme, että kaavaa esitettäessä harkittaisiin vielä uudelleen myös 3-kerroksisten kerrostalojen tai jopa rivitalojen rakentamista 5-kerroksisten talojen sijaan. Kaavoitettava tontti sijaitsee Länsimäen ainoassa pelkästään pientalosta koostuvassa nurkkauksessa. Tähän maisemaan sopivat huonosti korkeat kerrostalot.

2)

Tietääksemme Länsimäen koulun läisiiven suunnittelussa ja toteutuksessa ei ole mitenkään varauduttu oppilasmäärien kasvuun. Myös tämän vuoksi kerrostalojen rakentamista alueelle kannattaisi harkita uudelleen.

3)

Jos kerrostaloja kuitenkin rakennetaan, toivomme, että ne sijoitellaan tontille niin, etteivät ne ole rivitaloyhtiömme Kurupolku 1:n tontin rajan tuntumassa. Osa taloyhtiömme asuntojen oleskelupihoista on kaavoitettavalle tontille päin. Jos kerrostaloja rakennetaan tonttirajan tuntumaan, kerrostalojen ylimmistä kerroksista on suora näkyvyys taloyhtiömme pihoille.

4)

Toivomme myös, että kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota liikennejärjestelyihin niin, että alueen lasten koulutie säilyy turvallisena.

NRO 10

Osallinen , asukas

”Kaupungin kaavoitustavoitteen 25% lisäyksen vuoksi myös tämän kohteen kerrosalatalavoitetta tulee nostaa 25%. Tonteille saisi vaikka 13 000 k-m², jolloin keskimääräinen tonttitehokkuus jää vielä alle e=0.70. Rakennusoikeusneliön arvo alueella on varovasti arvioiden noin 420 € / k-m², joten 2500 k-m² lisäys rakennusoikeuteen tuottaa miljoonan euron verran lisää tuottoa kaupungille.

Rakennusten sijoittelun kannalta on loogista, että korkeampi rakentaminen sijoittuu länsiosaan ja matalampi korkeammalle itäosalle, jonka vieressä on olemassa olevaa kaksikerroksista rakennuskantaa.

Pysäköintitonteille 91204 ja 91205 tulee osoittaa uusien tonttien pysäköintiä ja nykyisen katualueen pysäköintialueen voi osoittaa korttelille 91203 sekä suunnittelualueelle jätettävälle julkisten palvelujen tontille. Ilmaisten pysäköintipaikkojen tarjoaminen asukkaille ei ole kaupungille taloudellisesti perusteltua. Alueella pysäköintiin tulisi soveltaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 päättämää mitoitusohjetta 1 ap / 130 k-m², koska Mellunmäen metroasemalle on suoraan noin 800 metriä ja kävelen noin kilometri. Lisäksi aivan suunnittelualueen vieressä on vuonna 2015 aloittavan runkolinjan 562 pysäkit.

Ajatus sulkea kulkuyhteys Länsimäen koululle pohjoisenpuoleisen viheralueen

kautta on kannatettavaa liikenneturvallisuuden vuoksi, mutta tällöin uuden kadun turvallisuuteen ja riittäviin hidasteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota myös koulutontilla, koska ajoreitti kulkee läheltä koulun pääovea.”

NRO 11
Länsimäen koulun vanhem-
painyhdistys ry ja
rajakylän koulun vanhem-
painyhdistys ry

Me Länsimäen ja Rajakylän vanhemmat olemme huolestuneita alueen liikuntati-
lojen vähenemisestä, sekä kouluajalla että harrastetoiminnassa.

Viime vuonna Länsimäen koulussa oli käytössä kahden koulun liikuntasalit,
koska molemmissa rakennuksissa oli omat salit: yläkoulussa oma ja alakoulussa
oma.

Kun uusi alakoulu rakennettiin yläkoulun kylkeen, käyttöön jäi vain yksi liikunta-
sali. Sen laskettiin riittävän nykyisen oppilasmäärän käyttöön pakollisiin liikunta-
tunteihin. Koulussamme liikunta on myös valinnaisaineena ja sitä valitaan pal-
jon, jolloin ollaan tultu tilanteeseen, että liikuntasalivuoroja ei riitä kaikille liikun-
tatunneille. Kuluvana lukuvuonna liikuntatunnit vietetään liikuntasalissa siten,
että jokaisella luokalla on salivuoro joka toinen viikko. Se toinen viikko liikunta-
tunnit pidetään sään salliessa ulkona, mutta liikuntatunteja on jouduttu pitä-
mään myös mm. käytävillä ja auditorion näyttämöllä.

Lisätilana käytetään Campon liikuntakeskusta. Käytännössä se palvelee lähinnä
yläkoulun oppilaita, välimatkan vuoksi. Campo-tilan käytöstä koulu joutuu tie-
tenkin maksamaan, joten hintakin rajoittaa käyttöä. Toinen tila, jota on käytet-
ty, on entisen hammashoitolan tiloissa toimiva KUKU, josta löytyy kuntosali.
Tämäkin palvelee enemmän yläkoululaisia.

Tätä todellisuutta voidaan peilata opetussuunnitelmaan ja tavoitteisiin. Pääs-
tääkö tällaisilla liikuntajärjestelyillä opetussuunnitelman tavoitteisiin. Tuskin
päästään.

Mitkä ovat vaihtoehdot?

-enemmän rahaa Campon käyttöön. Mistä?

-rajoitetaan liikunnan valintaa. Ei kuulosta hyvältä.

-mitään kunnollista toista liikuntahallia alueelle tuskin tullaan saamaan, kun
paikallisilla urheiluseuroilla ei ole rahaa ja kaupungin tukema halli rakennetaan
Hakunilaan.

—> ehdotus ns. monitoimitila KUKUn tilalle. Monitoimitila suunniteltaisiin
siten, että koulu voisi käyttää sitä liikuntatilana päivisin. Sitten iltaisin & viikon-
loppuisin tilaa voisivat käyttää alueen yhdistykset, urheiluseurat ja muut toimi-
jat. Alueellamme toimii useita päiväkotia, jotka hekin olisivat tilan potentiaali-
sia käyttäjiä.

Alueen sosioekonominen tilanne huomioon ottaen, olisi erittäin tärkeää saada
alueella toimimaan paikallista liikunta- ja muuta harrastetoimintaa.
Liikunta on meitä kaikkia yhdistävä toiminta ja vaikuttaa syrjäytymisen ehkäi-
miseen.

Koulun tontilla sijaitseva liikuntakenttä on toinen huolenaihe. Ehdotamme,
että johonkin puolelle koulua jätetään tila reilun kokoiselle hiekkä-
kentälle, pienen tekonurmen lisäksi. Pienille koululaisille kenttä koulun
vieressä liikuntatunteja varten on erityisen tärkeä. Pienten koululaisten liikkumi-
nen Rajakylän urheilupuistoon on hankalaa ja aikaa vievää. Hiekkakenttä koulun
alueella toimii myös välituntisin pelialueena.

Tulevaisuuden näkökulmasta olisi tärkeää saada Rajakylän urheilukentän suun-
nitelmat toteutusvaiheeseen.

Haluammehan tukea lasten lähiliikuntamahdollisuuksia!

Tämän mielipiteen takana on kaksi paikallista vanhempainyhdistystä. Asia on
puhuttanut kokouksissamme ja olemme yhdessä Länsimäen koulun rehtorei-
den kanssa päätyneet ehdottamaan yllä selitettyä ratkaisua.

Toivomme tulevamme kuulluksi!

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueelle on kaavoitettu uutta asuntorakentamista ja uusi pieni yleisten rakennusten korttelialue Länsimäen koulun ja Pallastunturintien väliselle alueelle. Muilta osin muutosalueen toiminnot säilyvät entisinä.

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A.)

Rakennusoikeutta AK- ja A-korttelialueille on osoitettu yhteensä 11 000 kerrosalaneliömetriä ja YL ja Y-korttelialueille 15 300 kerrosalaneliömetriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet ovat jatkumo eteläpuolen Suunnistajankujan kuusikerroksisille kerrostaloille. Näiden korkeampien Länsimäentien itäpuolta seuraavien kookkaampien rakennusten rivistö saa päätepisteensä Länsimäen koulun koulurakennukseen.

Muutosalueen matalampi asuntorakentaminen sijoittuu alueen itäosaan ja muistuttaa rakenteeltaan ja massoiltaan ympäristön kaksikerroksista rivitaloympäristöä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueesta, jonka pinta-ala on 8,59 hehtaaria, noin 1,83 hehtaaria on muutettu asuntorakentamisen korttelialueiksi, joilla kerrosalaa on yhteensä 11 000 k-m².

