

**Vantaa**  
**Aviapolis**

# 002285 JOHDINPUISTO

PAKKALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.9.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002285. Kaavoitus on tullut vireille 14.3.2016.

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee katu- ja puistoaluetta kaupunginosassa 51, Pakkala.

(Kumoutuvan asemakaavan puistoalue kaupunginosassa 51, Pakkala).

Tonttijako:

Puisto kaupunginosassa 51, Pakkala.

002285 Johdinpuisto

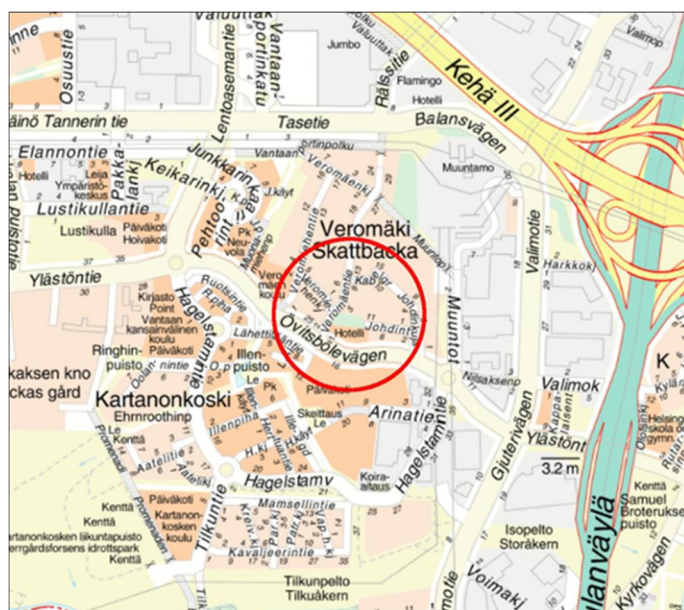
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yksityisessä omistuksessa olevan puiston muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi. Alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toiselle saa rakentaa yhden ja toiselle kaksi asuntoa rakennusoikeuden ollessa maksimissaan yhteensä 480 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutokseen ei liity sopimusta.

Kaavan laatija:

Saija Lauriala, 09 83922335, [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

### 1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Veromäessä, osoitteessa Veromäentie 3. Alue rajautuu lännessä Veromäentiehen, Pohjoisessa erillispientalojen korttelialueeseen, idässä Johdintiehen ja etelässä hotellialueeseen. Tarkasteltava alue koostuu Johdinpuistosta ja läheisistä katualueista.

### 1.2 KAAVAPROESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.10.2015. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002285.
- Kaavoitus tuli vireille 14.3.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 15.4.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhdeksän kappaletta.

### 1.3 SISÄLLYSLUETTELO

|           |                                                                      |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>1.</u> | <u>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</u>                                      | <u>1</u>  |
| 1.1       | KAAVA-ALUEEN SIJAINTI                                                | 1         |
| 1.2       | KAAVAPROSESSIN VAIHEET                                               | 1         |
| 1.3       | SISÄLLYSLUETTELO                                                     | 2         |
| 1.4       | LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA                              | 2         |
| <u>2.</u> | <u>TIIVISTELMÄ</u>                                                   | <u>3</u>  |
| <u>3.</u> | <u>LÄHTÖKOHDAT</u>                                                   | <u>4</u>  |
| 3.1       | SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA                                   | 4         |
| 3.2       | SUUNNITTELUTILANNE                                                   | 9         |
| <u>4.</u> | <u>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET</u>                      | <u>11</u> |
| 4.1       | SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO | 11        |
| 4.2       | OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ                                          | 11        |
| 4.4.      | ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET                                       | 12        |
| 4.5       | ASEMAKAAVAMUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT                                | 12        |
| <u>5.</u> | <u>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS</u>                                    | <u>14</u> |
| 5.1       | KAAVAN RAKENNE                                                       | 14        |

#### 1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta
- Kaavamääräykset

## 2. TIIVISTELMÄ

Yksityisessä maanomistuksessa oleva puisto (VP) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suunnittelualueen koko on 2018 m<sup>2</sup> ja alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toiselle saa rakentaa yhden ja toiselle kaksi asuntoa. Rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m<sup>2</sup>. Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m<sup>2</sup> talousteränsä, autotallin tai autokatoksen. Veromäentien puoleisella tontilla autotalli tai autokatos on rakennettava päärakennuksen yhteyteen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto. Tonteille ajetaan Johdintien puolelta.

Veromäki on täydennysrakentunut vuosikymmenten saatossa värikästä ja alueella on monipuolista arkkitehtuuria, minkä vuoksi Johdinpuiston uudisrakennusten julkisivuja ja rakennustapaa ei liiaksi ohjata kaavamuutoksessa. Asuinrakennusten pääharjan suunta tulee olla Johdintien suuntainen. Rakennusten kerroshöheus saa maksimissaan olla II(¾).

Tonttien laidoilla on kahden tai neljän metrin leveydeltä istutettavaa aluetta, jossa tulee olla puita ja pensaita. Tonttien etelälaidan suurikokoisia puuryhmiä tulee pyrkiä säilyttämään.

Veromäentien puoleisella tontilla on pysyvä kulku- ja johtorasiteoikeus Johdintien puolen tontin alueella.



