



Vantaan kaupunki  
Maankäyttötoimi  
Kaupunkisuunnittelu

## 002136 OSMANKÄÄMINTIE 5-7



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.2.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002136.

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

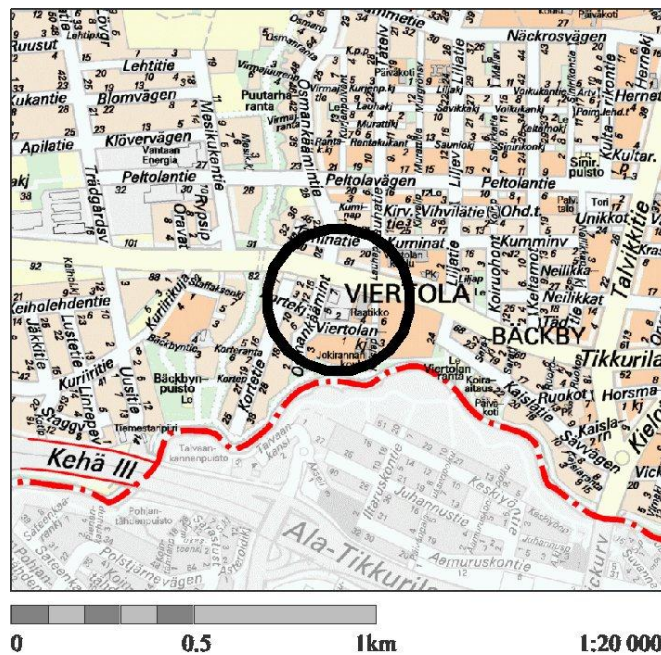
63. kaupunginosa, Viertola

**Asemakaavan muutosehdotus**

Korttelin 63105 tontit 1 ja 5

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, lännessä Osmankäämintiehen, etelässä Viertolankujaan ja idässä Raatikon tonttiin.



### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002136, Osmankäämintie 5-7

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa teollisuus- liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

## 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETELO

|          |                                                                                            |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                                                      | <b>2</b>  |
| 1.1      | Tunnistetiedot                                                                             | 2         |
| 1.2      | Kaava-alueen sijainti                                                                      | 2         |
| 1.3      | Kaavan nimi ja tarkoitus                                                                   | 2         |
| 1.4      | Selostuksen sisällyslueto                                                                  | 3         |
| 1.5      | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista                                                    | 4         |
| 1.6      | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista | 4         |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ.....</b>                                                                    | <b>5</b>  |
| 2.1      | Kaavaprosessin vaiheet                                                                     | 5         |
| 2.2      | asemakaavan muutos                                                                         | 5         |
| 2.3      | Asemakaavan toteuttaminen                                                                  | 5         |
| <b>3</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                                                   | <b>6</b>  |
| 3.1      | Selvitys suunnittelualueen oloista                                                         | 6         |
| 3.1.1    | Alueen yleiskuvaus                                                                         | 6         |
| 3.1.2    | Luonnonympäristö                                                                           | 7         |
| 3.1.3    | Rakennettu ympäristö                                                                       | 8         |
| 3.1.4    | Maanomistus                                                                                | 11        |
| 3.2      | Suunnittelutilanne                                                                         | 11        |
| 3.2.1    | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset                              | 11        |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET .....</b>                                               | <b>14</b> |
| 4.1      | Asemakaavan suunnitelun tarve                                                              | 14        |
| 4.2      | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset                                     | 14        |
| 4.3      | Osallistuminen ja yhteistyö                                                                | 15        |
| 4.3.1    | Osalliset                                                                                  | 15        |
| 4.3.2    | Vireille tulo                                                                              | 15        |
| 4.3.3.   | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt                                                  | 15        |
| 4.3.4    | Viranomaisyhteistyö                                                                        | 15        |
| 4.4.     | Asemakaavan tavoitteet                                                                     | 16        |
| 4.5      | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset                                      | 17        |
| 4.5.1    | Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta                                                | 17        |
| 4.5.2    | Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu                  | 20        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>                                                            | <b>22</b> |
| 5.1      | Kaavan rakenne                                                                             | 22        |
| 5.1.1    | Mitoitus                                                                                   | 22        |
| 5.2      | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen                                      | 23        |
| 5.3      | Aluevaraukset                                                                              | 24        |
| 5.3.1    | Korttelialueet                                                                             | 24        |
| 5.3.2    | Muut alueet                                                                                | 25        |
| 5.4      | Kaavan vaikutukset                                                                         | 25        |
| 5.4.1    | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön                                                       | 25        |
| 5.4.2    | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön                                                 | 26        |
| 5.5      | Ympäristön häiriötekijät                                                                   | 27        |
| 5.6      | Kaavamerkinntät ja -määräykset                                                             | 28        |
| 5.7      | Nimistö                                                                                    | 28        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>                                                           | <b>28</b> |
| 6.2      | Toteuttaminen ja ajoitus                                                                   | 28        |
| <b>7</b> | <b>KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET .....</b>                                               | <b>29</b> |