Aluekohtainen asuntorakennusoikeusjakauman viitesuunnitelma:

Kortteli 91206 alue 1 lähimpänä Länsimäentietä 5 100 k-m² kolmessa rakennuksessa, noin 0,65 hehtaaria.

Kortteli 91206 alue 2 Vuontiskeron itäpuolella 2 800 k-m² kahdessa rakennuksessa, noin 0,49 hehtaaria.

Kortteli 91206 alue 3 Juoksuhaudanpuiston naapurissa 3 100 k-m² viidessä rakennuksessa, noin 0,69 hehtaaria.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia palvelurakentamiseen tai sen mitoitukseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet on toteutettu ja sopeutettu tämänhetkisen tarpeen mukaiseksi.

Asuntoalueiden toteuttamiseen vaikuttava ohjeistus tai päätös

Asemakaavan muutos mahdollistaa vuokra-asuntotuotannon rakentamisen Vantaalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet on toteutettu.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet on toteutettu lukuun ottamatta kohtaa suurten yhtenäisten autopaikotusalueiden välttämisen osalta. Muutosta laadittaessa on kuitenkin pidetty tärkeämpänä sijoittaa autopaikat lähimmäksi katuja, jolloin näiden avulla voidaan vähentää liikennemelun aiheuttamaa ympäristöhäiriötä asumisen muilla toiminta-alueilla. Asemakaavaehdotus ei sinänsä määrää tarkkaa autopaikkojen sijaintia rakentamisalueella.

5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Osalliset ovat esittäneet seuraavia tavoitteita:

1. Koulualueelle tulee jättää myös laajentamisvaraa.
2. Virkistysaluetta ei kaavamuutosalueella tule vähentää.
3. Koulutontille pohjoisesta tulevan ajoneuvoyhteyden risteyskohta kevyen liikenteen raittien kanssa on vaarallinen. Läpiajoliikenne koulutontin läpi tulee estää.
4. Pallastunturintien varren LP ja LPA-alueet tulee osoittaa asumisalueen käyttöön tai asumiseen.
5. Muutosalueelle tulee osoittaa vain omistus- tai osaomistusasuntoja.
6. Alueen itäosaan tulee osoittaa vain matalaa rakentamista.
7. Kerrostalot on osoitettava Länsimäentien puoleiseen osaan muutosalueesta.
8. Koulun uusi pikkutekonurmikenttä on aidattava.
9. Jätettävä kasvustoa asutuksen ja koulualueen väliin.
10. Ei koulun huoltoajoa ja autoliikennettä Linnoittajanpolulle.
11. Alueelle tarvitaan lähipalvelujen monitoimitila.
12. Asuntorakennusoikeutta tulee osoittaa noin 11 000—13 000 k-m², joka hyvin mahtuu muutosalueelle.
13. Pysäköinti tulee toteuttaa nimeämättömien autopaikkojen ja yhteiskäytön periaatetta noudattaen.
14. Asuinalueen pysäköintiin tulee soveltaa pysäköintinormia 1 ap/130 k-m² Vantaan kaupungin määräaikaisen kokeilun mukaisesti.
15. Alueen KUKU -toiminnan malli tulee vakinaistaa sekä osoittaa toiminnalle ja vastaavan toiminnan jatkajille vakituiset tilat ja tilavaraus alueelta.
16. Alueelle tulee rakentaa myös III-kerroksisia asuinrakennuksia.

Osallisten tavoitekohdat 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, ½9 (virkistysalue jää ennalleen, koulutontti, joka nyt kasvaa puustoa voidaan rakentaa), 10, 11, ≈12 (11 000 toteutuu), ≈14 ja 15 ovat toteutuneet lautakunnalle esitettävässä asemakaavaehdotuksessa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



002187 **PALLAS** / RAKENTAMISEHDOTUS

KUVA 6 Asuntokortteleiden rakentamisehdotus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK korttelissa 91206

Alueille on suunniteltu yhteensä viisi viisikerroksista asuinkerrostaloa. Näistä kolme sijoittuu Vuontiskeron länsipuolelle ja kaksi kadun itäpuolelle.

Pääosa asuinrakennusten parvekkeista ja terasseista on mahdollista suunnata etelään, länteen tai lounaaseen.

Asuinrakennusten seinät tulee olla poltettua tiiltä, rapattuja tai väribetonista. Seinän päävärin lisäksi julkisivuissa on käytettävä tehostevärejä ja tehostemateriaaleja. Tehosteet on sovittava pääväriin ja ne saavat olla värikkäitä.

Rakennusoikeutta on yhteensä 7 900 k-m² (noin 116 – 127 asuntoa), joka on jaettavissa useammalle tontille.

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä ja niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin. Lisäksi alueet tulee sijoittaa pienilmaston kannalta suojaisasti. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia ja pergoloita.

Asuinrakennusten korttelialue A korttelissa 91206

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalattua puuta. Rakennusten, rakennelmien ja puuaitojen värien tulee olla sävyiltään puhtaita, kirkkaita ja täyteläisiä. Määräyksillä on tavoiteltu ympäristöä, jossa puurakentaminen ja puujulkisivut olisivat vallitseva vaikutelma. Tämä tontti saa selkeästi erottua muusta ympäröivästä alueesta iloisena värinä ja itsellisenä kokonaisuutena.

Alue sijoittuu Juoksuhaudanpuiston länsipuolelle, nykyisen rivitaloalueen naapurustoon. Siksi on ollut perusteltua käyttää tällä korttelialueella asuinrakennusten kerroslukuna samaa II kerrosta kuin ”vanhan” Länsimäen pientaloalueella.

Korttelialueen osa esitetään rakennettaviksi kaksikerroksisilla asuinrakennuksilla. Kaava määrää, miten monta erillistä asuinrakennusta rakennusalueelle on vähintään rakennettava. Asunnot rakennuksiin voi sijoittaa vapaasti.

Rakennusoikeutta on yhteensä 3 100 k-m² (noin 45 – 50 asuntoa).

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä ja niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin. Lisäksi alueet tulee sijoittaa pienilmaston kannalta suojaisasti. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia ja pergoloita.

Auton säilytyspaikat

Autopaikat sijoittuvat pääasiassa keskitetysti. Poikkeuksia saattaa esiintyä asuinrakennusten korttelialueella (A), riippuen alueen rakentamiskatsauksista.

Autopaikkojen korttelialue (LPA) tontti 2 korttelissa 91204 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK). Alueelle mahtuu noin 38 autopaikkaa, joka vastaa kahden kerrostalon autopaikkatarvetta.

Autopaikkamitoituksessa on käytetty Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 hyväksymää mitoitushjetta täydennysrakennusalueilla, jotka sijaitsevat joukkoliikenteen suhteen edullisesti. Muutosalue kuuluu tämän määräaikaisen kokeilun piiriin.

Asuinkortteleiden maisemasuunnitelma

Asemakaavamuutosehdotuksen laadinnan yhteydessä on tarkasteltu suunnittelualueen nykyistä maisemarakennetta ja sen antamia lähtökohtia suunnittelulle. Tavoitteena on ollut ottaa huomioon maiseman kannalta tärkeät seikat sekä luoda koko alueesta kaupunkikuvallisesti yhtenäinen.

Suunnittelualueesta on pyritty luomaan yleisilmeeltään vehreän luonnonmukainen, joka toteutuu istutettavan kasvillisuuden sekä säilytettävän puuston, kujanteiden, puurivien ja mäntyjen avulla. Pihat voidaan istuttaa kasvillisuudeltaan ja toiminnallisuudeltaan monipuolisiksi oleskelu- ja leikkimisympäristöiksi.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL korttelissa 91206, tontti 2

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla sijaitsee Länsimäen yhtenäiskoulu. Vanhin osa on vuodelta 1989. Lisärakennus valmistui ja otettiin käyttöön syksyllä 2014. Rakennusoikeus on 14 000 k-m² ja kerrosluku III. Alue on kooltaan 2,57 hehtaaria ja koulun autopaikat sijaitsevat koulurakennuksen länsipuolella. Autopaikkojen ja Länsimäentien välissä sijaitsee osa Juoksuhaudanpuiston virkistysaluetta ja 110 kV:n voimalinja.