Havainnepiirros suunnittelualueesta

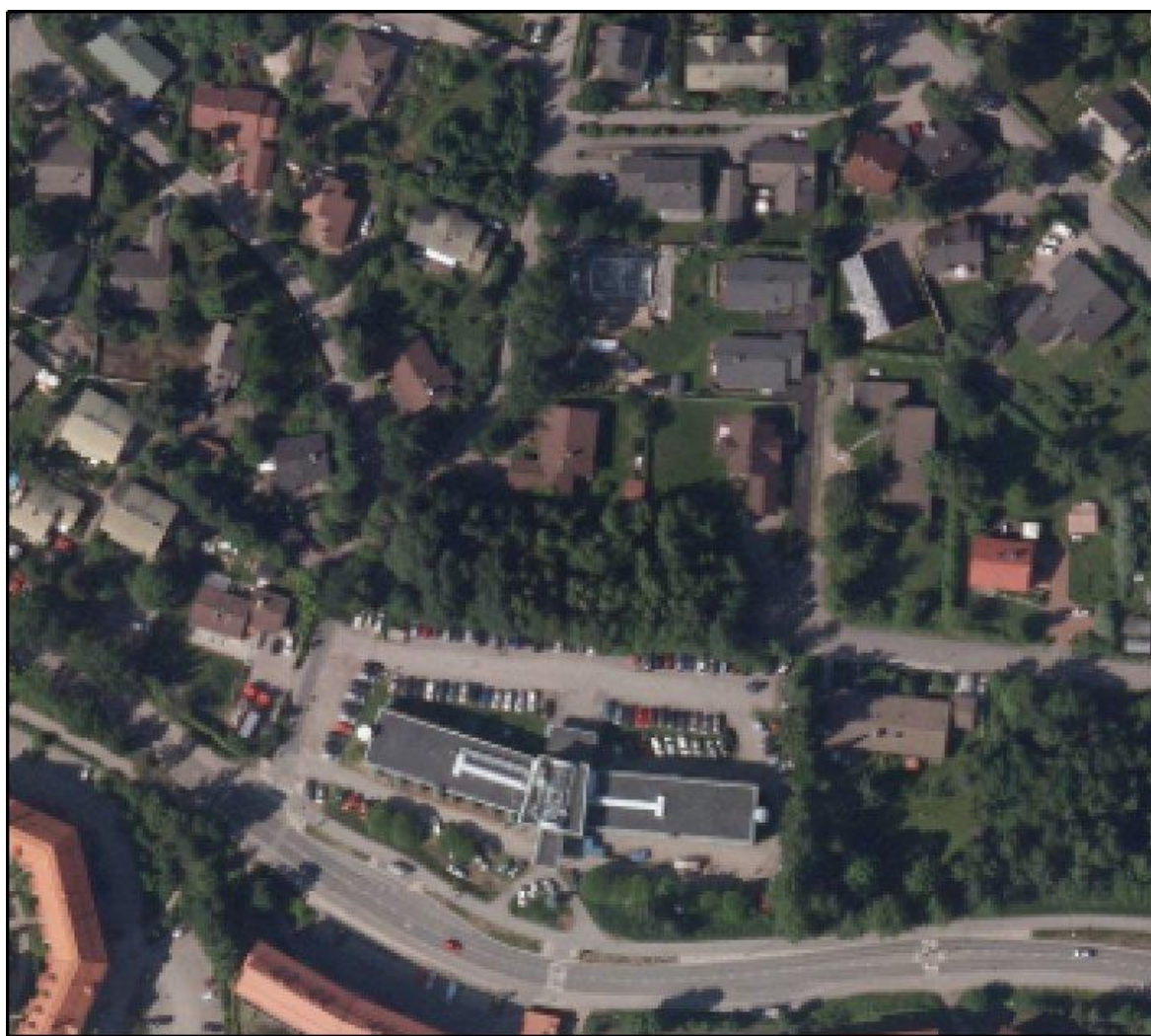


### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Veromäessä, mikä on yksi Pakkalan kaupunginosan asutusalueista. Suunnittelualue on rakentamatonta puistoa, jossa kasvaa täysikasvuista lehtimetsää. Aluetta ympäröivät omakotitalot, paitsi suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee hotelli pysäköintialueineen sekä muuntamo. Alueelta on hyvät yhteydet pohjoispuolella kulkevaan Kehä III:een ja länsipuolella olevaan Tuusulanväylään. Veromäkeä ympäröivät monipuoliset palvelut, mm. Jumbo, Flamingo ja Tammiston ostospuisto. Lentoasema on reilun kolmen kilometrin päässä. Aviapoliksen kehittyvä lentokenttäkaupunginosa alkaa heti Kehä III:n pohjoispuolelta ja Aviapoliksen juna-asemalle on matkaa alle kolme kilometriä.

**ILMAKUVA**

### 3.1.2 Luonnon ympäristö

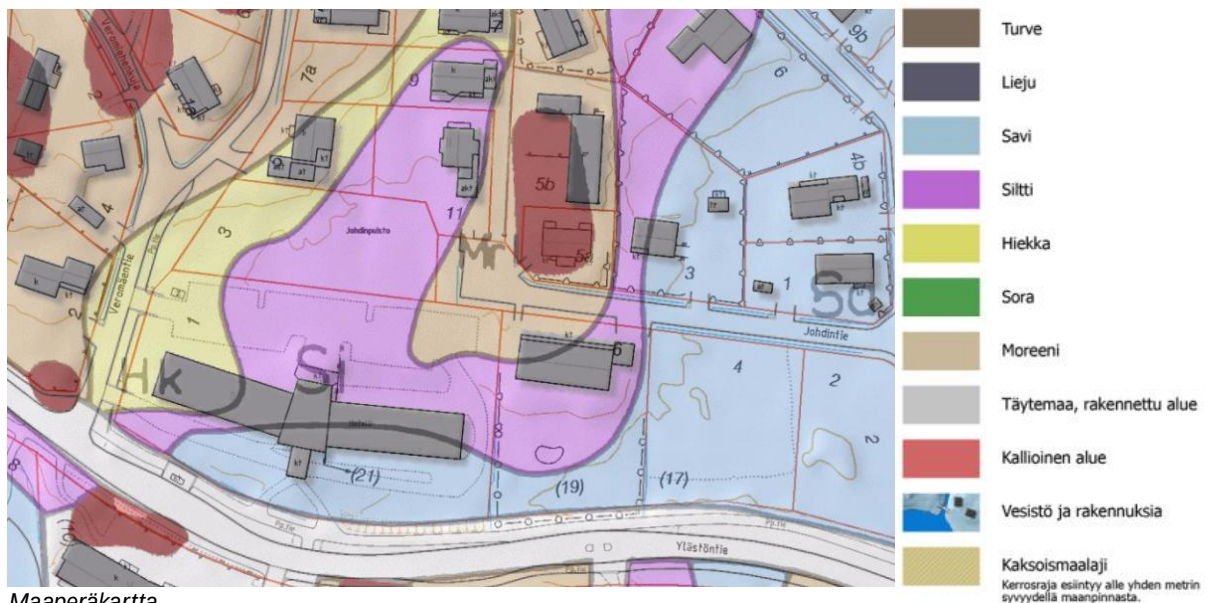
#### Maisemakuva ja -rakenne

Veromäki on nimensä mukaisesti mäki, joka on hieman ympäröivää maastoa korkeammalla. Koska Veromäki on asutusalueena Pakkalan vanhimpia, on rakennusten lomassa ja teiden reunoilla paikoin suuria puita ja pihat ovat vehreitä. Kaavamuutosalueen puusto on vaahteraa, koivua, raitaa ja haapaa.

Pakkalan kaupunginosan merkittävimmät luontokohteet ovat Vantaanjoki ja Krakanojan luonnonsuojelualue. Valtakunnallisesti arvokas Backaksen kartano peltomaisemineen sijaitsee myös n. kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

#### Maaperä

Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin hiekka- ja silttialuetta. Lähellä kallionpintaa pohjamaa on vanhojen pohjatutkimusten perusteella moreenia. Alueella tehtyjen kairausten perusteella siltti- ja/tai hiekkakerroksen paksuus on noin 0,5-2 metriä ja kerrostuman alla on moreenia. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 0,5-3 metrin syvyydellä maanpinnasta.



#### Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti massanvaihdolla kovan pohjamaan tai kallion vaaraan. Rakentamiskäytöt tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

#### Topografia

Suunnittelualue on melko tasainen. Maasto nousee Johdintien suunnalta luoteeseen. Maaston korko on suunnittelualueen länsilaidassa 24 ja itälaidassa puolitoista metriä vähemmän, 22,5 metriä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Pakkalassa asui vuoden 2016 alussa 9 948 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut voimakkaasti 2000-luvun alusta. Vuodesta 2012 väkiluku on noussut noin 2 200:lla. Pakkalassa on paljon lapsia ja nuoria. Alle 15-vuotiaiden osuus Pakkalan väestöstä oli vuoden 2016 alussa 2576. Yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti pieni, alle 500. Vuonna 2025 Pakkalan väestön ennustetaan olevan 11 267.

#### Sosiaalinen ympäristö

Pakkalan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. kansainvälisyys, lapsiperheet, hyvä koulutus- ja palkkataso. Pakkalan väestöstä yli 16 % henkilöä puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea tai ruotsia.

#### Palvelut ja työpaikat

Pakkala on kehittynyt seudulliseksi kaupalliseksi keskukseksi ja siellä sijaitsee mm. Vantaanportin yrityspuisto ja liikekeskus, jonka merkittävin yksittäinen osa on kauppakeskus Jumbo. Pakkalan alueella oli vuonna 2013 vajaat 7 500 työpaikkaa. Valtaosa työpaikoista on tukku- ja vähittäiskaupan alalta. Työttömyysaste oli vuonna 2013 8,1 %.

