

Vantaa
Korso

001956 MATARI

Osa virkistysalueesta pientalotontiksi Ullantiellä



*Havainnekuva Ullantien suunnasta,
etualan vaaleat rakennukset olemassa olevia.*

Asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 9.5.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 001956. Kaavoitus on tullut vireille 7.1.2016.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
2	TIIVISTELMÄ.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	18

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupunki,
Kaupunginosa 80 MATARI,
Asemakaavan muutos osa korttelia 80100,
Tonttijako osa korttelia 80100,
Tonttijaon muutos osa korttelia 80100.

Vantaan kaupunki,
Kaupunginosa 82 MIKKOLA,
(Kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta).

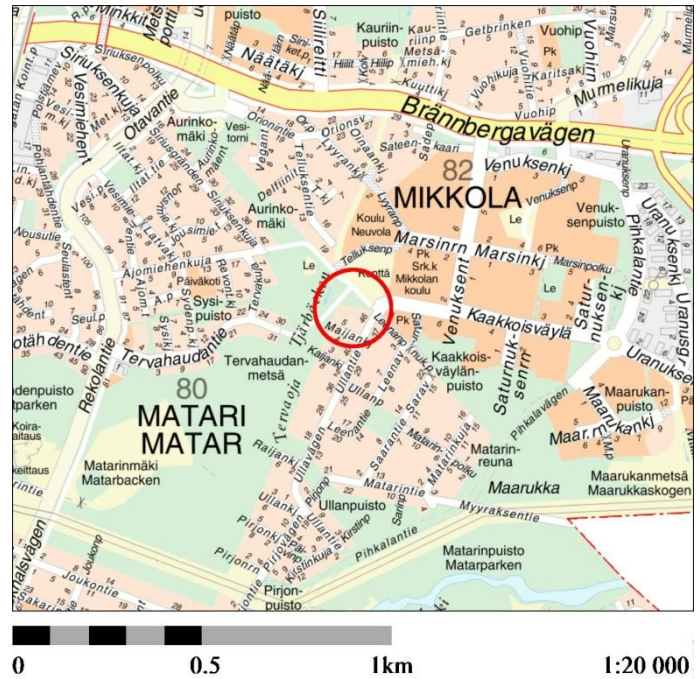
Asemakaavan muutos nro 001956 sekä tonttijaon ja tonttijaon muutos, osa virkistys-
alueesta pientalotontiksi Ullantien pohjoisosassa, Matarissa.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaisesta urheilu- ja virkis-
tyspalvelujen alueesta liitetään 1964 m² erillispientalojen korttelialueeseen. Kortteli-
alueelle muodostetaan yksi uusi tontti nro 7 ja olemassa olevaa tonttia nro 2 laajenne-
taan tontiksi numero 6.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Mikkolan ja Matarin kaupunginosien rajalla osoitteessa Ullantie 46. Alue rajoittuu koillisessa Mikkolan kenttään, idässä Ullantiehen, etelässä tontteihin osoitteissa Ullantie 44 ja 48 ja lännessä Tervahaudanmetsään.

Oikealla ote Vantaan opaskartasta ja alla ilmakuva alueesta.



1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Tilan 415-1-176 sekä tontin 80-100-2 omistajat Reino Koskinen ja Hilikka Koskinen hakivat asemakaavan muuttamista 14.9.2006. Työohjelmassa työ sai numeron 001956.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 7.1.2016. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.1.2016 sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielenpitoet pyydettiin 29.2.2016 mennessä (MRL 62 §).

1.3 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan muutosehdotus, kartta 1:2000, 9.5.2016

Kumoutuvien asemakaavojen poistettavat merkinnät, kartta 1:2000, 9.5.2016

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 9.5.2016

Vesihuollon esisuunnitelma 1 : 2000.

Erilliset asiakirjat:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.1.2016

Mielenpiteiden luettelo (id 810381)

2 TIIVISTELMÄ

Kaavam muutoksen tarkoitus on täydennysrakentaminen.

Ullantien pohjoispäässä, Mikkolan ja Matarin kaupunginosien rajalla sijaitsevien tilojen 415-1-176 ja 80-100-2 omistajat hakevat asemakaavan muuttamista siten, että rakentamattomalle kiinteistön osalle voidaan rakentaa kaksi uutta asuntoa. Rakentamaton kiinteistön osa on nykyisin kaavoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi ja on hakijan omistuksessa.

Asemakaavan muutoksella ja tonttijaon muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että noin 1964 m² urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi AO kortteliin 80100. Muodostuvan uuden tontin numero 7 rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvun $e = 0,2$ mukaan ja sille voidaan sijoittaa paritalo tai kaksi yksiasuntoista omakotitaloa. Olemassa oleva tontti numero 2 laajenee noin 239 m² tontin rakennusoikeuden kasvamatta. Muutosalueen koillispuolisen avo-ojan säilyminen hulevesien tulvareittinä turvataan.

Yksityisessä omistuksessa oleva urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi jäävä kiinteistön osa luovutetaan vastikkeetta kaupungille.

Muutoksen yhteydessä kaupunginosan raja siirtyy erillispientalojen korttelialueen ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen rajalle.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat nro 800200 ja 800500. Alue on osa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU ja erillispientalojen korttelialuetta AO-3. Erillispientalojen korttelialueella tehokkuusluku on 0,20. Kaupungilla ei ole tarvetta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen reunametsän kehittämiseen.