Kaavatyön aikana ovat Länsimäen koulun johto, Länsimäen ja Rajakylän vanhempainyhdistykset sekä Vantaan kaupungin sivistystoimen suunnittelijat esittäneet, ettei koulurakennuksen itäpuolista koulutontin aluetta kavenneta, koska koulualuetta tulee jättää myös tulevia tarpeita varten.

Koulurakennusta käyttävät myös alueella toimivat eri harrastustoiminnot sekä muu kokoon-tumistiloja tarvitseva toiminta. Koulurakennuksen itäpuolella on pieni tekonurmikenttä koulun nuorimpia varten.

Koulutontin luoteisnurkasta on suora kevyen liikenteen eritasoyhteys Länsimäentien yli kadun toisella puolella olevalle Rajakylän liikuntapuiston alueelle, joka on myös koulun käytössä.

Koulutontti on mitoitettu niin, että tarvittaessa koulurakennusta voidaan laajentaa tai rakentaa alueelle lisärakennus.

Yleisten rakennusten korttelialue Y kortteleissa 91206, tontti 3

Kaupunginosien paikallisten julkisten lähipalvelujen osalta suuntauksena on, ettei rakennusten korttelialueiden käyttötarkoitusta määritellä tarkkaan, jolloin alueelle tarpeen ja kulloisenkin rahatilanteen mukaan voidaan toteuttaa paras paikallinen palvelu asukkaille. Esitetyllä kaavamerkinnällä ”yleisten rakennusten korttelialue Y” tämä päämäärä toteutuu.

Y-alueelle on merkitty 1300 k-m²:n kerrosala. Tämän puitteissa alueelle on mahdollista muiden toimintojen lisäksi rakentaa pieni liikuntahalli. Alue on kooltaan noin 0,30 hehtaaria.

Yleisten rakennusten korttelialueella Y toimii entisessä hammashoitolassa kulttuurikuntola KU-KU. Toiminnan on toivottu jatkuvan, kunnes alueen suhteen tulee vireille uusia suunnitelmia vastaavan toiminnan jatkamiselle.

Korttelin 91206 Y-korttelialueenosan autopaikat on osoitettu Pallastunturintien katualueella toimineelle yleiselle paikoitusalueelle, josta on tullut osa korttelialuetta 91205. Autoja tälle alueelle mahtuu noin 18 kappaletta. Lisäksi korttelille 91206 on osoitettu määrittelemätön määrä autopaikkoja nykyisen AP-korttelin 91205 tontilta 1. Myös Y-korttelialueelle voidaan osoittaa jokunen autopaikka, jos niin halutaan.

Pallastunturintien katualueella oleva autopaikoitusalue

Pallastunturintien katualueella oleva pysäköintialue LPA tontti 2 korttelissa 91205 on osoitettu viereisen yleisten rakennusten korttelialueen Y käyttöön. Paikoitusalueen pohjoisreunaan on osoitettu nykyinen puuistutusrivi. Alueelle mahtuu 18 henkilöautoa.

Esteettömyys

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hyväksyttävä ympäristön esteettömyystarkastelu. Esteettömyystarkastelussa tulee tarkastella esteettömyyttä näkö-, kuulo-, liikunta-, allergia- ja kognitiiviset ongelmat aistien kannalta.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Puisto VP

Juoksuhaudanpuisto

Kaava-alueella on yksi yhtenäinen puistoalue, kooltaan n. 3,17 hehtaaria, joka jo nykyisin toimii rakennettuna puistoalueena tai sen osana olematta sitä asemakaavoissa kaikilta osin virallisesti. Puisto kiertää koulutontin sen länsi-, itä- ja pohjoispuolelta.

Juoksuhaudanpuistoa tarkemmin suunniteltaessa ja toteutettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen rajoittuvien kortteleiden välisten raja-alueiden suunnitteluun, jotta raja-alueista tulee kaupunkitilan toiminnallisia osia.

Korttelin 91215 eteläosan kohdalla virkistysaluetta on levennetty noin 5—6 metriä korttelin 91206 puolelle.

Korttelien 91231 ja 91232 ja koulutontin välistä virkistysaluetta on itäosastaan hieman levennetty koulutontin puolelle, jotta virkistysalueesta on tullut tasalevyinen. Sille saadaan näin talvisin rinnan mahtumaan sekä kevyen liikenteen raitti ja että latu/luistelulatu.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Vartiotien eteläpäästä lähtevä yleiskaavan mukaisen lännestä itään kulkevan pääulkoulureitillä kanssa risteävä puistoalueella sijaitseva ajoneuvoajo-yhteys korttelin 91231 länsipuolella on esitetty poistettavaksi asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kaikki koululle johtava liikenne on osoitettu rakennettavan Vuontiskero kadun kautta. Tämä on myös ollut koulun toivomus.

Liikennealueet

Liikennejärjestelyt

Liikenneyksikkö on laatinut koululle Pallastunturintiltä erkanevan uuden kadun yleissuunnitelman ja suunnitellut uuden tonttikatu Vuontiskeron poikkileikkauksen (KUVA 7).

Liikennetarkastelun yhteydessä on myös esitetty parannuksia liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen Länsimäen koululle.

Vuontiskero kadun istutukset

Vuontiskero katualueen paikalla on jo nyt ajoyhteys Länsimäen koululle. Ajoradan ja sen länsipuolella olevan sorakentän välissä kasvaa mustamarjaorapihlajapuita, joiden säilyttämistä katualueella on kaavatyön kuluessa selvitetty. Puiden tarkat sijaintipaikat on loppuvuodesta 2014 kartoitettu. Puut istuvat hyvin maisemaan, ovat sopivan kokoisia ja hyväkuntoisia.

Puiden säilyttämisen edellytyksenä on, ettei maanpinnan korkoa, mikäli puu sijaitsee suunnitteen katuluiskan puolivälissä, nosteta enempää kuin 30 cm. Mikäli maanpinnan korkoa nostetaan enemmän, on kaavatyöryhmässä sovittu, että paikalle tulee mustamarjaorapihlajien tilalle istuttaa suunnilleen vastaavan kokoisia, vastaavalla paikalla toimeen tulevia uusia puita.

Hulevesien valumisen onnistuminen edellyttää Vuontiskero kadun pohjoispään maanpinnan koron nostamista jonkin verran. Sama koskee Vuontiskeron länsipuolisen korttelialueen pohjoisosaa.

Valaistus Vuontiskerolla

Suunnitellusta Vuontiskero tonttikadusta muodostuu keskeinen kulkuyhteys ja maisema-aihe koululle ja uusille asuinalueille. Kadun valaistuksen toteuttaminen on haaste ja siihen tulee sen vuoksi paneutua. Puolihämärän valaistuksen tilalle tulee suunnitella ja toteuttaa aisteille mielenkiintoinen, houkutteleva sekä pienellekin liikkujalle turvallisesti valaistu ympäristö.

Ajoneuvoliikenteen verkko

Asemakaavaan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ajoneuvoliikenteen verkkoon.

Kevyen liikenteen verkko

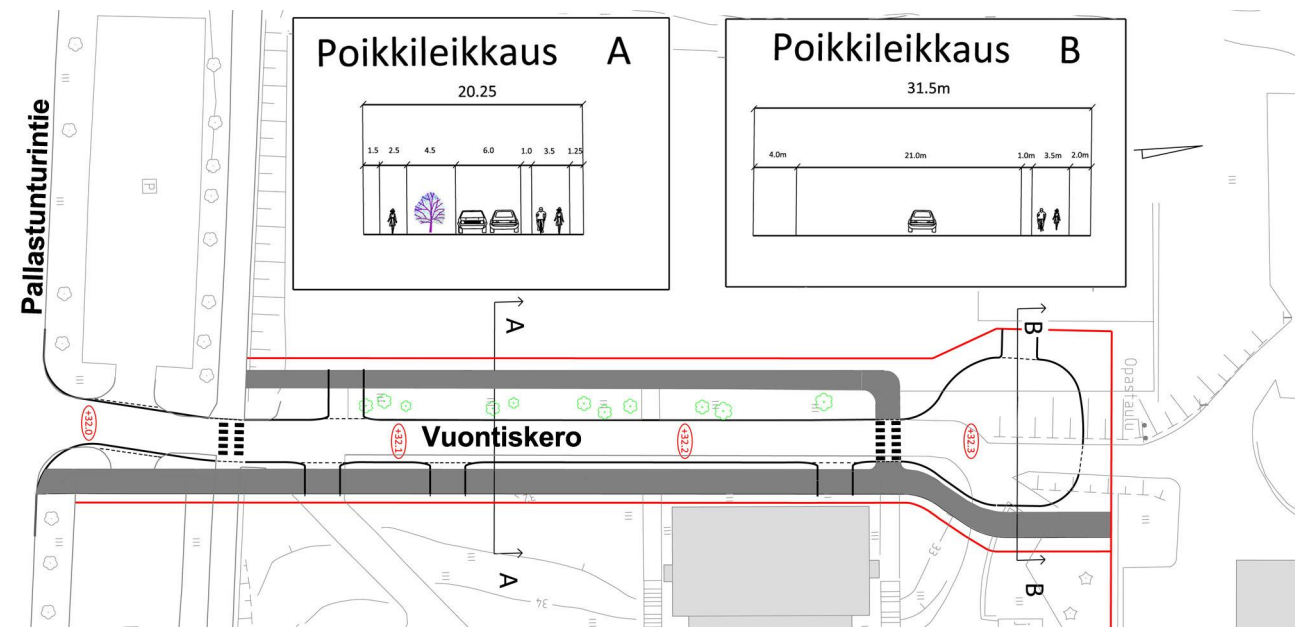
Kevyenliikenteen pääverkko säilyy nykyisellään. Muutosalueella on erittäin hyvä kevyenliikenteen verkosto, joka toimii asukkaiden ja työntekijöiden terveys- ja arkiliikuntaympäristönä sekä osana koululaisten koulutietä.