#### Yhdyskuntarakenne

Pakkala on rakentunut toisistaan irrallisista asunto- ja työpaikka-alueista. Veromäki on Pakkalan osana arvostettu pientalovaltainen asuinalue, jota ympäröivät runsaat kaupalliset palvelut ja liikkeet. Kauppakeskus Jumbon ja viihdekeskus Flamingon lisäksi myös mm. Tammiston ostospuisto on kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Julkiset palvelut, kuten kirjasto, useat päiväkodit ja koulut sijaitsevat puolen kilometrin etäisyydellä Johdinpuistosta. Liikenneyhteydet ja virkistysreitit Veromäkeen ovat hyvät. Pakkala kaupunginosana kehittyy tulevaisuudessa mm. Backaksen kartanoalueen asemakaavan myötä, jonka yhtenä tarkoituksena on kulttuurimaiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön suojeleminen. Backaksen asemakaavassa tutkitaan myös mahdollisuuksia sijoittaa alueelle uusia toimintoja, kuten esimerkiksi ravintola- ja matkailupalveluja, koulutus- ja majoitustoimintaa sekä toimisto- päivittäistavarakauppa- ja kulttuuritiloja.



Rakeisuuskuva

## Kaupunkikuva

Pakkalan kaupunginosa on voimakkaasti rakentunut 2000-luvulla. Suurikokoiset liike-, toimisto- ja tehdasrakennukset, Kartanonkosken yhtenäiset, värikkäät rakennukset, Backaksen kartanoalue, sähkö- ja muuntoasema sekä voimalinjat, eri aikakausina rakentuneet kerrostalot ja Pakkalanrinteen uudempi asutusalue muodostavat monipuolista, paikoin irrallista kaupunkikuvaa. Suurmitta-kaavaisten työpaikka- ja tehdasrakennusten ja Sandbackan kerrostalojen maanpäälliset pysäköintitalot ja -alueet ovat hallitsevia. Itse Veromäki on täydennysrakentunut voimakkaasti ja rakentaminen on kerroksellista ja eri vuosikymmenien arkkitehtuuri on edustettuna.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Pakkalan kaupunginosa on saanut nimensä Backaksen kartanosta, jonka maille se on rakennettu. Kaavamuutosalueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Backaksen kartanon historiaan liittyvät, säilyneet rakennukset sijaitsevat lähempänä itse kartanoa. Veromäki rajautuu Ylästöntiehen, joka on osa keskiaikaisperäistä Turun–Viipurin maantietä eli Suurta rantatietä (Kuninkaantietä). Suunnittelualueesta n. 200 metriä länteen sijaitsee punatiilestä muurattu Veromäen koulu, mikä on asemakaavassa merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittäväksi rakennukseksi. Johdinpuiston itäpuolella, n. 50 metrin päässä on toinen rakennusperintökohde, 1960-luvulla rakennettu kahden perheen talo.

## Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Veromäen puolella oleva Pehtoorinpuisto ja Kartanonkosken Illenpuisto. Illenpuistossa on 3-12-vuotiaille lapsille soveltuva leikkipaikka, oleskelualue huvimajoihin sekä kaikkien käytössä oleva hedelmätarha. Kartanonkosken monipuolinen liikuntapuisto on alle kilometrin etäisyydellä. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen reitistöt mm. Vantaanjoen varteen, Helsingin keskuspuistoon ja Haltialan kotieläintilalle.

## Liikenne

Kaava-alue rajautuu lännessä Veromäentiehen ja lännessä Johdintien päähän. Molemmat ovat tonttikatuja, jotka johtavat kokoojakatuluokkaiselle Ylästöntielle. Ylästöntien liikennemäärä Veromäentien kohdalla vuonna 2014 oli noin 11000 ajon / vrk. Liikennettä kaduille tuottavat alueen pientalot sekä Veromäentien alussa sijaitsevan hotellin liikenne. Lähimmät bussiyhteydet sijaitsevat noin 300 m päässä Ylästöntien varrella, josta on yhteydet Aviapoliksen asemalle ja Helsingin Itäkeskukseen (561), Tikkurilan matkakeskukseen ja Varistoon (571) sekä Kivistön asemalle ja Helsingin Hakaniemeen (616).

Kevyen liikenteen yhteydet johtavat Veromäentietä pohjoiseen kauppakeskus Jumboon ja hotelli Flamingoon. Veromäentie jatkuu ennen Tasetietä kevyen liikenteen väylänä ja johtaa siitä Tasetien yli Rälssitietä Veromiehen suuntaan. Ylästöntien kevyen liikenteen väylä johtaa lännessä Ylästön läpi Vantaanlaaksoon ja idässä Valimotien liikekeskuksiin sekä Tuusulanväylän ali Helsingin Pitäjän Kirkonkylään.

## Vesihuolto

### Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. DN110 vesijohto tulee kaava-alueelle Johdintietä pitkin. Lisäksi kaava-alueen länsipuolella Veromäentien läpi kulkee vesijohto DN100. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m<sup>3</sup>, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +88.00 m.



### Jätevesiviemärointi

Kaava-aluetta palveleva jätevesiverkosto on rakennettu. DN160 jätevesiviemäri tulee kaava-alueelle Johdintietä pitkin. Lisäksi kaava-alueen länsipuolella Veromäentiellä kulkee jätevesiviemäri DN300. Kaavamuutosalueen jätevedet johdetaan Valimotien ja Tuusulanväylän vartta Siltamäen jätevedenpumppaamolle ja sitä kautta Helsingin puolella Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

### Hulevesiviemärointi

Kaava-aluetta palveleva hulevesiverkosto on rakennettu. DN315 hulevesiviemäri tulee kaava-alueelle Johdintietä pitkin. Lisäksi kaava-alueen länsipuolella Veromäentiellä kulkee hulevesiviemäri DN400.

### Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Ylästöntiellä ja Johdintien puoleen väliin saakka.

### Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia sähkökaapeleita on Veromäentien ja Johdintien varressa. Veromäentien varressa, suunnittelualueen ulkopuolella on muuntamo.

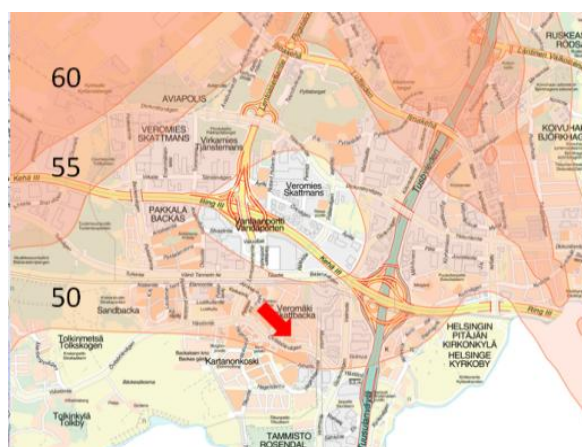
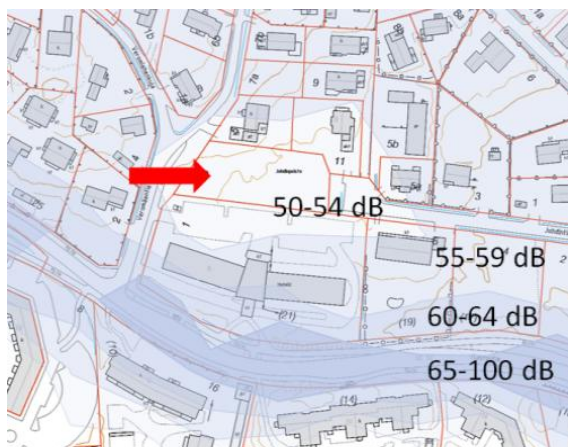
### Ympäristöhäiriöt

#### Liikennemelu

Alueen lähetyillä ovat suuret väylät Kehä III ja Tuusulanväylä sekä Valimotie ja Ylästöntie, joiden liikenteen aiheuttama melu todennäköisesti tulevaisuudessa kasvaa. Alue sijoittuu tiemeluennustekartassa 2030 kokonaisuudessaan vyöhykkeelle 50–54 dB. Erillistä meluselvitystä asemakaavamuutoksen yhteydessä ei vaadita, sillä Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan tieliikennemelun osalta on tehtävä erillinen selvitys, kun kaavamuutosalueelle kohdistuu 65–100 dB:n tieliikennemelu.