## **1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- 1 *Tilastolomake*
- 2 *Asemakaavan muutosehdotus nro 002136 ja poistuvat kaavamerkinnot*
- 3 *Asemakaavamerkinnot ja -määräykset*
- 4 *Vesihuollon yleissuunnitelma*
- 5 *Havainnekuva kaava-alueesta*
- 6 *Pelastusreitit*
- 7 *Pysäköintikaavio*

## **1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

Osmankäämintien asemakaavamuutoksen meluselvitys, FCG (2013).

Tikkurilan kehityskuva (2006), Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto

Kaupunkikuva-analyysi (2012), Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, 29.1.2002.

Vantaa alueittain (2012)

Tikkurilantien tilantarveselvitys, Ramboll Finland Oy, 27.5.2004

Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma



## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

Kaavamutoksen hakija, KOY Karanlahti/Isännöitsijätoimisto Aimo Astala haki kaavamutosta 10.3.2011.

Kaavanhakijan ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on saada aikaan asemakaavamuutos, joka mahdollistaisi asuinkerrostalojen rakentamisen em. tonteille.

MRL 63§:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 20.11.2012.

Osallisten MRL 62§:n mukainen kuuleminen oli 3.12.2012 ja kirjalliset mielipiteet pyydettiin 21.12.2012 mennessä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.10.2013 -14.11.2013. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Lausuntoja pyydettiin kolme kappaletta ja saatiin yksi kappaletta.

### **2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Kaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioiden mukainen.

Kaavamutoksen mukaan korttelin nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostalojen korttelialue. Nykyinen kaava mahdollistaa noin 11 200 k-m<sup>2</sup> teollisuus liike ja toimistorakentamista. Tavoitteellinen uudisrakentaminen on noin 13 500 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa ja tämän lisäksi tarvittava kerrosala asuntojen yhteistiloja ja varastoja varten. Rakennusoikeuden lisäys on noin 2 300 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitelman mukaan muutuskortteliin rakennetaan 3-6 kerroksisia kerrostaloja. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat Tikkurilantien varteen ja alueen itäreunaan. Rakenne kevenee Osmankäämintien ja Viertolankujan suuntaan.

Pysäköinti on järjestetty osittain pihakannen alle ja osittain maantasopysäköintinä.

### **2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Alueen toteuttaminen käynnistyy asemakaavan vahvistuttua.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