Joukkoliikenne

Asemakaavaan muutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen verkkoon.

Pysäköinti

Pysäköinti järjestetään tonttikohtaisesti.



KUVA 7 Vuontiskero kadun yleissuunnitelma

Liikennemelu

Sallituista melutasoista ulko-oleskelutiloissa on annettu asemakaavamääräykset. Myös asuntojen rakenteiden ääneneristävyydestä on määrätty asemakaavamääräyksellä.

Pikaraitiotievaraus

Länsimäentien länsireunaan on ylempiasteisissa kaavoissa osoitettu varaus pikaraitiotielle. Ajallisesti tarkempaa suunnitelmaa tästä ei vielä ole olemassa.

Erityisalueet

Vaara-alueet

Muutosalueen länsilaidassa pääosin virkistysalueen läpi kulkee etelä-pohjoissuuntaisia 110 kV:n voimajohtoja, joista vastaa Helen sähköverkko Oy (HSV). Voimajohtoalue on merkitty asemakaavaan muutokseen vaara-alueeksi (va). Vaara-alueen rakennusrajoitusalue on 25 metriä johdon keskilinjasta.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta varten tarvitaan uusi 110 mm vesijohto Pallastunturintieltä alueelle rakentuvan uuden kadun Vuontiskeron alle noin 130 metrin matkalle. Lisäksi Vuontiskerolta tarvitaan uusi 63 mm vesijohto kaava-alueen itäosan tonteille noin 70 metrin matkalle.

Jätevesiviemäröinti

Uudet 200 mm jätevesiviemärit tulee Pallastunturintielle, Vuontiskeron alle sekä kaava-alueen itäosan tonteille. Viemäri liitetään kaava-alueen kaakkoiskulmalla olevaan jätevesiviemäriin.

Hulevesiviemäröinti

Vuontiskeron alle sekä siitä kaava-alueen itäosan asuinalueelle menevälle kujalle tarvitaan uudet 315 mm hulevesiviemärit. Pohjoisemman koulurakennuksen hulevesiviemäri liitetään uuteen Vuontiskeron hulevesiviemäriin. Lisäksi Pallastunturintien alle uuden jätevesiviemärin rinnalle tarvitaan uusi hulevesiputki toimimaan tulvareittinä.

Energiahuolto

Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

Jätteiden keräys

Jätehuolto

Jätteiden käsittely, lajittelu ja jätetilojen suunnittelu tulee tonteilla järjestää YTV:n jätehuoltonormien mukaisesti.

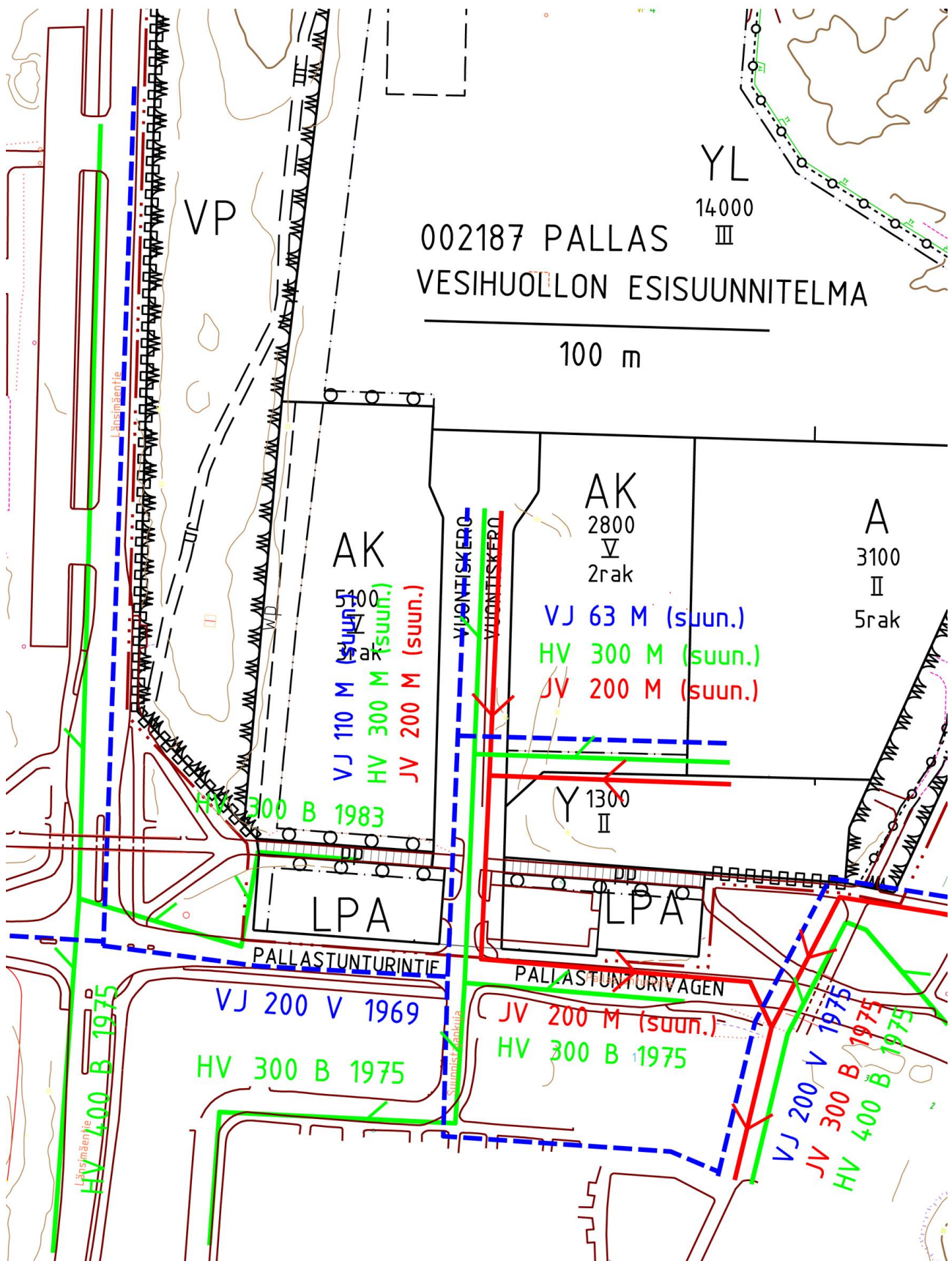
Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet

Vantaan hulevesiohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 11.05.2009.

Hulevesiohjelmassa esitettyjä periaatteita tulee noudattaa asemakaavan muutosalueella.

Asemakaavan muutoksen määräyksissä on annettu seuraava määräys hulevesien ohjauksesta: "Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma".



KUVA 8 Vesihuoltokartta

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaihtoehtojen laatiminen

Nykytilanteen lisäksi on laadittu yksi päävaihtoehto, viitesuunnitelma SK5 25.02.2015.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan tai käytetään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä seuraavien arvioitavien merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten perustaksi:

1.

Selvitetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaiset vaikutukset ihmisen elinoloihin ja ympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

2.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

3.

Arvioidaan, miten lisärakentaminen vaikuttaa hulevesien käyttäytymiseen alueella.