#### Lentomelu

Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle m3 meluvyöhykkeellä Lden 50-55 desibeliä. Tämä tarkoittaa, että asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden  $\Delta L$  on oltava vähintään 32 dB.



*Tiemeluennuste vuonna 2030 ja lentomeluvyöhykkeet.*

### 3.1.4 Maanomistus

Johdinpuisto on yksityisessä maanomistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa asemakaavamuutokseen kuuluvat katualueet.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

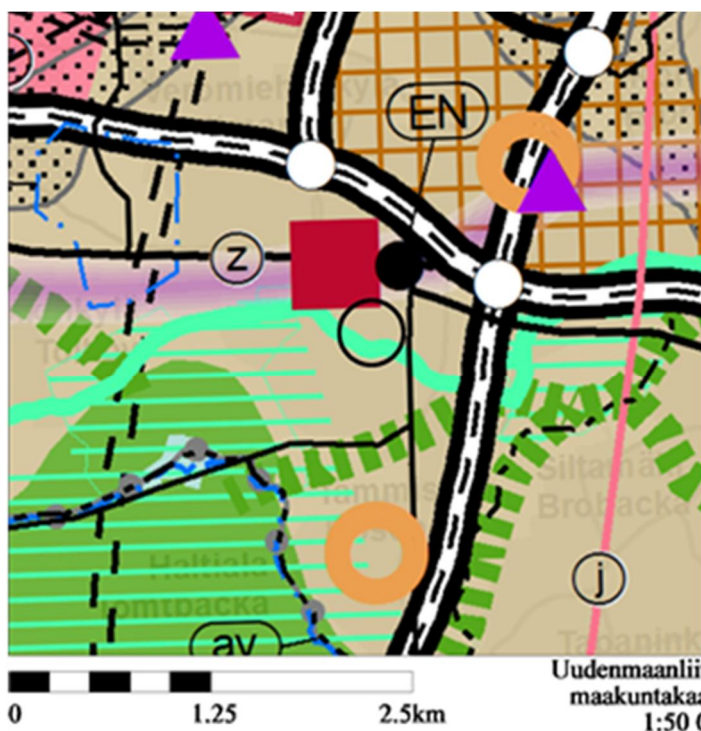
### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 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. Helsinginseudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

#### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa kaavamuu-utosalue on merkitty taajatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014.

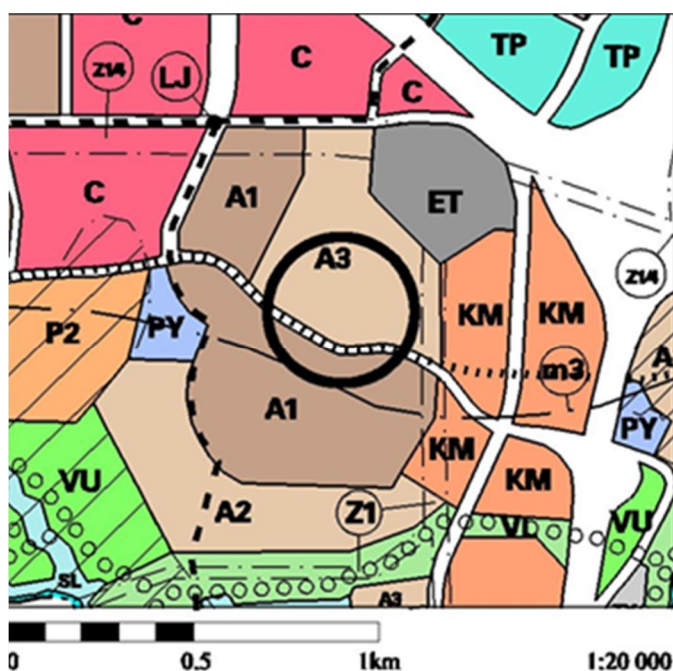
Kohdeympyrässä on merkintä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeästä alueesta, tiestä tai kohteesta eli Ylästöntiellä kulkevasta Kuninkaantiestä. Tämä ei suoranaisesti liity kaavamuu-utosalueeseen. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

## Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunotostrategialle. 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.

## Yleiskaava

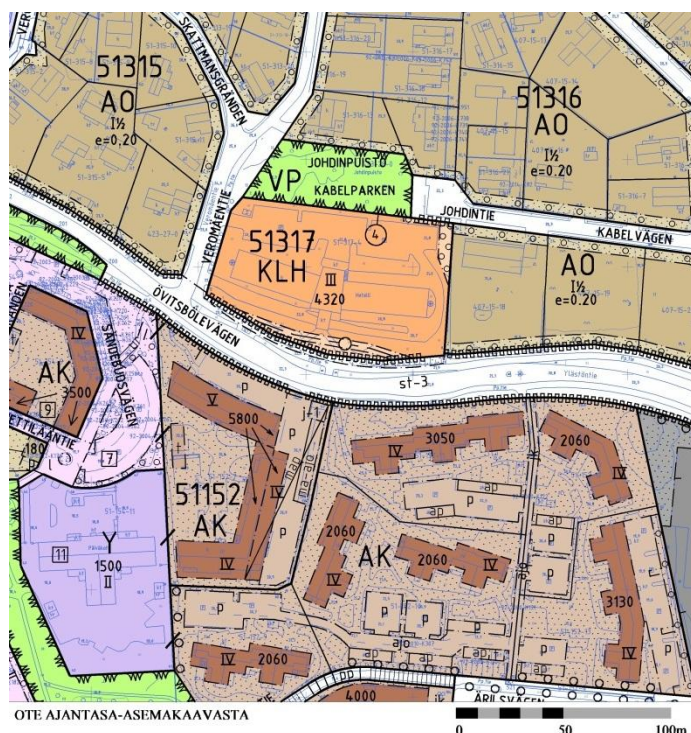


Alue on 17.12.2007 kaupunginvaltuutuksessa hyväksytyssä yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja voidaan sallia. Kohdeympyrässä, suunnittelualueen alapuolella on yleiskaavan merkintä historiallisesta tiestä.

Tämä tarkoittaa, että tarkemmanasteisessa suunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien, historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Tiestä löytyvät tieriauniorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia.



## Asemakaava



Kaavamuutosalue on osoitettu asema-kaavaksi puistiksi (VP). Alueella on voimassa alueen ensimmäinen asema-kaava Pakkala 4A asemakaava nro 510400, joka on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 1.12.1981.