3 LÄHTÖKOHDAT

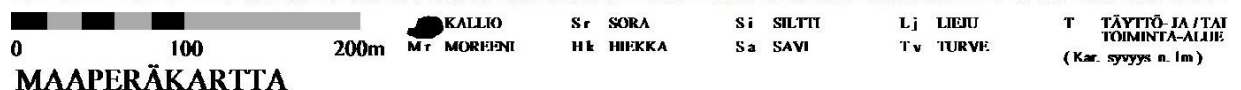
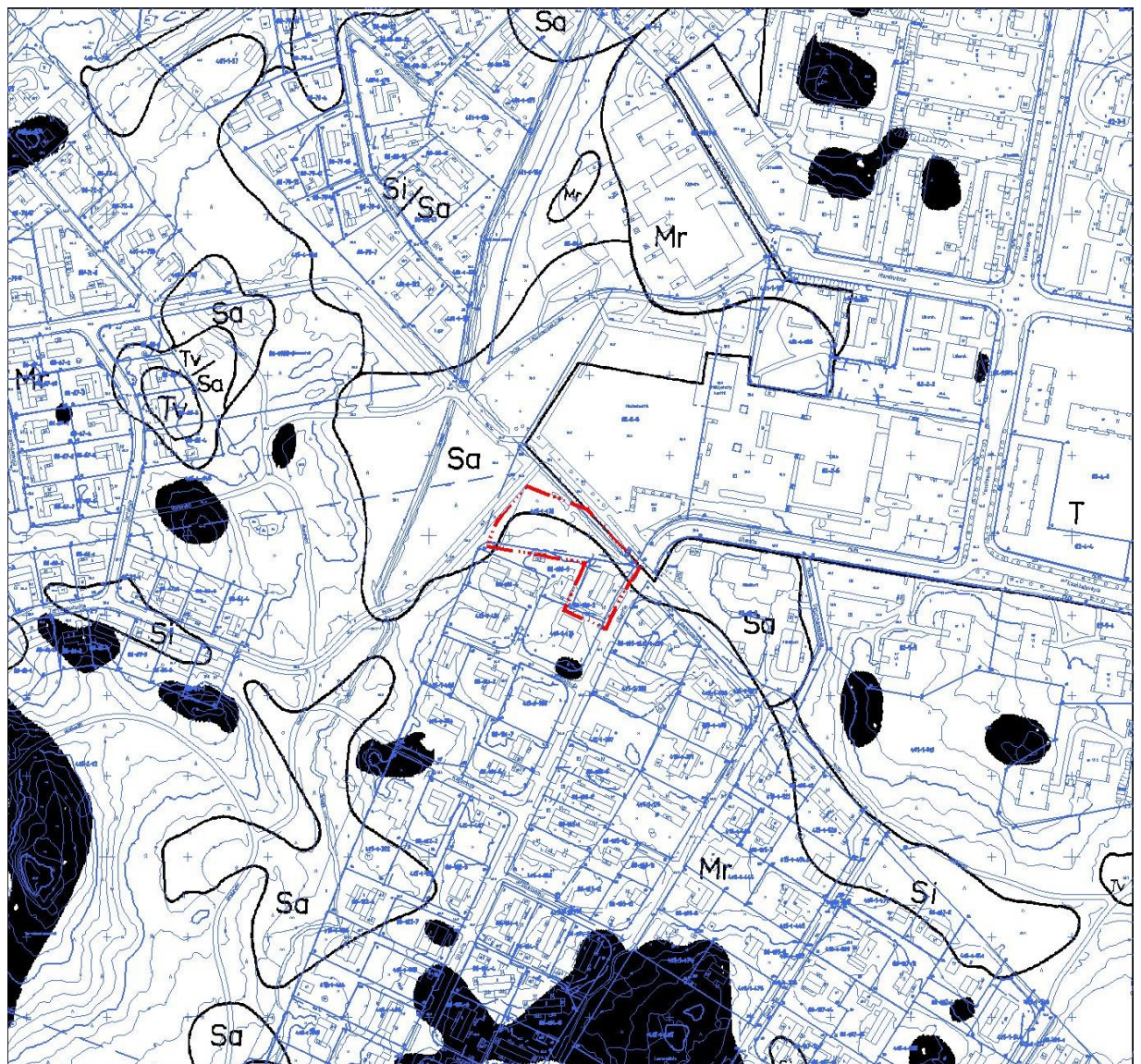
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Matarin ja Mikkolan kaupunginosien rajalla Ullantien pohjoispäässä. Matarin kaupunginosa on pääosin tiivistä pientaloaluetta ja Mikkola väljää kerrostalovaltaista aluetta. Matarin kaupunginosa sijaitsee pääradan varrella, Korson suuralueen eteläosassa. Matarin ja Mikkolan tärkein yhteys itä-länsisuunnassa on Kulomäentie, jota pitkin pääsee Lahden- ja Tuusulanväylille. Korson ja Rekolan juna-asemat ovat melko lyhyen matkan päässä sekä Mikkolasta että Matarista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen rakentamattomalla osalla kasvaa metsää; maaperä on alueen eteläosassa moreenia ja alueen pohjoisreunoilla savea. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.



Vesistöt ja vesitalous

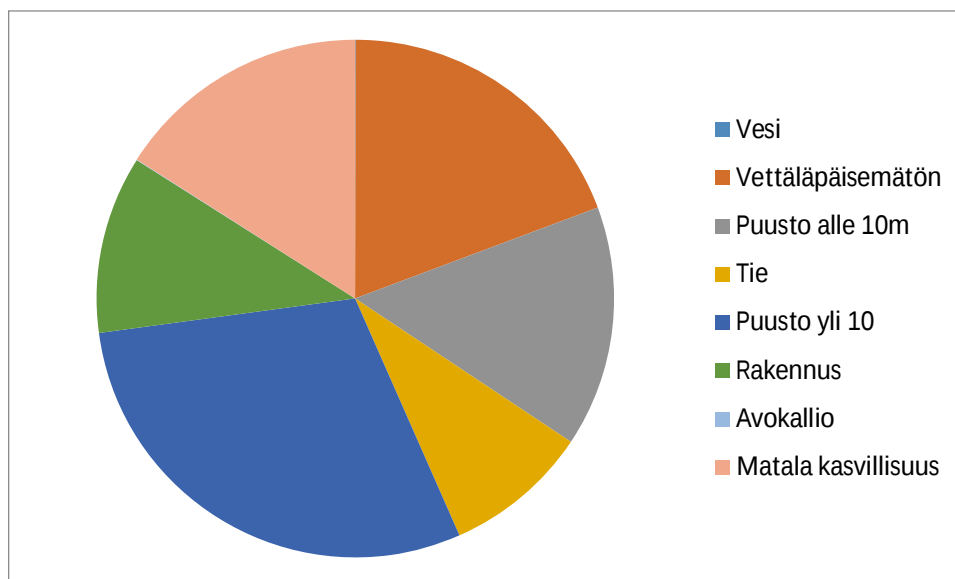
Tontin pohjoispuolella kulkee Hinkkasen ojana tunnettu avo-oja, joka laskee Tervaojaan. Vantaan Tervaoja virtaa Ullantien suuntaisesti etelään ja alittaa Ullantien Rajiänkujan liittymän pohjoispuolella, noin 450m yläjuoksulle Keravanjoen liittymästä. Tervaojan valuma-alue on laajuudeltaan 136 ha. Valuma-alueen pinta-alasta noin 40% on vettä läpäisemätöntä pintaa.

Läpäisemättömäksi pinnaksi lasketaan tiet, rakennukset, vettä läpäisemättömät pihat ja avokalliot. Pinta-alojen jakauma perustuu valuma-aluekohtaiseen seudulliseen maanpeiteaineistoon vuodelta 2014 (kuva 5).



Kuva 5. Tervaojan valuma-alueen eteläosa

Tervaojan valuma-alueen pinta-alajakaumat on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6. Pinta-alojen jakauma Tervaojan valuma-alueella.

Vettä läpäisemättömän pinnan perusteella on voitu arvioida valuma-alueen hydrologisia olosuhteita ja laskea karkea valuntakerroin (C_{vol}) koko valuma-alueelle, jota on sovellettu Terva-

ojan mitoitusvirtaamien määrittämiseen. Virtaamat on laskettu kerran 5 ja 10 ja 50 ja 100 vuodessa tapahtuville rankkasateille ja niiden aiheuttamille pintavalunnoille.