Arviointimenetelmien määrittely

Asemakaavatyössä käytettävät arviointitavat perustuvat eri henkilöiden kokemukseen ja havaintoihin, nykytilasta saatuun tietoon, yleisesti hyväksyttyihin arvoihin, laskennallisiin menetelmiin, asiantuntija-arvioihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella tunnistettuihin vaikutuksiin, osallisilta saatuun palautteeseen, vaikutusten rajaukseen ja arvottamiseen sekä hyvän ympäristön tarkastuslistoihin (esim. ekologinen lista).

Koska useita vaikutuksia on mahdoton mitata yhteismitallisesti, keskeiseksi muodostuu vaihtoehtojen välisen eron löytäminen (tunnistaminen).

Eri arviointitunnusmerkkejä käyttäen arvioidaan ympäristövaikutusten merkittävyys ja muutoksen suuruus sekä odotettavissa oleva vaikutus.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueelle muuttaa noin 230 uutta asukasta, mikäli asumisväljyytenä käytetään 48 k-m² /asukas.

(Vastaava asukasmäärä asumisväljyydellä 40 k-m² /asukas on 275 asukasta).

Yhdyskuntarakenne

Olemassa oleva yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana. Muutosalue on jo nyt osa rakennettua Länsimäen kaupunginosan asunto- ja työpaikka-alueita.

Kaupunkikuva

Asemakaavan muutosalueen näkyvä kaupunkikuva muuttuu vain Länsimäentien ja Pallastunturintien risteysalueesta koilliseen, jossa se sitten muuttuukin oleellisesti alueen rakentamisen myötä. Alueelle on voimassa olevassa asemakaavassakin esitetty paljon rakentamista, mutta koska suunnitelma ei koskaan täysin ole toteutunut, muutos tapahtuu vasta nyt asuntorakentamisen myötä.

Vantaan kaupunki,...Asemakaavamuutos nro 002187, Pallas,...selostus 18.5.2015

Palvelut

Rakennetun ympäristön palvelurakenteessa ei ole odotettavissa huononnuksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos tukee Länsimäen kehittämistä työpaikka- ja palvelualueena tarjoamalla lisää asuntoja potentiaalisille työntekijöille ja asiakkaita palvelujen tarjoajille.

Virkistys

Rakennetussa ympäristössä kaupunkiluontoalueille jää edelleen selkeitä alueita, joille voidaan luoda asukkailla merkityksellisiä, luonnon kasvuun ja rakentamiseen perustuvia monimuotoisia kaupunkitiloja.

Rajakylän perhe- ja liikuntapuisto säilyy alueen naapurissa ja tarjoaa tulevaisuudessa lisää urheilu-, liikunta- sekä oleskelua palvelevia paikkoja. Puisto on jo vuosikymmenien aikana vaikiintunut alueelle.

Länsimäen koulun osalta puiston kehittäminen lisää monipuolisen koululiikunnan lisätarjontaa.

Liikenne

Asemakaavan muutoksella ei liikenteen osalta ole odotettavissa huononnuksia.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Uuden vesihuollon rakentaminen kohdistuu uudisrakentamisalueille ja katualueille, eikä näin ollen juurikaan vaikuta jo rakennettuun ympäristöön.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan muutoksella ei annettuja asemakaavamääräyksiä noudatettaessa ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, maa- ja kallioperään eikä ilmaan tai ilmastoon.

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) ja Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittämät ilmanlaatuvohyhkyheet

HSY:n ja THL:n määrittelemien ilmanlaatuvohyhkyheiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Ilmanlaatuvohyhkyheiden tavoitteena on taata terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

Ilmanlaatuvohyhkyheiden suosituksetäisyys mitataan metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle tai oleskelualueiden reunaan. Liikennemääränä käytetään ennustetta kyseisen kadun liikennemäärästä.

Asuinrakennukset

Länsimäentien puolelle esitettyjen asuinrakennusten osalta HSY:n ja THL:n määrittämä ilmanlaatuvohyhkyheen suosituksetäisyys 40 metriä 20 000 auton liikennemäärällä täyttyy koko korttelirajan osalta. Etäisyys mitataan metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle tai oleskelualueiden reunaan.

Koulurakennus

Länsimäen koulu on luokituksen mukaan niin sanottu "herkkä kohde". Ilmanlaatuvohyhkyheen minimietäisyys Länsimäentien ajoradan reunaan on 40 metriä ja suosituksetäisyys 80 metriä. Nykyinen koulurakennus laajennuksineen on 85 metrin päässä lähimmästä ajoradasta ja koulun alueen lähin rakentamismahdollisuus voimalinjan vaara-alueen vuoksi on 55 metriä ajoradan reunasta, joten HSY:n ja THL:n määrittämä ilmanlaatuvohyhkyheen suosituksetäisyys täyttyy.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Porvoonväylän pohjoispuolella toimii teollisuusyrityksiä, joiden toiminnasta suuronnettomuus- ja häiriötilanteissa, esim. tulipalon yhteydessä, ei asemakaavan muutosalueelle pitäisi levitä ihmisiä altistavia myrkyllisiä ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja.

Porvoonväylällä mahdollisesti liikkuvat, ympäristölle vaaralliset kemikaalikuljetukset ovat vaikeammin ennakoitavissa. Näitä kuljetuksia säätelevät niitä koskevat lait ja asetukset.

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalisessa ympäristössä ei laajemmin tarkasteltuna ole odotettavissa oleellisia muutoksia. Paikallisesti uudet asukkaat voivat olla sekä ilo että harmi riippuen siitä miten nykyiset asukkaat ovat purettavan Pallas- koulun alueita aiemmin käyttäneet. Onko alue aiemmin toiminut sosiaalisten suhteiden ylläpitäjänä ja luojana tai onko se käytännössä ollut merkityksetön (asukas ei ole niitä ollenkaan käyttänyt).

Uusien asuinkortteleiden asukkaat, liikenne tai muukaan ominaisuus tuskin haittaa tai muuttaa lähiympäristön ihmisten terveyttä, ihmissuhteita ja elinoloja huonompaan suuntaan.

Sosiotooppi

Asemakaavamuutosalueen rakentamattomat alueet ovat sosiotoopiltaan toimineet leikki- ja liikunta-alueena sekä kaupunkimetsänä.

Esteettömyys

Rakennushankkeiden esteettömyystarkastelu tapahtuu rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Muutoshankkeella ei ole vaikutuksia maisemarakenteeseen. Paikallisesti maisemakuva muuttuu asuinkortteleiden rakentamisen myötä.

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaavan muutoksella ei ole mainittavimpia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Luonnonolot

Kasvillisuus

Asemakaavan muutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä kasveista.

Eläimistö

Asemakaavan muutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä eläimistä.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutokseen ei liity luonnonsuojellisia näkökohtia.

Pienilmasto

Esitetty uusi asuntorakentaminen sijoittuu pienilmastollisesti suotuisaan ympäristöön.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään imeytettäessä puhtaita hulevesiä maaperään hulevesimääräyksen mukaisesti. Asuminen ei ole pohjaveden kannalta riskitoimintaa.

Hulevedet

Noudattamalla annettuja huleveden käsittelyä koskevia asemakaavamääräyksiä ja toimimalla hulevesiselvityksen ohjeistuksen mukaisesti hulevesien vaikutukset luontoon ja luonnonympä-

ristöön ovat myönteisiä. Edelleen tulvavesien oletetaan esitettyä reittiä pitkin ohjautuvan eteenpäin vahingoittaen luontoa ja luonnonympäristöä mahdollisimman vähän.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melulle herkkiä toimintoja alueella ovat koulu ja asunnot. Hyväksytyistä melutasoista parvekkeilla ja piha-alueilla sekä rakennusten ääneneristävyydestä on annettu tarvittavat kaavamääräykset.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavatyössä on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7 Nimistö

Vantaan nimistöryhmä on 10.11.2014 hyväksynyt Pallastunturintieltä koulun suuntaan lähtevän uuden kadun nimeksi Vuontiskero—Vuontiskero.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan selostukseen on liitetty rakentamishdotus ja ilmakeku. Niiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena sekä näyttää, miten alueen voi rakentaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ajoitus

Asemakaavamuutos nro 002187 on maankäyttötoimen kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuodelle 2015. Asemakaavaehdotuksen arvioitu ensimmäinen kaupunkisuunnittelulautakuntakäsittely on keuäällä 2015. Ehdotus asetetaan nähtäuille 30:n vuorokauden ajaksi (MRA 27 §).

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan asukkaiden antaman palautteen pohjalta.