Suunnittelualue sijaitsee lentomelu-alueella, meluvyöhykkeellä Lden 50 desibeliä, joka ei estä asuntorakentamista, mutta edellyttää asuinrakennusten ulkokuorelta 32dB ääneneristävyyttä.

Rakennusoikeutta on merkitty alueelle tehokkuusluvulla  $e=0,20$ . Johdinpui-toa ympäröivältä osalta kaava-alue on täydennysrakennut paikoin tiiviimin ja tehokkaammin.

## 4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Yksityisen maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.10.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002285 ja kaavoitus tuli vireille 14.3.2016.

### 4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kuulemisaika oli 14.3.–15.4.2016.

Mielipiteitä jätettiin yhdeksän kappaletta. Asukasmielipiteissä puollettiin puiston muuttamista pientaloalueeksi, kunhan tontin tehokkuusluku pysyisi maltillisena vastaten alueen muuta rakentamista. Vaihtoehdosta, jossa alueelle tulisi rivitalo, ei pidetty mm. kasvavan liikennemäärän vuoksi.

#### 4.4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

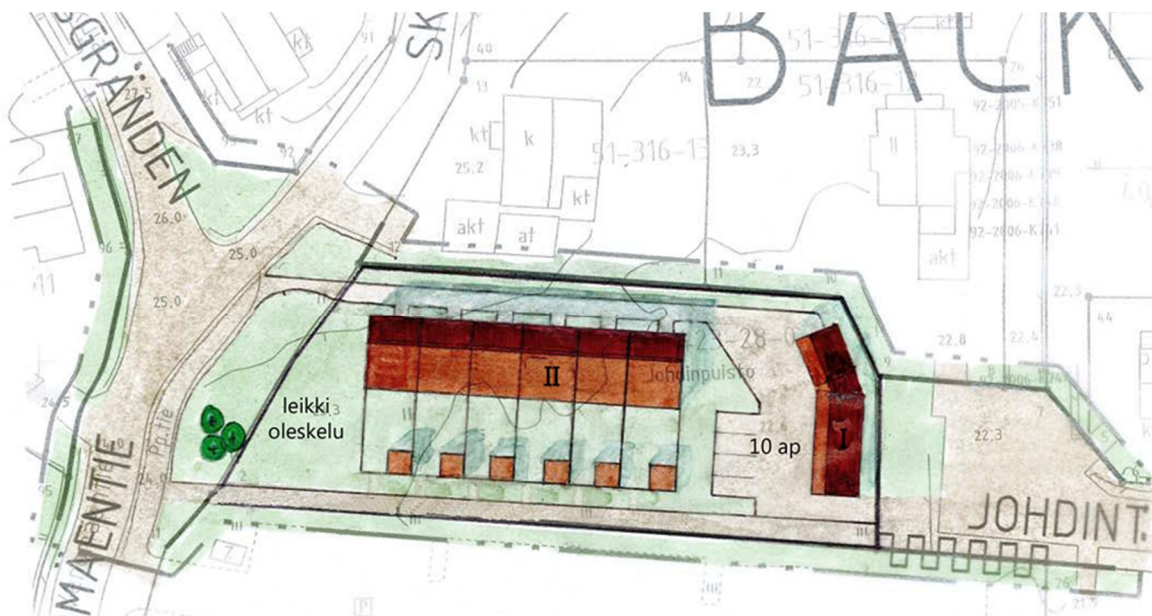
Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

#### 4.5 ASEMAKAAVAMUUTOSRAKKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A: rivitalo



Vaihtoehdossa A on tutkittu kuuden asunnon rivitalon sijoittumista suunnittelualueelle. Asunnot ovat kaksikerroksisia ja niissä on eteläpihat. Asuntojen pihojen yhteydessä on pienet varastorakennukset. Yhteiset oleskelu- ja leikkilat sijoittuvat tontin länsilaitaan. Ajoliittymä tontille on johdettu Johdintieltä ja autokatos sekä pysäköintipaikat sijaitsevat tonttiliittymän läheisyydessä. Alueen etelälaidassa kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti.

Vaihtoehdon suunnitelma on melko tehokasta rakentamista verrattuna nykyisen kaavan rakentamiseen, tehokkuusluvun ollessa  $e = 0,30$  eli rivitalo olisi noin 600 k-m<sup>2</sup>. Kevyenliikenteen reitin käyttäjämäärät jäävät vähäisiksi, eikä sitä siksi ole perusteltua rakentaa.



Vaihtoehto B: kolme omakotitaloa

Vaihtoehdossa B suunnittelualue on jaettu kolmeksi tontiksi, joille jokaiselle on sijoitettu omakotitalo. Ajoliittymät ovat sekä Veromäentieltä, että Johdintieltä. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 500 k-m<sup>2</sup> puolessatoista kerroksessa. Lisäksi tonteille voi rakentaa yksikerroksiset talousrakennukset.

Suunnitelmassa Veromäentien tonttiliittymä sijoittuu kohtaan, jossa hiljattain rakennettu kevyenliikenteen väylä päättyy. Sijainti on melko ahdas ja toimivuudeltaan huono Veromäentien ja Veromiehenkujan Y-risteyksessä sekä pohjoispuolella sijaitsevan tontin ajoliittymän vieressä. Liikennesuunnittelun kannalta optimaalisin ajoliittymäratkaisu olisi johtaa alueen kaikille uusille tonteille ajo Johdintien kautta.



Vaihtoehto C: paritalo ja omakotitalo

Vaihtoehdossa C suunnittelualue on jaettu kahdeksi tontiksi, joista Veromäentien puoleiselle tontille saa sijoittaa omakoti- tai paritalon ja Johdintien puoleiselle tontille omakotitalon. Rakennusoikeus on hieman alle 500 k-m<sup>2</sup>. Alun luonnosten jälkeen maksimikerroskorkeudeksi on tarkennut 1¾. Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m<sup>2</sup> taloustilan, autotallin tai autokatoksen. Ajo tonteille tapahtuu Johdintieltä.

#### 4.5.1 Asemakaavamuutosratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto C:n rakentamisen tehokkuusluku on lähellä ympäröivän alueen tehokkuutta. Ajoliittymä tontille on johdettu Johdintieltä, mistä sen on katsottu olevan liikennesuunnittelun kannalta turvallis ja toimivin. Postilaatikat ja jätetilat on käytännöllistä toteuttaa keskitetysti Johdintien päähän kuten naapurustolla. Kolme pientalotonttia, joiden kaikkien ajoyhteys olisi Johdintieltä, ei ole mahdollinen. Yhden tontin lävitse voi johtaa ajoliittymän vain kyseiselle tontille sekä yhdelle lisätontille.

## 5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen yksityisessä maanomistuksessa ollut Johdinpuisto asuinkäyttöön, erillispientalojen korttelialueeksi AO.

#### 5.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, AO, on kooltaan 2018 m<sup>2</sup> alue. Johdintien puoleisen tontin koko on 1217 ja Veromäentien puoleisen tontin koko 801. Rakennusoikeus on yhteensä 480 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku on noin e=0,25. Autopaikkoja on 2 ap/asunto.

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan hyvin. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä huomioiden Veromäen alueen kerroksellinen arkkitehtuuri ja monipuolinen rakentaminen.

### 5.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue kostuu erillispientalojen korttelialueesta AO sekä katualueista.