Taulukossa 3 on esitetty mitoitusasteiden intensiteetit ja huippuvirtaamat. Avouoman virtaamahuippu saavutetaan aikaisintaan 30 minuutin kuluttua sadetilanteen alkamisesta.

Taulukko 3. Tervaojan mitoitusvirtaamat ja sateiden intensiteetit kerran 5, 10, 50 ja 100 vuodessa esiintyvien 30 min rankkasateiden aikana (Valuma-alueen yläjuoksulla mahdollisesti padottavia rumpuja ei ole huomioitu laskennassa).

Rankkasateen toistuvuus	Sateen intensiteetti	Huippuvirtaama
HQ _{1/5}	75 l/s/ha	1,84 m ³ /s
HQ _{1/10}	97 l/s/ha	2,28 m ³ /s
HQ _{1/50}	137 l/s/ha	3,35 m ³ /s
HQ _{1/100}	150 l/s/ha	3,67 m ³ /s

Pienvesistöjen tulvatilanteiden huippuvirtaamien tasaaminen on tarkoituksenmukaista hoitaa hulevesien syntypaikalla eli tontilla. Vantaan kaupungin vuonna 2014 laatima hulevesien toimintamalli ohjeistaa tontin suunnittelussa hulevesien hallintaratkaisuihin, joilla voidaan vähentää vesistöön hulevesistä johtuvia määrällisiä ja laadullisia haittoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Muutosalue sijaitsee Matarin ja Mikkolan rajalle. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuu Mikkolan urheilupuisto, jonka etelälaidalla alue sijaitsee. Suunnittelualueen länsipuolelle jää Tervahaudan metsä ja eteläpuolelle Ullantien varren asuinalue. Itä- ja koillispuolelta suunnittelualuetta ympäröi Mikkolan kaupunginosan palvelut: päiväkodit, yhtenäiskoulu, kauppa ja terveydenhoidon palveluita. Lähikauppa on noin 350 metrin kävelytäisyydellä muutosalueesta.

Kaupunkikuva

Muutosalueella sijaitsee vuonna 2001 rakennettu yhden asunnon talo sekä metsäinen urheilukentän reuna-alue.

Muutosalueen lähiympäristö eteläpuolella on Matarin puolella pääosin 1960-luvulta lähtien rakentunutta tiivistä omakotialuetta. Rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Osa rakennuksista on kaksiasuntoisia. Matarin asuinalueella on metsäinen ilme. Seudulla aikanaan kasvanut tuore kangasmetsä on jättänyt monelle pihapiiksi järeitä kuusia.

Muutosalueen itä- ja pohjoispuolella sijaitsevan Mikkolan talot ovat etupäässä kolme- tai neljakerroksisia lamellitaloja, joiden keskellä on rauhallisia pihapiirejä. Metsään rakennetulla alueella on säilynyt alkuperäistä puustoa.

Alueella ei ole arkeologisia eikä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Virkistys

Muutosalue sijoittuu Mikkolan puiston ja Tervahaudanmetsän välittömään läheisyyteen. Kevyen liikenteen reitit kiertävät muutosaluetta koillisen ja luoteen puolella. Tervahaudanmetsä on paikoin jylhää seutua, jossa korkeilla avokallioilla huojuvat suuret männyt. Useat siirtolohkareet

komistavat kallioaluetta ja rinteitä. Tervahaudanmetsässä sijaitsee Matarin täyttömäki ja kuntopolku. Matarinmäki on osa laajaa viheraluetta, jota pitkin pääsee suunnitteilla olevan Elmon urheilupuiston kautta Kulomäkeen saakka.

Liikenne

Autoliikenne

Ullantie on asuinalueen kokoojakatu, jolta pääsee Kaakkoisväylän ja Venuksentien kautta Kulomäentielle ja edelleen Lahdenväylälle. Ullantien saneerauksen suunnittelu on käynnissä. Saneerauksen yhteydessä Ullantien turvallisuutta parannetaan ja sille lisätään yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie.

Joukkoliikenne

Venuksentieltä, noin 350 m suunnittelualueelta kulkevat bussit Helsinkiin, Kulomäkeen, Tikkuriin, Korsoon ja Pohjois-Nikinmäkeen. Pääradan varressa sijaitsevalle Korson asemalle on kävelymatkaa noin kaksi kilometriä ja Rekolan asemalle noin 2,2 kilometriä.

Kevyt liikenne

Kevyenliikenteen reitti kulkee suunnittelualueen koillis- ja luoteispuolelta. Kaakkoisväylän ja Venuksentien pyöriteitä pitkin pääsee Kulomäentien pyöräilyn pääreiteille. Ullantien saneerauksen yhteydessä Ullantielle lisätään jalkakäytävä ja pyörätie.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N2000 ja NW = +87m N2000. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m. Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

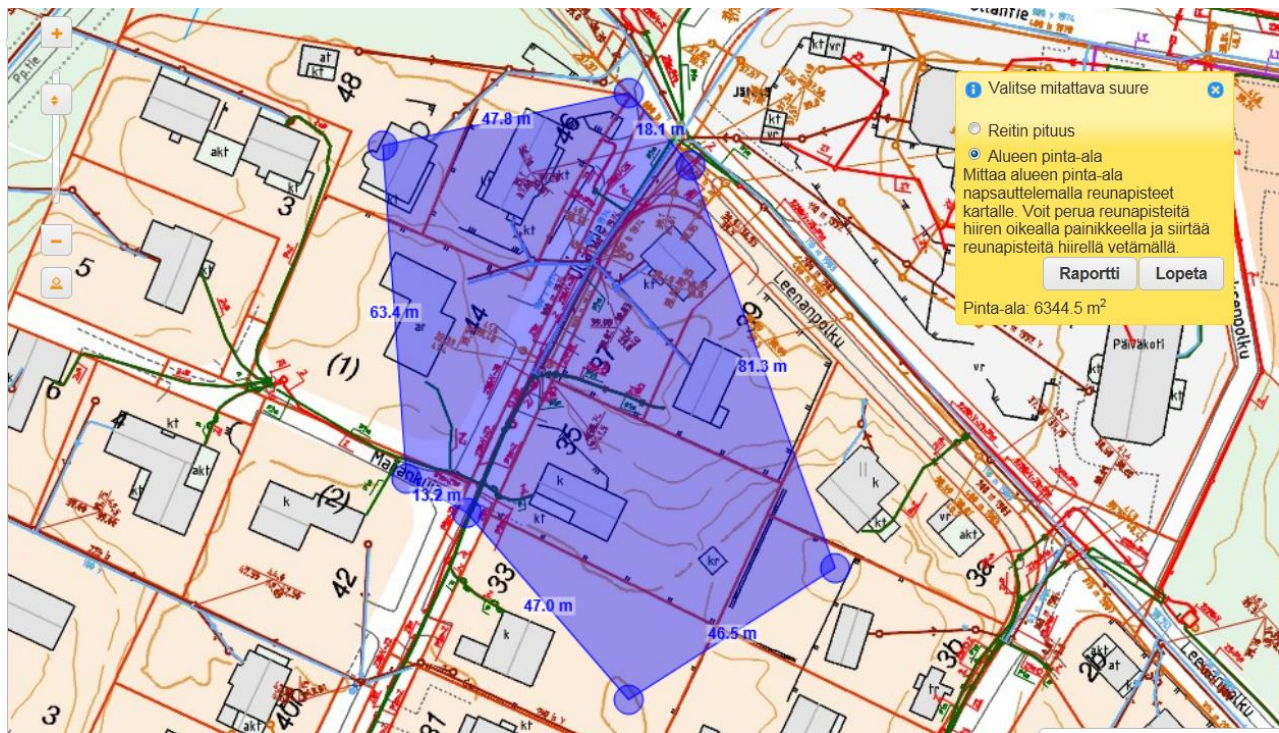
Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan Matarin ja Rekolan jätevesiviemäriverkostoa pitkin Korso-Koivukylä runkoviemäriin. Runkoviemäristä jätevedet ohjataan Koivukylän mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kortteli kuuluu sen länsipuolisen Tervaojan valuma-alueeseen. Uuden tontin koillislaidalla on Tervaojaan laskeva oja, johon puretaan myös kaksi alueen hulevesiviemäriä. Tähän ojaan myös uuden tontin hulevedet ohjataan. Tervaoja purkaa vetensä edelleen Keravanjokeen.