6.4 Asemakaavoituskustannukset

Vantaan kaupunki perii kaavoitustyöstä korvauksen (MRL § 59). Koruus määräytyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2011 § 19 tekemän päätöksen mukaisesti. Perittäviä korvausluokkia on viisi ja ne määräytyvät asemakaavan tai asemakaavamuutoksen työn laajuudesta.

Vantaalla 18. päivänä toukokuuta 2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaavoitus ja maankäyttö
Kaupunkisuunnittelu



Vesa Karisalo
Aluearkkitehti, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.05.2015
Kaavan nimi	002187 Länsimäki 91 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002187		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,5912	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,5912

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

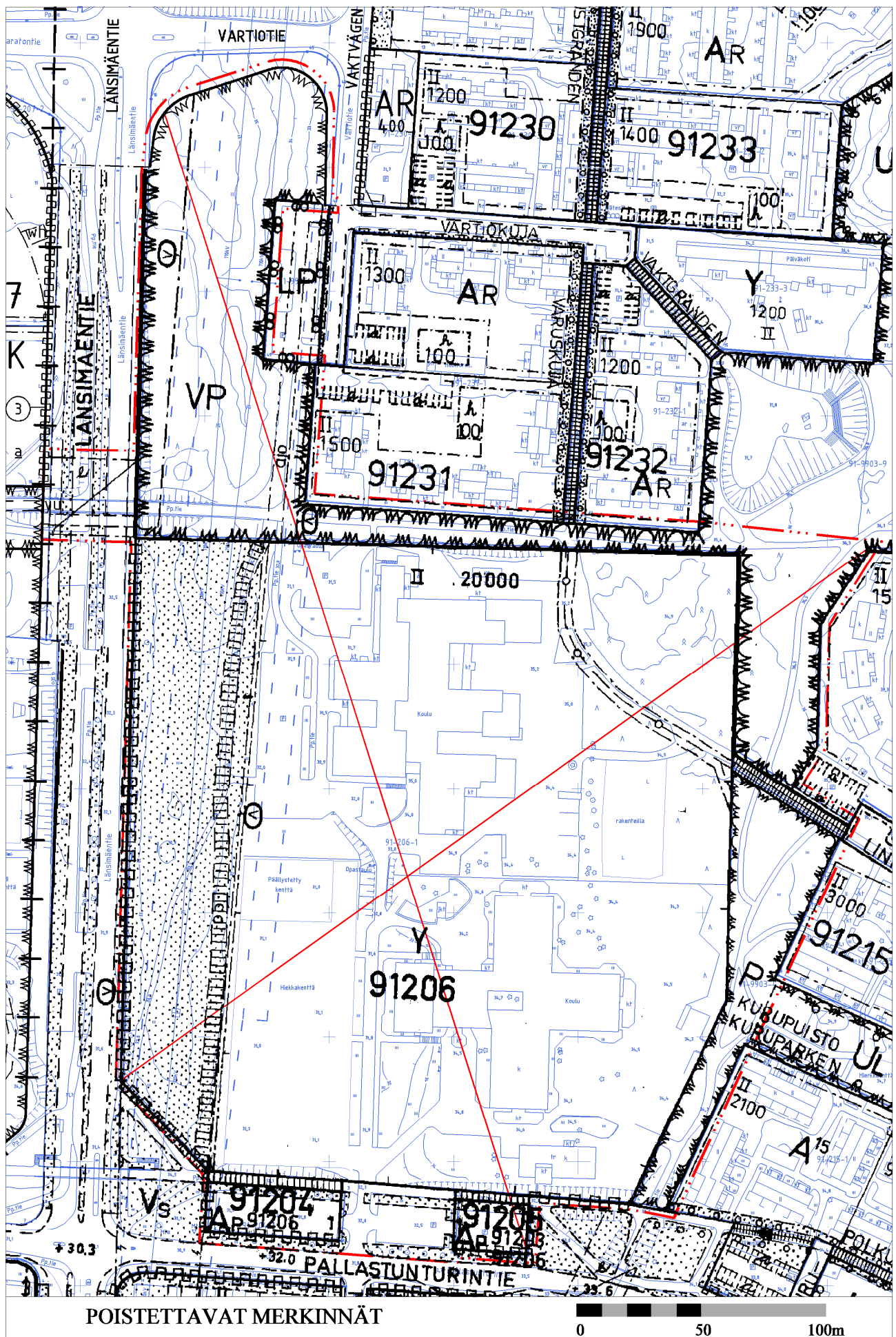
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	8,5912	100,0	26300	0,31	0,0000	6300
A yhteensä	1,8286	21,3	11000	0,60	1,8286	11000
P yhteensä						
Y yhteensä	2,8615	33,3	15300	0,53	-3,1804	-4700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,1682	36,9	0		1,1001	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7329	8,5	0		0,2517	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

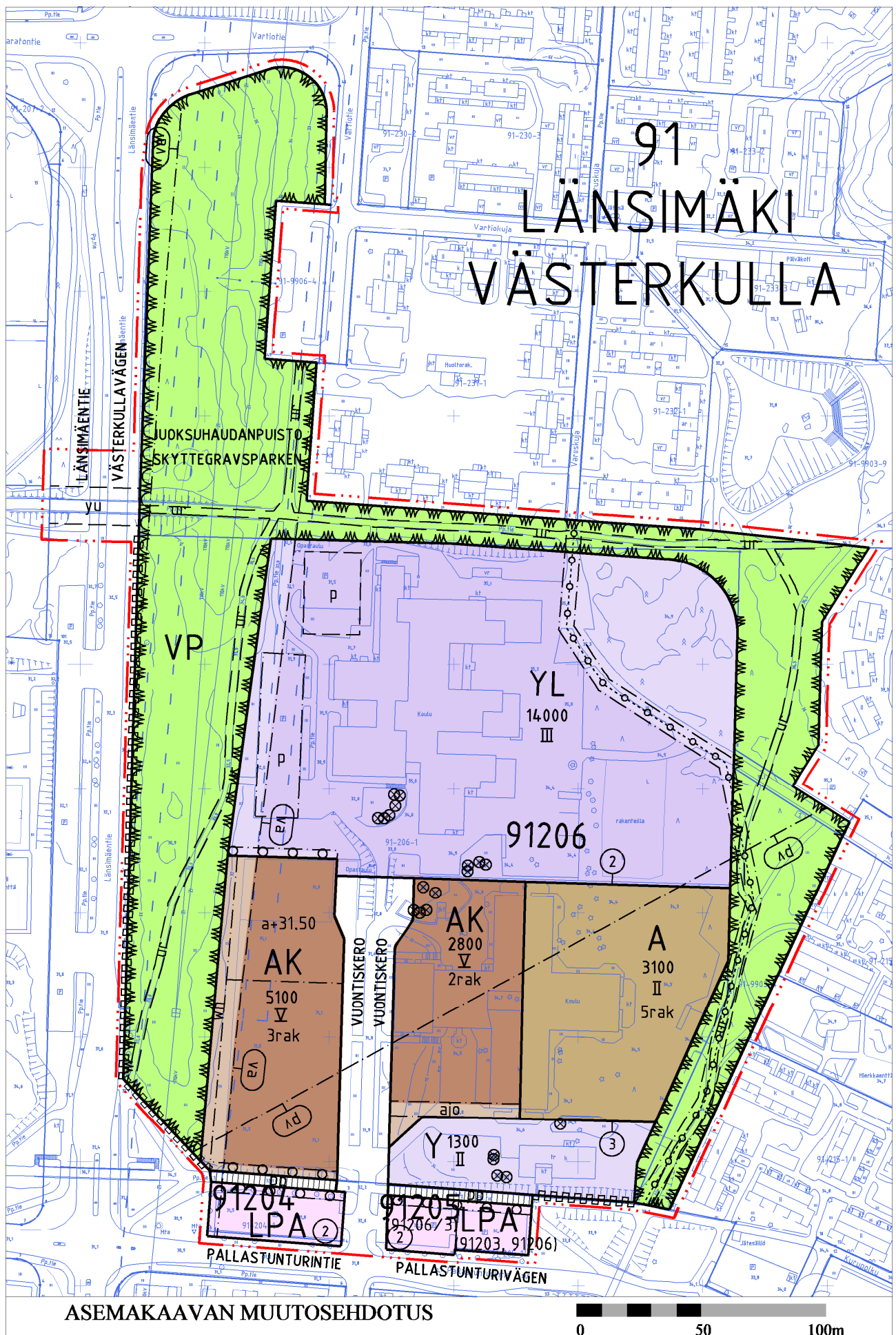
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,5912	100,0	26300	0,31	0,0000	6300
A yhteensä	1,8286	21,3	11000	0,60	1,8286	11000
A	0,6910	37,8	3100	0,45	0,6910	3100
AK	1,1376	62,2	7900	0,69	1,1376	7900
P yhteensä						
Y yhteensä	2,8615	33,3	15300	0,53	-3,1804	-4700
Y	0,2962	10,4	1300	0,44	-5,7457	-18700
YL	2,5653	89,6	14000	0,55	2,5653	14000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,1682	36,9	0		1,1001	0
VP	3,1682	100,0	0		1,1001	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7329	8,5	0		0,2517	0
Kadut	0,4442	60,6	0		0,2024	0
Kev.liik.kadut	0,0491	6,7	0		-0,0233	0
LPA	0,2396	32,7	0		0,0726	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002187

Päiväys
Datum

18.5.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
Baskartbladens nummer

681506

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 91

LÄNSIMÄKI

Asemakaavan muutos
Korttelit 91204, 91205 ja 91206
sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako
Osat kortteleista 91204- 91205.