#### 5.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialue

Suunnittelualue koostuu kahdesta tontista, joista itäiselle eli Johdintien puoleiselle saa rakentaa omakotitalon ja läntiselle, Veromäentien puolen tontille omakoti- tai paritalon. Asuntojen kerroskorkeus saa olla enintään II(¾). Ensimmäisen kerroksen pinta-ala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup> itäisellä tontilla ja 200 m<sup>2</sup> läntisellä. Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m<sup>2</sup> taloustilan, autotallin tai -katoksen. Talousrakennuksen saa sijoittaa istutettavan alueen osalle, kuitenkin vähintään kahden metrin päähän tontin rajasta. Läntisellä, Veromäentien puoleisella tontilla autotalli tai -katos on rakennettava päärakennuksen yhteyteen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on kaksi autopaikkaa per asunto.

Rakennusoikeus on 480 k-m<sup>2</sup>. Läntisellä tontilla 320 k-m<sup>2</sup> ja itäisellä 160 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan eri materiaalien ja värien käyttö, ainoastaan asuinrakennusten pääharjan suunta on määrätty ja sen tulee olla Johdintien suuntainen.

Tonttien laidoilla kulkevalla istutettavan alueen osalla tulee olla puita ja pensaita. Tonttien etelä-laidan suurikokoisia puuryhmiä tulee pyrkiä säilyttämään. Alueella tulee laatia erillinen hulevesi-suunnitelma ja hulevesien viivytys tulee järjestää alueella ennen niiden johtamista yleiseen hule-vesijärjestelmään.

#### 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

##### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Veromäen kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueiden-käyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee 2-3 kappaletta.

Yhdyskuntarakenne



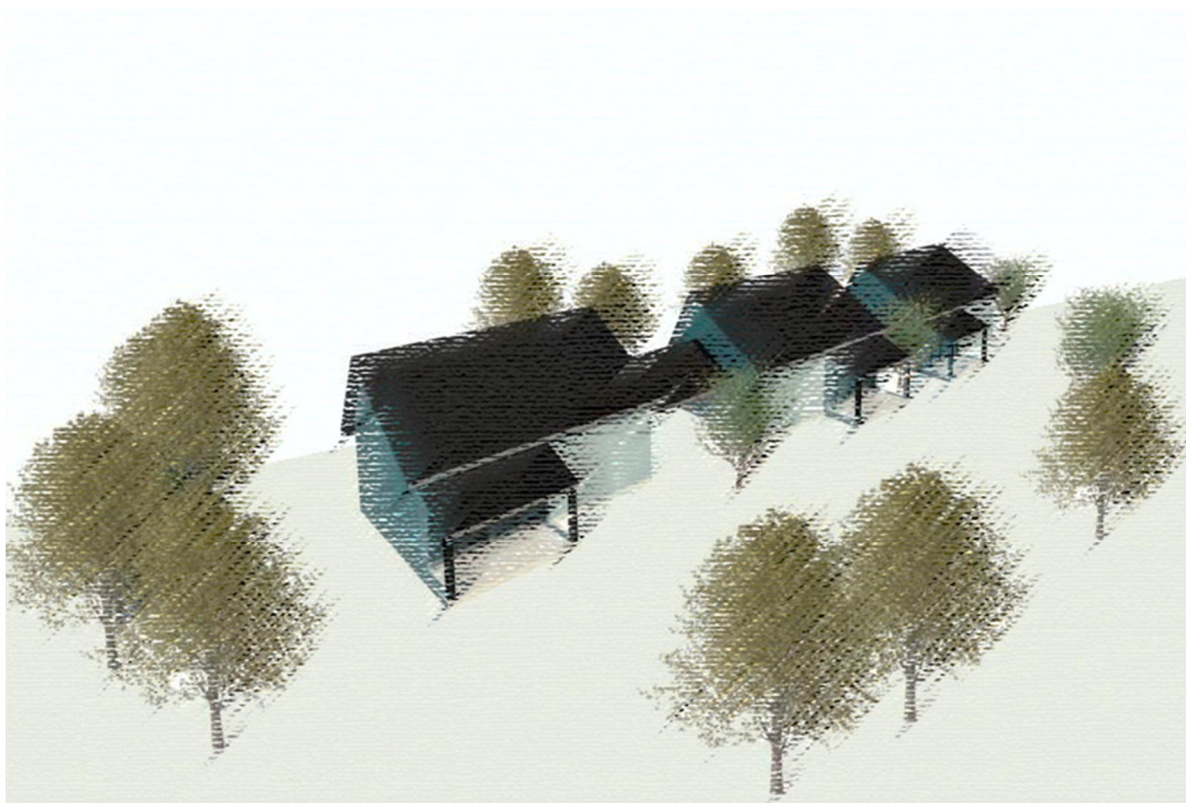
Alue sijoittuu Pakkalan Veromäen kaupunginosaan, Veromäentien ja Johdintien väliin. Suunnittelualueen ja sen eteläpuolella kulkevan Ylästöntien väliin jää hotellirakennusten korttelialue. Ratkaisu edistää asuin-alueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Ylästöntien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

*Rakeisuuskuva alueesta. Johdinpuistoon tulevat rakennukset ovat punaiset.*

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen sopii alueen nykyiseen kaupunkikuvaan. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Pihojen vehreyteen on varattu tilaa. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen.



*Havainnekuva alueesta*

### Asuminen

Kaava-alueelle tulee kaksi tai kolme erillispientaloa: omakotitalo ja omakoti- tai paritalo. Valmistuvat asunnot täydentävät Veromäen kaupunginosaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



*Luonnoskuva asuinrakennuksista*



### Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos ei lisää työpaikkoja alueelle. Asukasluvun kasvu hankkeen myötä on vähäinen, eikä lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Pakkalan, Aviapoliksen ja Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

### Taloudelliset vaikutukset

Muutoksesta ei aiheudu kaupungille kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa ja olemassa olevan vesihuollon käytön lisäyksellä on suotuista vaikutus. Koska uusi rakennusoikeus ei ylitä 500 km<sup>2</sup>, kaupunki ei saa sopimuskorvauksia. Kaupunki ei ole lunastanut maata puistoksi eikä rakentanut sitä. Uudet asukkaat lisäävät kaupungin verotuloja. Hanke on kaupungille kannattava.

### Sosiaalinen ympäristö

Alueen uudet asukkaat ovat todennäköisesti hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

### Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää vähäisesti virkistysalueiden, kuten Kartanonkosken urheilupuiston ja Vantaanjoen varren ulkoilureitistön käyttöä. Rakennukset sijoittuvat pienelle ja rakentamattomalle, kaupungille tarpeettomalle puistosuikaleelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

### Liikenne

Pientalojen pysäköintipaikat mitoitetaan Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan: 2 ap/asunto. Tämä tuottaa vain vähäistä liikennettä, jolla ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Asuntojen tonttiliittymät tulevat Johdintielle.

### Vesihuolto

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen vesihuoltoverkoston. Asuntojen vesihuoltoliittymille on varmistettava mahdollisuus liittyä Johdinkujalle.