Ullantien pohjoisosan hulevedet laskevat Majankujalta lähtien Ullantien d300 pohjoishulevesiviemäriä pitkin Leenanpolun hulevesiviemäriin ja edelleen avo-ojaa pitkin Tervaojaan. Ullantien pohjoisosan valuma-alue on laajuudeltaan noin 6300 m². Alue on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Ullantien pohjoisen hulevesiviemärin valuma-alue (Vantaan karttapalvelu 2015)

Kaukolämpö

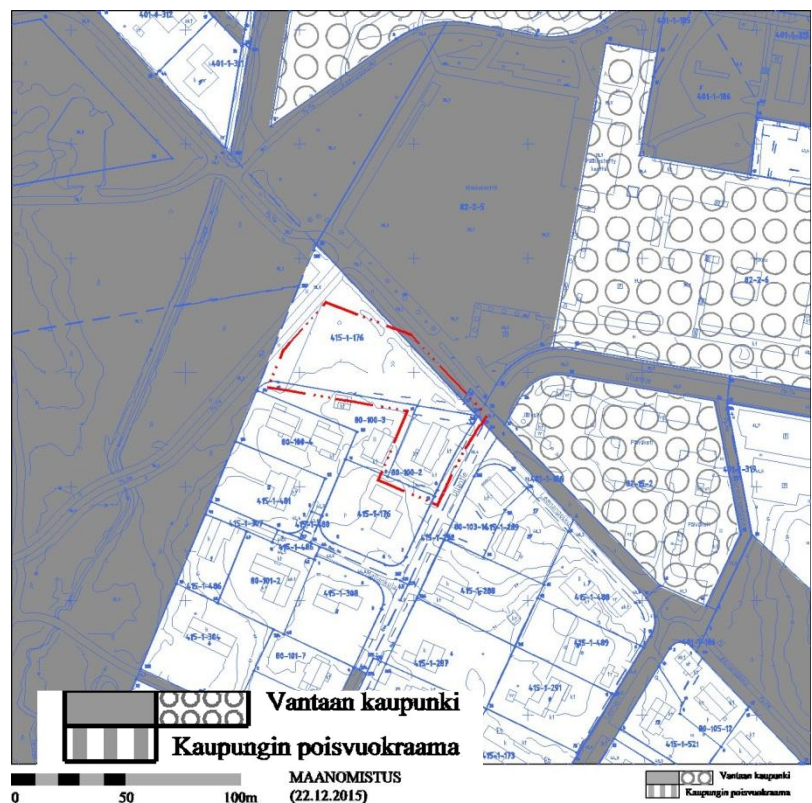
Kaukolämpöverkko ei ulotu korttelialueelle. Kaukolämpöverkko ulottuu muutosalueen itäpuolella olevalle päiväkodille osoitteessa Kakkoisväylä 8.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Ullantien varressa.

3.1.4 Maanomistus

Koko suunnittelualue on nyt yksityisessä maanomistuksessa (valkoinen väri).



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

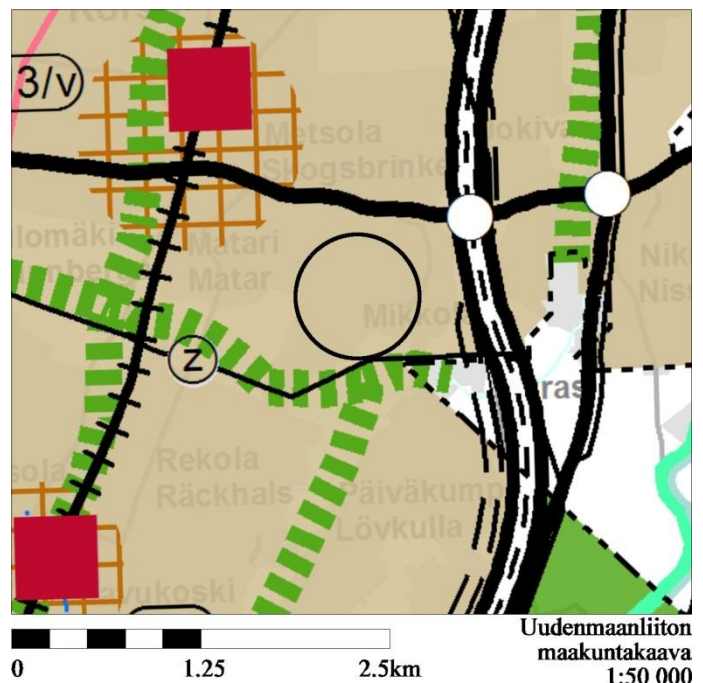
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

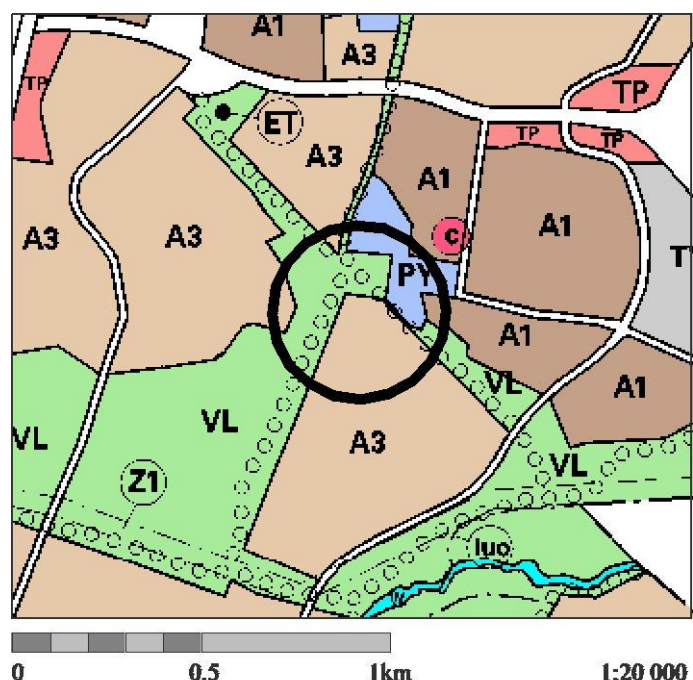
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava
Uudenmaan 2.
vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on väljää pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja sekä virkistysaluetta VL.