Tonttijaon muutos
Osat kortteleista 91204 ja 91206.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 91

VÄSTERKULLA

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 91204, 91205 och 91206
samt gatu- och rekreationsområdena.

Tomtindelning
Delar av kvarteren 91204- 91205.

Ändring av tomtindelningen
Delar av kvarteren 91204 och 91206.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK- alueita korttelissa 91206 koskevia määräyksiä:

Asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Saunoja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 12 m² suuruisen lasikuistin, kasvi- /viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Yksikerroksiset talousrakennukset saa sijoittaa rakennusoikeuden estämättä.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta.

Samalla tontilla olevilla asuinrakennuksilla on oltava sama kattomateriaali ja kattokulma, kaltevuus 1:3 - 1:5. Harjantai pulpettikatot ovat sallittuja. Katemateriaalit on valittava niin, että ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Katon on oltava väritykseltään tumma.

Autokatoksissa, erillisissä piha- ja varistorakennuksissa sekä jätekatoksissa katto voi olla myös viherkatto ja kattokulma asuinrakennuksia loivempi.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.

Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa tulee käyttää korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistää elävästi eri materiaaleja. Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi.

Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin.

Kerrostaloikkortteleiden toisiinsa rajautuvia tontteja ei saa erottaa aidoin.

Rakennuksen katutasossa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 m viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

DETALJPLANEKETTINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för flervåningshus.

Bestämmelser som gäller AK- områden i kvarter 91206:

I en bostadsbyggnads samtliga våningsplan och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, dessutom utanför bostaden byggas förråd, service-, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som betjänar boendet, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

Bastur och tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestäms om högsta tillåtna våningstal utgör något hinder.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 12 m² stor glasveranda, växthus/ vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.

Den del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy får byggas utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen.

Ekonomibyggnader i ett plan får placeras oberoende av byggrätten.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Arkitekturen

Arkitekturen ska vara högklassig.

Bostadsbyggnader som ligger på samma tomt ska ha samma takmaterial och takvinkel, lutning 1:3-1:5. Sadel- eller pulpettak är tillåtna. Takmaterialen ska väljas så att de inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

Taket ska ha en mörk färgsättning.

Taken på carportar, separata gårds- och förrådsbyggnader och avfallsskjul kan också utgöras av gröntak och takvinkeln vara mera flack än på bostadsbyggnaderna.

Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Elementfogarna måste döljas med arkitektoniska medel.

Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och staket och olika material ska kombineras på ett levande sätt. Entrédelen måste urskiljas klart och tydligt.

Bostäderna kan sammanbindas med lätta konstruktioner.

I kvarteren med flervåningshus får angränsande tomter inte separeras med staket.

Golvet i bostadsrum som finns i byggnadens gatuplan ska ligga minst 0,5 m högre än den intilliggande gatunivån.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Asuinrakennusten julkisivut tulee olla tiiltä, rappauستا tai väribetonisia. Julkisivuissa on käytettävä tehostevärejä ja -materiaaleja päävärin lisäksi.

Parvekkeiden taustaseinissä voidaan käyttää puuta.

Talousrakennusten ja autokatosten seinien värin tulee olla ruskea tai tiilenpunainen.

Pihat

Maantasokerroksen asunnoilla tulee olla oma terrassipiha. Kadunpuoleiset terrassipihat on selkeästi rajattava kadusta.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita.

Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa.

Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia tai pergoloita.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Jalankulkualueiden tulee olla kivettyjä tai kiveyksellä rajattuja.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/115 k-m², vähintään 0,6 ap/ asunto
Poikuyhtiön säilytystilaa vähintään 1 paikka / 30 k-m².
Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Pysäköintialuetta on jäseneltävä istutuksin.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Meluntorjunta

Tontilla on meluestein tai muutoin huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä. Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisvaiheissa.

Länsimäentien puoleisilla rakennusten sivuilla parvekkeet ja terassit on lasitettava ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin ettei melutaso siellä ylitä 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

AK-alueilla korttelissa 91206 Vuontiskero-kadun länsipuolella asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

A- aluetta korttelissa 91206 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja tai kytkettyjä pientaloja.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 9 m² suuruisen lasikuistin, kasvi- / viherhuoneen tai muun vastaavan puoliliämpimän tilan.

Asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Yksikerroksiset talousrakennukset saa sijoittaa rakennusoikeuden estämättä.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuuri

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja.

Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta.

Samalla tontilla olevilla asuinrakennuksilla on oltava sama katomateriaali ja kattokulma, kaltevuus 1:3 - 1:5. Harjat tai pulpettikatot ovat sallittuja. Katomateriaalit on valittava niin, että ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Bostadsbyggnadernas fasader ska bestå av tegel, puts^{2/5} eller färgad betong. I fasaderna ska effektfärger och material användas utöver huvudfärgen.

I balkongernas bakvägg kan trä användas.

Ekonomibyggnaderna och carportarna ska ha brun eller tegelröd väggfärg.

Gårdarna

Bostäderna i markplan ska ha egen terrassgård.

Terrassgårdarna mot gatan ska vara klart avgränsade från gatan.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar.

I de områden där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning.

Lek- och vistelseområdena ska skyddas och livas upp med planteringar. I anslutning till dessa kan byggas vistelseutrymmen med flackt sluttande eller plana tak eller pergolor.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Områdena för gångtrafik ska vara stenlagda eller avgränsade med stenläggning.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/115 m²-vy, dock minst 0,6 bp / bostad.
Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1 plats / 30 m²-vy
Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Parkeringsområdet ska indelas med hjälp av planteringar.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.

För de utrymmen som får byggas utöver våningsytan behöver inte byggas några bilplatser.

Bullerbekämpning

På tomten ska med bullerskydd eller på annat sätt sörjas för att bullernivån på de gårdsområden och balkonger som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid och 45 dB nattetid. Vid byggande i etapper ska det sörjas för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskeden.

Balkongerna och terrasserna på de sidor av byggnaderna som ligger mot Västerkullavägen ska inglasas och vid behov på annat sätt isoleras, så att bullernivån där inte överskrider 55 dB på dagen och 45 dB på natten.

I AK-områdena i kvarter 91206 på västra sidan av Vuontiskerogatan ska ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterskikt vara minst 35 dB.

Kvartersområde för bostadshus.

Bestämmelser som gäller A- området i kvarter 91206:

På området får det i första hand byggas mindre flervåningshus eller kopplade småhus.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 9 m² stor glasveranda, växthus / vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.

I en bostadsbyggnads samtliga våningsplan och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, dessutom utanför bostaden byggas förråd, servicerum, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som betjänar boendet, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

Ekonomibyggnader i ett plan får placeras oberoende av byggrätten.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Arkitekturen

Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och olika material ska kombineras på ett livfullt sätt.

Arkitekturen ska vara högklassig.

Bostadsbyggnader som ligger på samma tomt ska ha samma takmaterial och takvinkel, lutning 1:3-1:5. Sadel- eller pulpettak är tillåtna. Takmaterialen ska väljas så att de inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

Katon on oltava väriykseltään tumma.
Autokatoksissa, erillisissä piha- ja varastorakennuksissa sekä jätekatoksissa katto voi olla myös viherkatto ja kattokulma asuinrakennuksia loivempi.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalatua puuta.
Elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.
Ulkooverhouksen paksuuden on oltava vähintään 25 mm.