## 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu rakentamattomaan, metsäiseen pikku puistoon, jonka puusto väistyy rakentamisen tieltä. Kaavassa on kuitenkin merkitty kahden tai neljän metrin alueelle istutettavaa vyöhykettä suunnittelualueen reunoille, ja etelälaidan suurikokoisia puita tulisi säästää mahdollisuuksien mukaan. Yleiskaavaan merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, lähivirkistysalue ja laajat urheiluja virkistyspalvelujen alueet sijaitsevat hieman etelämpänä suunnittelualueesta. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

### Vesistöt ja vesitalous

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma. Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

#### 5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

#### 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

### 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity sopimusta.

## 7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

|                        |                    |                         |
|------------------------|--------------------|-------------------------|
| Kaavamuutoksen hakija: | Börje Henriksson   |                         |
| Vantaan kaupunki:      |                    |                         |
| Kaupunkisuunnittelu:   | Asta Tirkkonen     | alue-arkkitehti         |
|                        | Saija Lauriala     | kaavasuunnittelija      |
|                        | Minna Koskinen     | asemakaavasuunnittelija |
|                        | Elina Ekroos       | maisema-arkkitehti      |
|                        | Kaija Topra        | suunnitteluavustaja     |
|                        | Mikko Järvi        | kaavoitusinsinööri      |
| Kuntatekniikan keskus: | Harri Keinänen     | suunnitteluinsinööri    |
|                        | Samuli Haveri      | liikenneinsinööri       |
|                        | Heikki Kangas      | geotekniikkapäällikkö   |
| Ympäristökeskus:       | Krister Höglund    | ympäristöinsinööri      |
| Yrityspalvelut:        | Teemu Jääskeläinen | maankäyttöinsinööri     |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

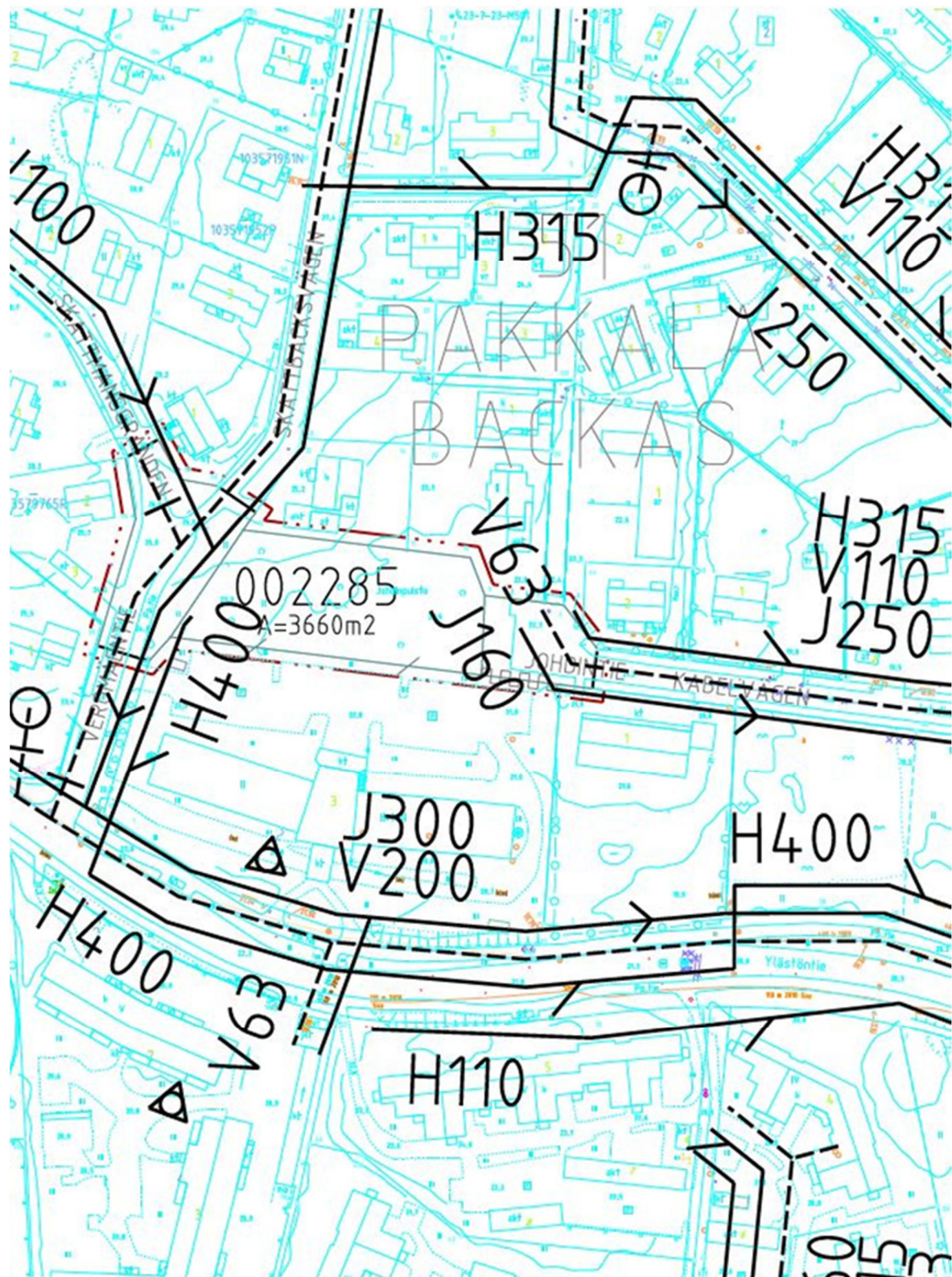
Vantaalla, 12. päivänä syyskuuta 2016.



Saija Lauriala  
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen  
aluearkkitehti



*Vesijohtokartta*



## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

**Kunta** 092 Vantaa **Täyttämispvm** 25.08.2016  
**Kaavan nimi** 002285 Pakkala 51 kaupunginosa  
**Hyväksymispvm** **Ehdotuspvm**  
**Hyväksyjä** **Vireilletulosta ilm. pvm** 14.03.2016  
**Hyväksymispykälä** **Kunnan kaavatunnus** 092002285  
**Generoitu kaavatunnus**  
**Kaava-alueen pinta-ala [ha]** 0,3660 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**  
**Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 0,3660

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

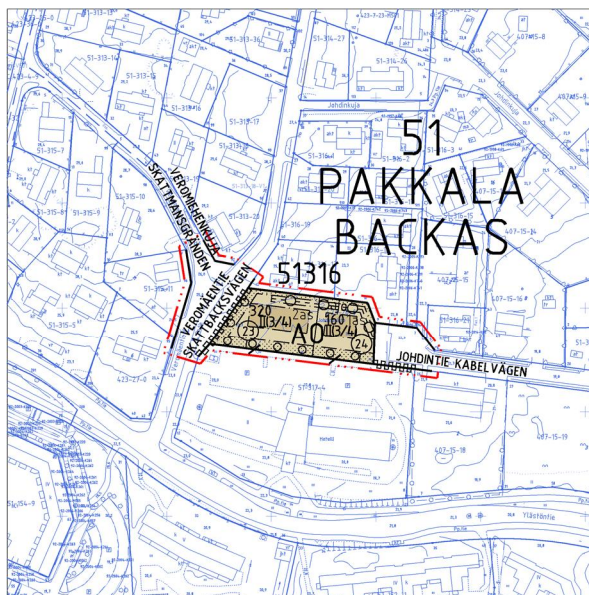
| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,3660</b>  | <b>100,0</b>  | <b>480</b>                    | <b>0,13</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>480</b>                              |
| <b>A yhteensä</b> | 0,2019         | 55,2          | 480                           | 0,24          | 0,2019                    | 480                                     |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>V yhteensä</b> | 0,0000         |               | 0                             |               | -0,2019                   | 0                                       |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>L yhteensä</b> | 0,1641         | 44,8          | 0                             |               | 0,0000                    | 0                                       |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |

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

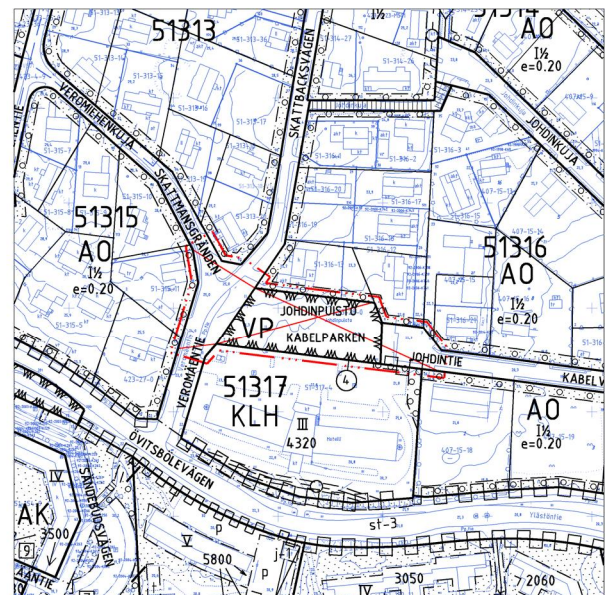
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2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

## Alamerkinnyt

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,3660</b>     | <b>100,0</b>     | <b>480</b>                       | <b>0,13</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>480</b>                                 |
| <b>A yhteensä</b> | 0,2019            | 55,2             | 480                              | 0,24             | 0,2019                       | 480                                        |
| AO                | 0,2019            | 100,0            | 480                              | 0,24             | 0,2019                       | 480                                        |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>V yhteensä</b> | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,2019                      | 0                                          |
| VP                | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,2019                      | 0                                          |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 0,1641            | 44,8             | 0                                |                  | 0,0000                       | 0                                          |
| Kadut             | 0,1641            | 100,0            | 0                                |                  | 0,0000                       | 0                                          |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

|                                            |                  |                                                           |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|
| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2<br>Baskartbladens nummer |
| 002285                                     | 12.9.2016        | 685498                                                    |

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 51

## PAKKALA

Asemakaavan muutos  
Osa korttelia 51316 sekä katualueet.  
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako  
Osa korttelia 51316.

1:2000



Vanda stad  
Stadsdel 51

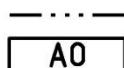
## BACKAS

Ändring av detaljplanen  
Del av kvarteret 51316 samt gatuområdena.  
(Gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning  
Del av kvarteret 51316.

1:2000

### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispientalojen korttelialue.

Tontilla 24 ensimmäisen kerroksen pinta-ala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>.

Tontilla 23 ensimmäisen kerroksen pinta-ala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m<sup>2</sup> taloustilan, autotallin tai autokatoksen. Rakennuksen saa sijoittaa istutettavan alueen osalle, kuitenkin vähintään kahden metrin päähän tontin rajasta.

#### Aitaus, istutukset, oleskelutilat

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita. Tonttien eteläpuolelta suuri määrä puita tulee pyrkiä säilyttämään.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

#### Julkisivut, yhtenäinen rakennustapa

Asuinrakennusten pääharjan suunta tulee olla Johdintien suuntainen.

#### Melusuojaus

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden AL lantomelua vasten on oltava vähintään 32 dB.

#### Muuta

Jättilat on toteutettava siten, että jätteiden lajittelu, kierrätys ja kiinteistökohtainen kompostointi on mahdollista.

Tontin omistajan tai haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdyistä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjunnasta.

### DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På tomten 24 det första våningsplanets areal får vara högst 100 m<sup>2</sup>.

På tomten 23 det första våningsplanets areal får vara högst 200 m<sup>2</sup>.

För varje bostad får utöver byggrätten dessutom byggas ekonomiutrymme, garage eller carport på maximalt 30 m<sup>2</sup>. Byggnaden får placeras på den områdesdel som ska föras med planteringar, dock på minst två meters avstånd från tomtgränsen.

#### Inhägnad, planteringar, vistelseutrymme

På den del av området som ska planteras ska det finnas träd och buskar. Trädgrupperna med storvuxna träd utmed tomtens sydsida bör bevaras.

För området ska en separat dagvattenplan utarbetas.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

#### Fasader, enhetligt byggnadssätt

Bostadsbyggnadens kropp ska följa Kabelvägen.

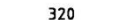
#### Bullerskydd

Ljudisoleringen mot trafikbuller AL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 32 dB.

#### Övrigt

Soputrymmena ska förverkligas så att avfallssortering, återvinning och fastighetsvis kompostering är möjlig.

Tomtens ägare eller innehavare ska innan byggnadsarbetena inleds företa en utredning över på tomten utförda mätningar av mängden radonstrålning eller om åtgärder för att bekämpa radonstrålning.

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   | Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.                                               | På området får totalt högst 20% av tomtens bygggrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte stör boendet.                                                                    |
|                                                                                   | <b>Autopaikat</b><br>Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.                                                                                                                                        | <b>Bilplatser</b><br>Minimiantalet bilplatser är 2 bp/bostad.                                                                                                                                                     |
|                                                                                   | Tontilla 23 autotalli tai autokatos on rakennettava pääarakennuksen yhteyteen.                                                                                                                           | På tomt 23 ska garaget eller carporten byggas i anslutning till huvudbyggnaden.                                                                                                                                   |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                                                                                                 | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.                                                                                                                                                                        |
|  | Kortteleiden välinen raja.                                                                                                                                                                               | Gräns mellan kvarter.                                                                                                                                                                                             |
|  | Osa - alueen raja.                                                                                                                                                                                       | Gräns för delområde.                                                                                                                                                                                              |
|  | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.                                                                                                                                                       | Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.                                                                                                                                                              |
|  | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.                                                                                                                                                   | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.                                                                                                                                                                |
|  | Kaupunginosan numero.                                                                                                                                                                                    | Stadsdelsnummer.                                                                                                                                                                                                  |
|  | Kaupunginosan nimi.                                                                                                                                                                                      | Stadsdelens namn.                                                                                                                                                                                                 |
|  | Korttelin numero.                                                                                                                                                                                        | Kvartersnummer.                                                                                                                                                                                                   |
|  | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                                                                                    | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.                                                                                                                                            |
|  | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                                                   | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                                                                                           |
|  | Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. | Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan. |
|  | Rakennusala.                                                                                                                                                                                             | Byggnadsyta.                                                                                                                                                                                                      |
|  | Rakennusallalla oleva merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa rakennusallalle saa rakentaa.                                                                                                              | Beteckningen på byggnadsytan visar hur många bostäder som får byggas på byggnadsytan.                                                                                                                             |
|  | Istutettava alueen osa.                                                                                                                                                                                  | Del av område som bör planteras.                                                                                                                                                                                  |
|  | Säilytettävä / istutettava puurivi.                                                                                                                                                                      | Trädrad som skall bevaras / planteras.                                                                                                                                                                            |
|  | Ajoyhteys.                                                                                                                                                                                               | Körförbindelse.                                                                                                                                                                                                   |
|  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.                                                                                                                                                            | Del av område reserverad för underjordisk ledning.                                                                                                                                                                |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                                                 | Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.                                                                                                                                                         |
|                                                                                   | <b>TONTTIAJO</b>                                                                                                                                                                                         | <b>TOMTINDELNING</b>                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                   | Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.                                                                          | För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.                                                                                      |

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

#### Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_\_. \_\_ 20\_\_

#### Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_ / \_\_ 20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_ / \_\_ 20\_\_