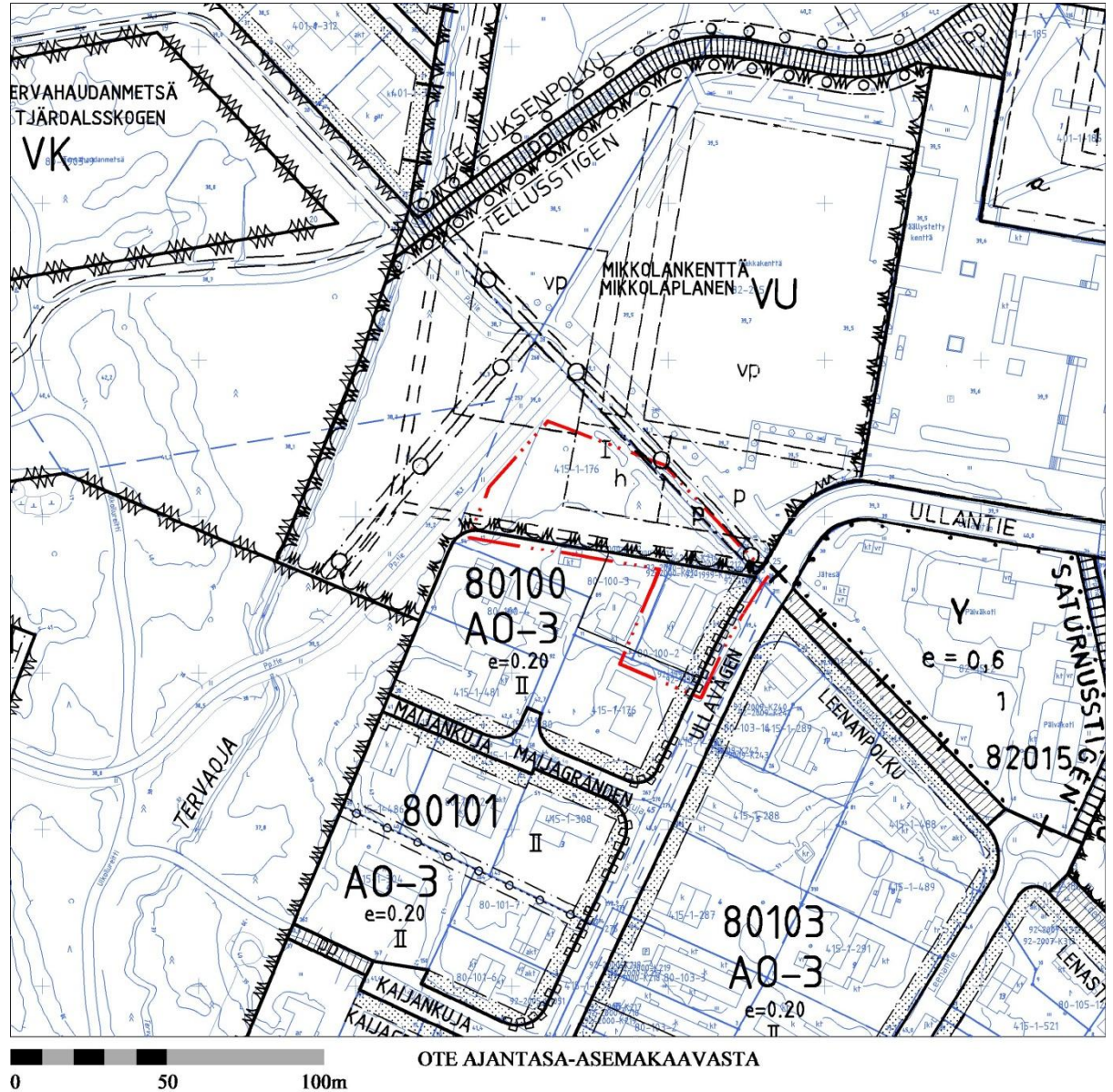
Huomioon ottaen yleiskaavan tarkkuuden, hanke on yleiskaavan mukainen.



Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaavat nro 800200 Matari 2 (YM 8.5.1984) ja 800500 Matari 3B (YM 11.6.1992), joissa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO-3) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

Erillispientalojen korttelialueen (AO-3) tehokkuusluku on 0,20. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2. Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 m².



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 20150

Hanke sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle ja on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa semakaavan laatimista varten.

Rakennusjärjestys

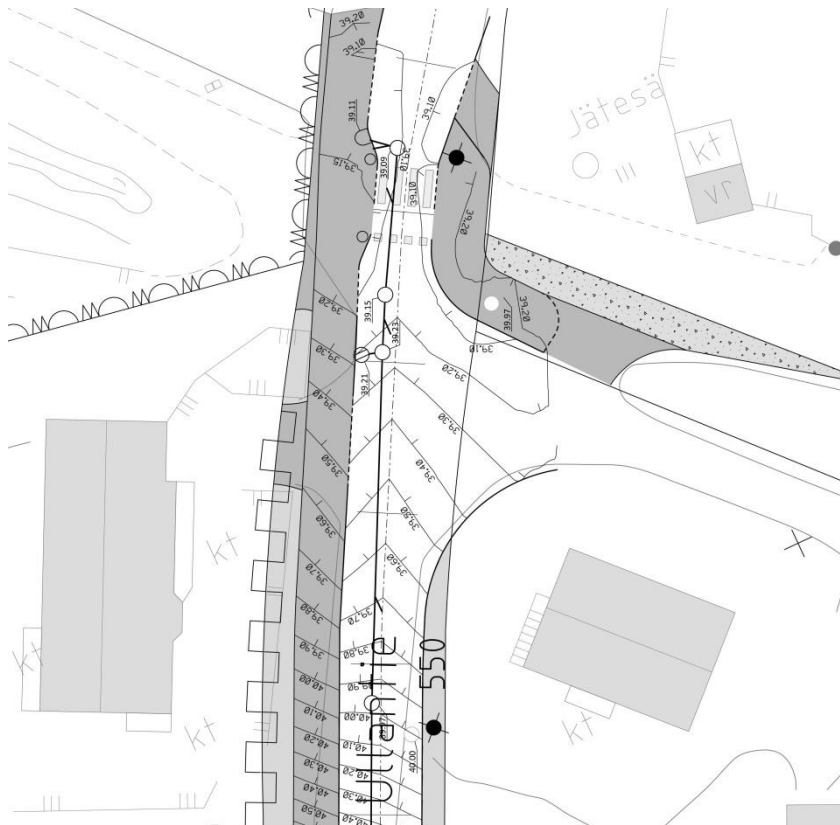
Alueella on voimassa Kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä Vantaan rakennusjärjestys.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tilana 415-1-176 sekä tonttina 80-100-2.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ullantien saneerauksen hallinnollinen katusuunnitelma on ollut nähtävillä nähtävillä 21.1.-3.2.2016. Katusuunnitelma koskee Ullantietä välillä Pirjontie – Leenanpolku. Suunnitelmassa erotetaan Ullantien kevyt liikenne muusta liikenteestä. Kaavamuutosalueen vierelle, Leenanpolun kohdalle, rakennetaan ajoradan kavennus ja suojatiet. Ote 19.4.2016 päivätystä Ullantien katusuunnitelmasta suunnittelualueen kohdalta seuraavalla sivulla.