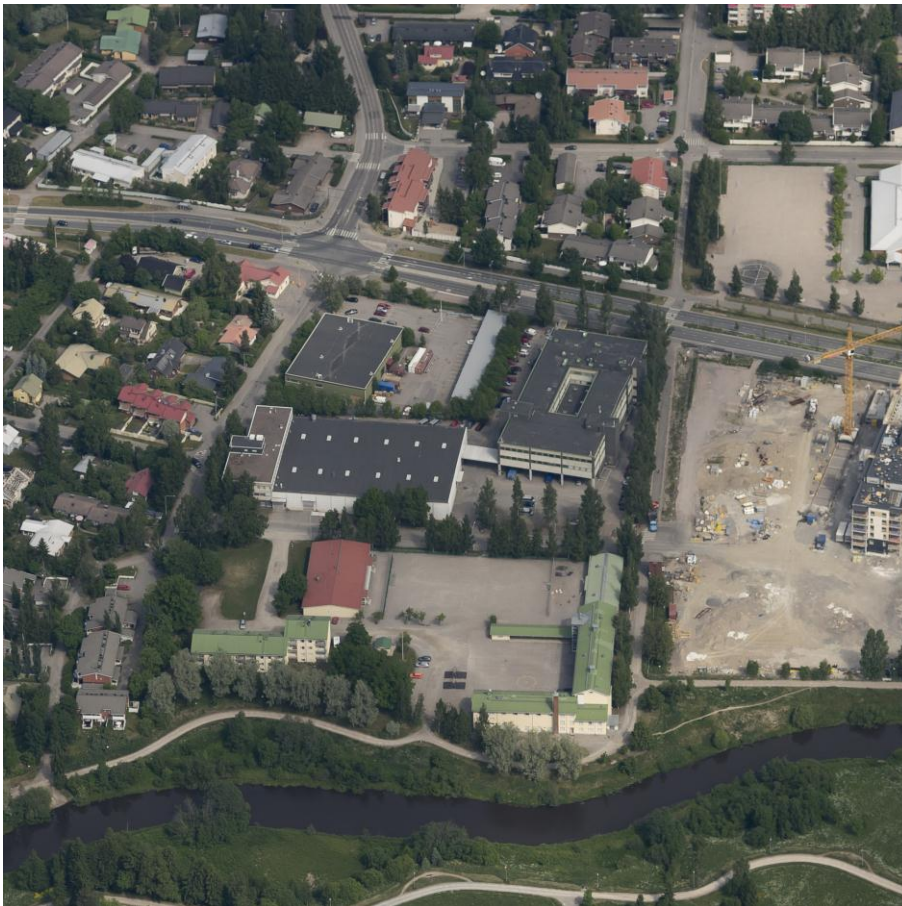
##### 3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue on Viertolan kaupunginosan eteläreunaa, ja sijaitsee pientaloalueen ja uuden kerrostalorakentamisen alueen välissä. Alueen läheisyydessä Keravanjoen rannalla sijaitsee Viertolanrannan puisto, joka jatkuu vastarannalla myös Helsingin puolella. Puistoon on rakennettu ulkoilutie ja leikkipuisto. Puiston kohdalla on kevyen liikenteen siltayhteys joen toiselle rannalle Helsingin puolelle.

Suunnittelualueella toimii nykyisellään Vantaan vahinkotavarakeskus ja salibandyhalli Tiikeriareena, joka toimii tilapäisellä luvalla. Suunnittelualueen itäpuolella toimii tanssiteatteri Raatikko.

Kaava-alueen pohjoispuolilla toimii koulu ja päiväkot, ja eteläpuolella erityiskoulu. Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä on pieni kauppapaikka.

Alueelta on reilu kilometrin matka Tikkurilan keskustaan. Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet eri puolelle Vantaata, lähin bussipysäkki sijaitsee Tikkurilantiellä kaava-alueen rajalla.