Rakennusten, rakennelmien ja puuaitojen värien tulee olla sävyiltään puhtaita, kirkkaita ja täyteläisiä.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien liittäminen rakennuksiin on sallittua.

Pihat

Tonteille on luotava luonnonmukainen ilme säilyttämällä tonttien havupuita. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Maantasokerroksen asunnoilla tulee olla oma terassipiha. Kadunpuoleiset terassipihat on selkeästi rajattava kadusta.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita.

Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa.

Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin. Niiden yhteyteen voi rakentaa loivasti kaltevia tai tasakattoisia oleskelukatoksia tai pergoloita.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/115 k-m², vähintään 0,6 ap/ asunto
Vieraspysäköintiin lisäksi: 10 % asuntoautopaikoista
Polkupyöräien säilytystä vähintään 1 paikka / 30 k-m².
Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatassossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Pysäköintialuetta on jäsenneltävä istutuksin.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikoja.



Yleisten rakennusten korttelialue.

Y- aluetta korttelissa 91206 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa lähialuetta palvelevia tiloja ja rakennuksia, kuten kunnan ylläpitämiä palveluja sekä yksityisiä vapaa-ajan palveluja, joiden toiminnan luonne on julkinen. Näitä palveluja ovat kuntoiluun ja kulttuuriin liittyvät toiminat, koululiikunta, nuorisotyön ja asukastyön erilaiset pienryhmät sekä pieni liikuntahalli.

Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta.

Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa tulee käyttää korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistää elävästi eri materiaaleja. Sisäantulo-osan tulee erottua selvästi.

Pihat

Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä toimintaa oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Katemateriaalit on valittava niin, että ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Alueelle on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja; tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Taket ska ha en mörk färgsättning.

Taken på carportar, separata gårds- och förrådsbyggnader och avfallsskjul kan också utgöras av gröntak och takvinkeln vara mera flack än på bostadsbyggnaderna.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen utgöras av trä som målats med täckande färg.
Elementfogarna måste döljas med arkitektoniska medel.
Väggbeklädnaden ska vara minst 25 mm tjock.

Byggnaderna, konstruktionerna och trästaketet ska gå i rena, klara och mättade färger.

Solpaneler eller andra motsvarande energifångare får anslutas till byggnaderna.

Gårdarna

Tomterna ska ges en naturenlig prägel genom att bevara barrträd på tomterna. Träd som bevaras ska skyddas under byggnadsskedet.

Bostäderna i markplan ska ha egen terrassgård.

Terrassgårdarna mot gatan ska vara klart avgränsade från gatan.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar.

I de områden där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning.

Lek- och vistelseområdena ska skyddas och livas upp med planteringar. I anslutning till dessa kan byggas vistelseutrymmen med flackt sluttande eller plana tak eller pergolor.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattenssystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/115 m²-vy, dock minst 0,6 bp / bostad
För gästparkering dessutom: 10 % av bostädernas bilplatser

Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1 plats / 30 m²-vy
Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Parkeringsområdet ska indelas med hjälp av planteringar.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.

För de utrymmen som får byggas utöver våningsytan behöver inte byggas några bilplatser.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Bestämmelser som gäller Y- området i kvarter 91206:

I området får byggas utrymmen och byggnader som betjänar närområdet, såsom service som upprätthålls av kommunen samt privata fritidstjänster med en karaktär som uppfattas som offentlig. Till tjänster av detta slag räknas funktioner som hör samman med idrott och kultur, skolidrott, olika smågrupper för ungdoms- och invånararbetsräkning samt en mindre sporthall.

Arkitekturen ska vara högklassig.

Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och staketet och olika material ska kombineras på ett levande sätt. Entrédelen måste urskiljas klart och tydligt.

Gårdarna

I de områden där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas.

De delar av tomten som förblir obbyggda och inte används som aktivitets- och vistelseområde eller för trafik ska vara försedda med träd och buskar.

Takmaterialen ska väljas så att de inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattenssystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Trafik och parkering

Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

För området ska reserveras tillräckligt med cykelplatser; behovet bestäms i samband till bygglovet.



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

YL- aluetta korttelissa 91206 koskevia määräyksiä:

Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta.

Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa tulee käyttää korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistää elävästi eri materiaaleja. Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidolle välttämättömän määrän asuntoja.

Meluntorjunta

Tontilla on meluestein tai muutoin huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla 55 dB.

Luokkahuoneiden ym. vastaavien herkkien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Pihat

Tontille on luotava luonnonmukainen ilme säilyttämällä tonttien havupuita. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä toimintajaj oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Katemateriaalit on valittava niin, että ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

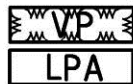
Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Koulut	1 ap/ 150 k-m ²
Asunnot	2 ap/ asunto

Pysäköintialuetta on jäsenneltävä istutuksin.

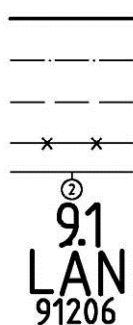
Alueelle on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja; tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.



Puisto.

Autopaikkojen korttelialue.

Autopaikkojen korttelialue LPA korttelissa 91204 on varattu Vuontiskeron länsipuoliselle asuinkeuhstalojen korttelialueelle AK korttelissa 91206.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

PALLASTUNTURINT

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

14.000

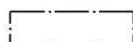
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

a +31.50

Maanpinnan alin sallittu korkeusasema.



Rakennusala.

5rak

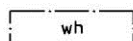
Merkintä osoittaa kuinka monta erillistä asuinrakennusta rakennuslalle on vähintään rakennettava

o o o o o

Säilytettävä / istutettava puurivi.

ur

Ohjeellinen ulkoilureitti.



Hulevesialue.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.

Bestämmelser som gäller YL- området i kvarter 91206:

Arkitekturen ska vara högklassig.

Högklassiga material ska användas i byggnadernas fasader och staketen och olika material ska kombineras på ett levande sätt. Entrédelen måste urskiljas klart och tydligt.

På kvartersområdet får byggas för fastighetens skötsel nödvändigt antal bostäder.

Bullerbekämpning

På tomten ska med bullerskydd eller på annat sätt sörjas för att bullernivån på de gårdsområden och balkonger som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i klassrum och motsvarande känsliga utrymmens ytterhölje vara minst 32 dB.

Gårdarna

Tomterna ska ges en naturenlig prägel genom att bevara barrträd på tomterna. Träd som bevaras ska skyddas under byggnadsskedet.

I de områden där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning.

De delar av tomten som förblir obbyggda och inte används som aktivitets- och vistelseområde eller för trafik ska vara försedda med träd och buskar.

Takmaterialen ska väljas så att de inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Skolor	1 bp/ 150 m ² -vy
Bostäder	2 bp/ bostad

Parkeringsområdet ska indelas med hjälp av planteringar.

För området ska reserveras tillräckligt med cykelplatser; behovet bestäms i samband till bygglovet.

Park.

Kvartersområde för bilplatser.

LPA-kvartersområdet för bilplatser i kvarteret 91204 är reserverat för AK-kvartersområdet för flervåningshus väster om Vuontiskero i kvarteret 91206.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Stadsdelnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Markytans högsta tillåtna höjdnivå.

Byggnadsyta.

Beteckningen visar hur många separata bostadshus som åtminstone måste byggas på byggnadsarealen.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Riktgivande friluftsled.

Dagvattenområde.

	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Kadun tai liikennealueen ylittävä ohjeellinen ulkoilureitti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(91203,91206)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
(91206/3)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Vaara-alue.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai määränmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Räjähdeiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpöpöjärjestelmiä.

HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA

Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle tai pohjavedelle. Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Körförbindelse.

Parkeringsplats.

Riktgivande parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Riktgivande friluftsled över gata eller trafikområde.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Faroområde.

Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde. Verksamheten i området får inte medföra risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggnad, dränering, dagvattenhantering och markgrävningsarbeten ska utföras så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets höjdnivå. Det är förbjudet att industriellt eller professionellt hantera och lagra explosiva ämnen och kemikalier samt avfall skadliga för grundvattnet. På grundvattenområden får inga jordvärmesystem placeras.

PLAN FÖR DAGVATTENHANTERING

Dagvattnets flöde ska fördröjas och takvattnet infiltreras på tomten. Gårdsplanernas dagvatten ska behandlas och i mån av möjlighet infiltreras på tomten på så sätt att vattnet inte förorsakar problem i jordmånen eller grundvattnet. På grundvattenområdet får endast rent vatten infiltreras i marken. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhantering bifogas.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __. 20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __. 20__