Ote Ullantien 19.4.2016 päivätystä katusuunnitelmasta, 1:500. Kuvassa vasemmassa reunassa-oleva rakennus on kaavamuutosalueen olemassa oleva rakennus.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Tilan 415-1-176 sekä tontin 80-100-2 omistajat Reino Koskinen ja Hilkka Koskinen hakivat asemakaavan muuttamista 14.9.2006.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- Asemakaavan muutosalueen maanomistajat, maanvuokraajat, rajanaapurit, lähipiirin naapurit ja asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, sekä itsensä osallisiksi mieltävät.
- Vantaan kaupungin asukkaat ja luottamuselimet sekä Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt ja niiden työntekijät tai heidän edustajansa.
- *Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:* mm. kaupunkisuunnittelu, kuntateknikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, ympäristökeskus.
- *Valtion viranomaiset:* Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Tiehallinto / Uudenmaan tiepiiri.
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt:* Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, YTV, Hakunilan aluetoimikunta, seurakunnat, Vantaan Energia, Fingrid Oy, Elisa Networks Oy ja muut tietoliikenneverkoja ylläpitävät yhtiöt.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt, Vantaan ympäristöyhdistys.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille 7.1.2016. Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.1.2016 työnnumerolla 001956 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 7.1.2016. Mielipiteet pyydettiin 29.2.2016 mennessä.

Osallisten mielipiteet:

Mielipiteitä saatiin 5 kpl. Seuraavassa on esitetty kaikkien mielipiteiden pääasiallinen sisältö:

HSY: ”Kaavamuuotosalueen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee rakennettua vesihuoltoverkostoa (vesijohto 300V ja jätevesiviemäri 300 B, rak. 1956 ja 1975), jolle on rasite voimassa olevassa asemakaavassa.”

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos: Ei huomautettavaa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot: ei huomautettavaa

Museovirasto: Ei lausuttavaa. Sopimuksen mukaan asemakaavamuutoksista lausuu sekä arkeologisen kulttuuriperinnön sekä rakennetun ympäristön osalta Kaupunginmuseum.

Vantaan kaupunginmuseum: Ei huomautettavaa.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia:

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015:

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

4.4.2 Muut tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyön edetessä tarpeen tehdä tarkistuksia.

Kaavoittajan tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen.

Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Hanke on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ottaen huomioon yleiskaavan tarkkuuden.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Voimassa olevan asemakaavan pientalojen korttelialue suurenee noin 1963 m² ja vastaavasti lähivirkistysalue pienenee saman verran. Rakennusoikeus lisääntyy 345 k-m². Kaavamuutos tuottaa uusia rakennuspaikkoja.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämiin ratkaisuihin ja maanomistajan ja kaavoittajien välisiin neuvotteluihin. Tonttijaon ja tontin laajenemisen rajauksia mahdollisuuksia tutkittiin asemakaavatyön kuluessa ja päädyttiin esitettyyn ratkaisuun. Esitettyyn yhden uuden tontin ratkaisuun päädyttiin ajoyhteyksien järjestämisestä muodostuvien rasitteiden vuoksi.

Uusi rakentaminen rajataan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta huomioiden kevyen liikenteen väylän linjaus. Pohjoisosassa metsäistä osaa jätetään virkistys- ja urheilupalvelujen alueeksi erottamaan tontti kevyen liikenteen väylistä ja Mikkolan kentästä. Tontin läntisimmässä osassa rajausperusteena käytetään olemassa olevaa rajapyykkiä. Koillispuolella rajauksena toimii kiinteistön raja. Myös muita rajauksia tutkittiin.

Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, tontti 2 jää ennalleen ja tontti 7 muodostumatta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyistä yksityisessä omistuksessa olevaa urheilu- ja virkistyspalvelujen VU aluetta asuinkäyttöön AO.

Tonttijaolla muodostetaan uusi tontti 92-80-100-7 sekä laajennetaan olemassa olevaa tonttia 92-80-100-6 (aikaisemmin 92-80-100-2) pysäköimispaikan verran.

Uudelle muodostuvalle tontille käytetään olemassa olevaa tierasitettä Ullantieltä. Kaavamuutoksen ja tonttijaon muutoksen yhteydessä ei rakenneta uusia liittymiä Ullantiehen.

5.1.1 Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 2822 m². Ulkoilu- ja virkistyspalvelujen aluetta muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi noin 1964 m². Tästä noin 1725 m² siirtyy uuteen muodostuvaan tonttiin nro 7 ja noin 239 m² lisäyksenä tonttiin nro 6.

Tontin numero 6 rakennusoikeus jää ennalleen (172 m²). Tontin numero 7 rakennusoikeudeksi muodostuu 345 m². Autopaikkojen vähimmäismäärä: 2 ap/asunto.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Käyttämättömän Mikkolan kentän reunametsän muuttaminen osaksi erillispientalojen korttelialuetta selkeyttää erillispientalojen korttelialueen ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen rajaa.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue

Asuntoa kohti saa rakentaa yhteensä enintään 40 m² autotalli-, autokatos- ja talousteräilaa annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja siihen verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 ap / asunto

Korttelin 80100 tonttia 7 koskevia määräyksiä:

Tontille saa rakentaa enintään kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta tai yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Korttelin 80100 tonttia 6 koskevia määräyksiä:

Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Tekninen huolto

Kulku- ja huoltoyhteydet muodostuvalle tontille järjestetään Ullantieltä. Vesihuoltoliitokset toteutetaan Ullantien katualueelta. Tonttikohmainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua. Tontin pohjoispuolella oleva avo-oja Tervaojaan säilytettävä hulevesien tulvareitinä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavataloudelliset vaikutukset

Muutoksesta ei aiheudu kaupungille kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa ja olemassa olevan vesihuollon käytön lisäyksellä on suotuisa vaikutus. Koska uusi rakennusoikeus ei ylitä 500 km², kaupunki ei saa sopimuskorvauksia. Uudet asukkaat kuitenkin lisäävät kaupungin verotuloja. Muutoksen yhteydessä kaupunki saa haltuunsa virkistys- ja urheilupalvelujen aluetta.

Yhdyskuntarakenne

Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tiivistää kaupunkirakennetta. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jää rakennuslupavaiheeseen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää pienessä määrin ympäröivien virkistysalueiden käyttöä.

Liikenne

Kulku- ja huoltoyhteydet muodostuvalle tontille järjestetään Ullantieltä. Muutoksen vaikutus liikenteeseen on vähäinen.

Vesihuolto

Vesihuoltoliitokset toteutetaan Ullantien katualueelta. Toteutuksessa huomioidaan nykyiset vesihuoltoliitokset tonteilta 80-100-3 ja 415-1-176, jotka kulkevat asemakaava-alueen kautta.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestä-

välle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Nykyinen alueen vesihuolto on esitetty liitteenä vesihuollon esisuunnitelmassa (1 : 2000).

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu, tieliikenteen aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia suunnittelualueella.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Hanke on VAT:n mukainen. Ei vaikutuksia kulttuuriseen ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen käyttämättömään reunametsään, jonka luontoarvot eivät ole merkittävät. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Tonttien 6 ja 7 koillisrajan ojan toiminta hulevesien tulvareittinä turvataan kaavamääräyksiin.

Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt muodostuvalle tontille rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia tarkasteltiin Suomen ympäristökeskuksen Keko- eli kaavoituksen ekolaskurihjemalla. Laskelmassa rakennusten rakentamisen ja kunnossapidon osuus kokonaispäästöistä on noin 29 %, rakennusten energiankulutuksen noin 37,5 % ja henkilöliikenteen noin 31,5 %. Rakennusten energiatehokkuudella ja polttoaineen/lämmitystavan valinnalla voidaan vaikuttaa paljon alueen kasvihuonekaasupäästöihin. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää materiaalivalinnoilla ja uusiutuvia energiamuotoja hyödyntämällä. Puun käytön suosimisella rakennusmateriaalina voidaan pienentää rakentamisesta aiheutuvia kasvihuonepäästöjä.

Yhteenveto

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus puistoalueen luovutuksesta. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo
Asta Tirkkonen
Noora Koskivaara
Mari Jaakonaho
Merja Hokkanen
Jyrki Nieminen
Anna-Mari Kangas
Mikko Järvi
Antti Auvinen
Ilpo Pasanen
Mikko Valkonen
Sinikka Rantalainen

alue-arkkitehti
alue-arkkitehti
asemakaavasuunnittelija
asemakaavasuunnittelija
suunnitteluavustaja
kaavoitusteknikko
suunnittelija
kaavoitusinsinööri
vesihuoltosuunnittelija
liikennesuunnittelu
suunnitteluinsinööri
Ympäristösuunnittelija

Kuntatekniikan keskus :

Ympäristökeskus:

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä toukokuuta 2016.



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Mari Jaakonaho
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	26.04.2016
Kaavan nimi	001956 Matari 80 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.01.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092001956
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2822	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2822

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

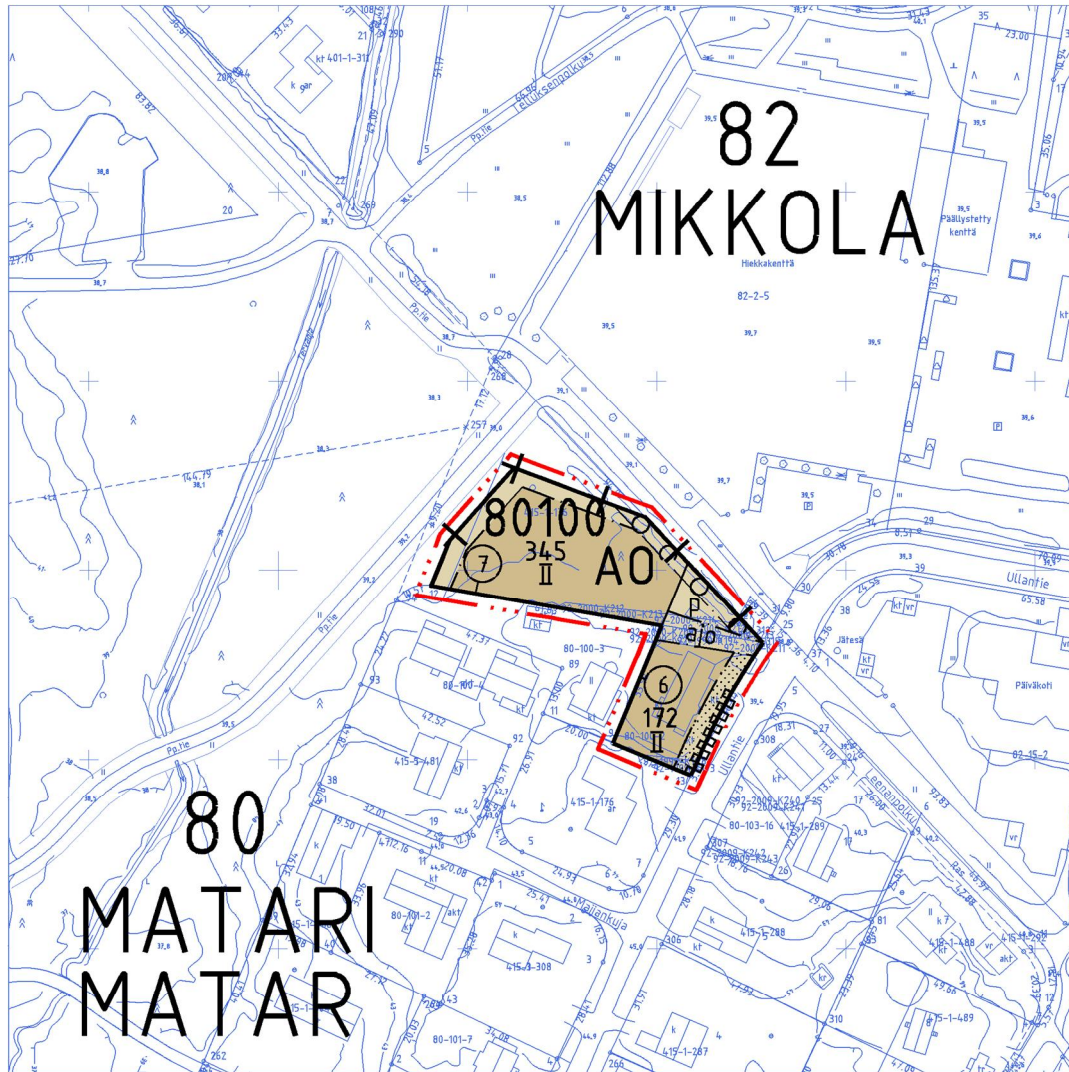
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,2822	100,0	517	0,18	0,0000	345
A yhteensä	0,2822	100,0	517	0,18	0,1964	345
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,1964	
R yhteensä						
L yhteensä						
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					

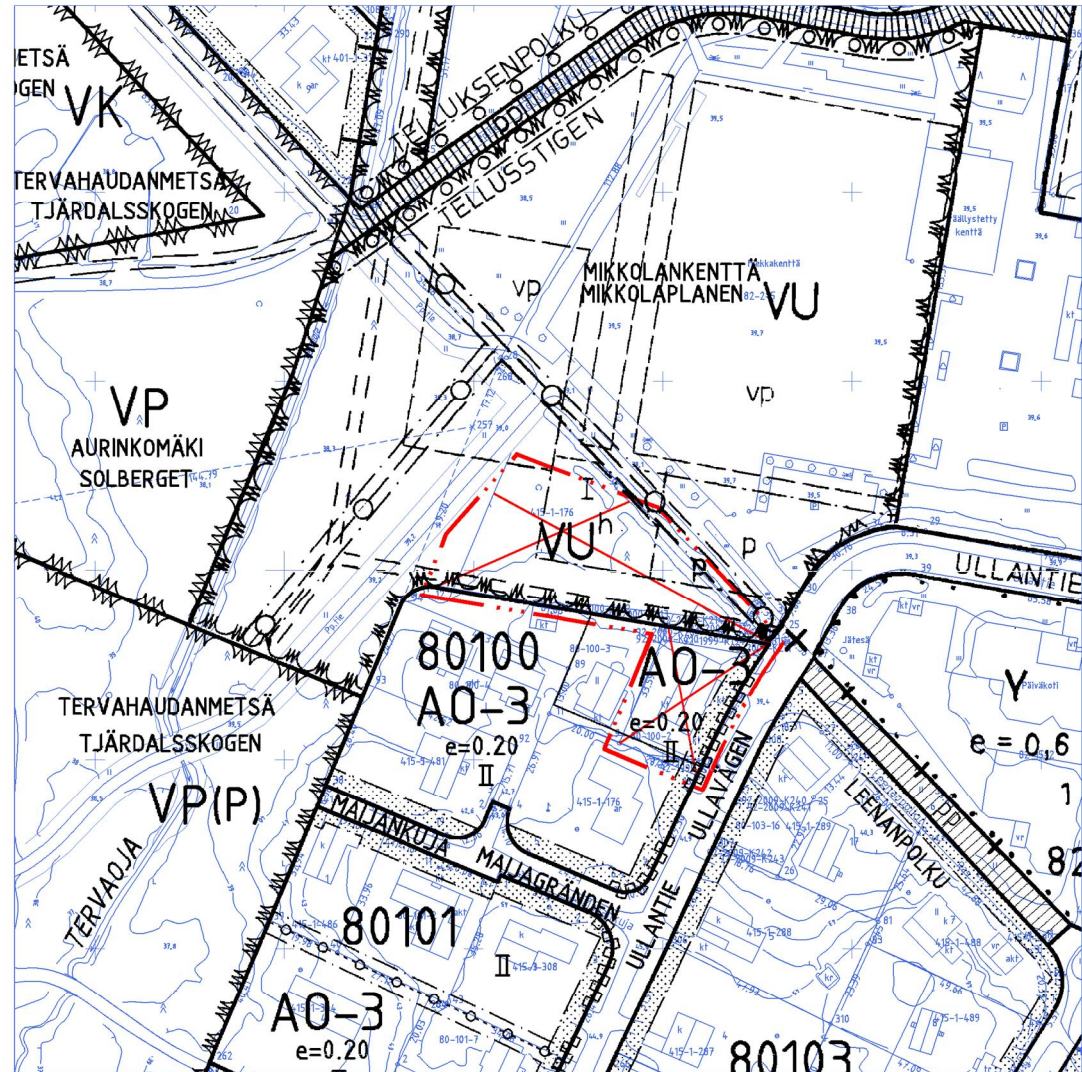
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2822	100,0	517	0,18	0,0000	345
A yhteensä	0,2822	100,0	517	0,18	0,1964	345
AO	0,2822	100,0	517	0,18	0,2822	517
AO-3	0,0000		0		-0,0858	-172
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,1964	
VU	0,0000				-0,1964	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

001956

Päiväys
Datum

9.5.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

691505, 692505

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 80

MATARIVanda stad
Ändring av detaljplanen

Stadsdel 80

MATAR

Osa korttelia 80100.

Tonttijako

Osa korttelia 80100.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 80100.

Kaupunginosa 82

MIKKOLA

(Kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta.)

1:2000

Del av kvarteret 80100.

Tomtindelning

Del av kvarteret 80100.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 80100.

Stadsdel 82

MIKKOLA

(Rekreatiomsområde i den plan som upphäv

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A0

Erillispientalojen korttelialue.

Asuntoa kohti saa rakentaa yhteensä enintään 40 m² autotalli-, autokatos- ja taloustilaa annetun rakennus-oikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asuimista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Tonttien pohjoispuolella oleva avo-oja Tervaojaan on säilytettävä hulevesien tulvareittinä.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 ap/ asunto.

Korttelin 80100 tonttia 6 koskevia määräyksiä:

Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Korttelin 80100 tonttia 7 koskevia määräyksiä:

Tontille saa rakentaa kaksi enintään yksiasuntoista asuinrakennusta tai yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.

-+--+

Kaupunginosan raja.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · · · —

Osa - alueen raja.

⑥

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

80
MAT
80100

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

345

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

Utöver den byggrätt som angivits får för varje bostad byggas sammanlagt högst 40 m² garage-, carports- och ekonomitrymmen.

På kvartersområdet för bostadshus får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetsutrymmen, som inte inverkar störande på boendet.

Den i dagen liggande bäcken Tjörbäcken norr om tomterna ska bevaras som en flödesrutt för dagvatten.

För bygglovets måste en dagvattenplan utarbetas.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 2 bp/ bostad.

Bestämmelser som rör tomt 6 i kvarter 80100:

På tomten får byggas ett bostadshus omfattande högst två bostäder.

Bestämmelser som rör tomt 7 i kvarter 80100:

På tomten får byggas två bostadshus omfattande högst en bostad vardera eller ett bostadshus omfattande högst två bostäder.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

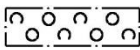
Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

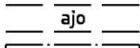
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.



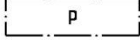
Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheää reunavyöhyke.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Byggnadsyta.

Del av område som bör planteras.

Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Parkeringsplats.

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

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

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

001956 ULLANTIE (1 : 2000)
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA