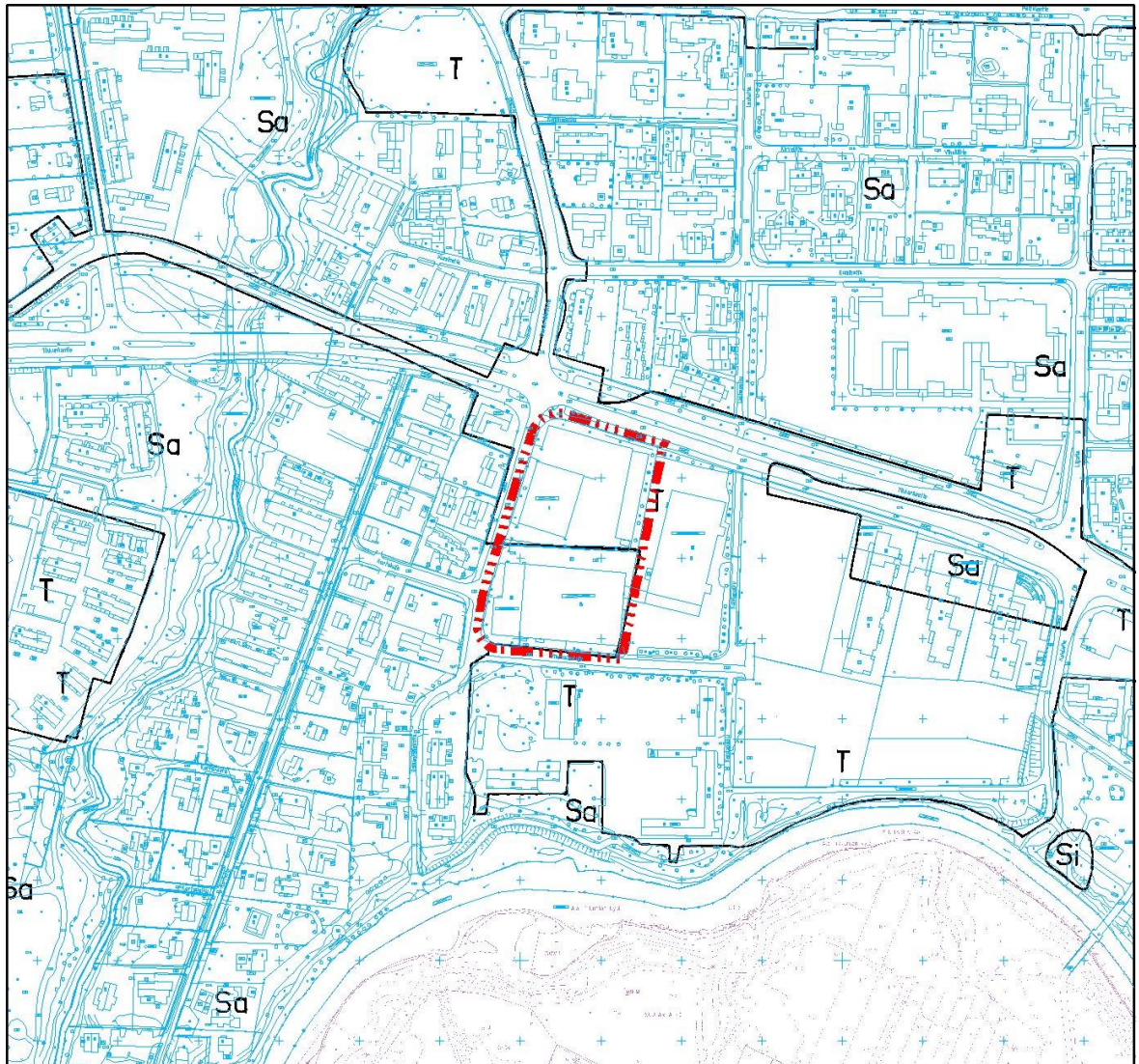
VIISTOILMAKUVA

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Luonnonolot

Suunnittelualueen eteläisin osa on maaperältään pääosin savea. Pohjoisin osa alueesta on täyttömaata.

Viertolankujan molemmin puolin on istutetut koivurivit, ja kaava-alueen puolella tammi.



0 100 200m  
**MAAPERÄKARTTA**

|            |           |           |          |                                  |
|------------|-----------|-----------|----------|----------------------------------|
| KALLIO     | Sr SORA   | Si SILTTI | Lj LIUU  | T TÄYTTÖ- JA / TAI TOIMINTA-ALUE |
| Mr MORFENI | Hk HIEKKA | Sa SAVI   | Tv TURVE | (Kar. syvyys n. 1m)              |



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Viertolan väkiluku on ollut kasvussa kauan aikaa ja väestönkasvun huippuvuodet sijoittuvat 1980-luvulle. Vuoden 2010 alussa asukasluku oli 5653. Viertolassa asuu suhteellisesti enemmän vanhuksia kuin Vantaalla keskimäärin.

#### Kaupunki-/ taajamakuva

Viertola on pääasiassa omakotialuetta, jonka rakentaminen aloitettiin 1950-luvulla. Seuraavalla vuosikymmenellä asutus tiivistyi ja alkoi rivitalojen rakentaminen. Tikkurilan kasvaessa kerrostalorakentaminen levisi myös Viertolan puolelle 1970- ja 1980 -luvulla. Korttelissa 63106 sijaitsevat uudet kerrostalot ovat alueen muuta rakennuskantaa selvästi korkeammat ja massiivisemmat.

Suunnittelualue muodostaa pienen työpaikka-alueen saarekkeen asuinalueen keskellä ja erottuu kaupunkikuvallisesti ympäristöstään.



NYKYINEN KAUPUNKIRAKENNE

## Palvelut

Suunnittelualue rajautuu etelässä Jokiniemen koulun tonttiin. Suunnittelualueen ja Tikkurilantien pohjoispuolella on päiväkoti ja Viertolan koulu. Viertolassa on kolme koulua ja useita päiväkoteja. Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä on pieni kauppa-  
paikka. Viertolan ja Tikkurilan rajalla on kaupungin virastoja. Tikkurilan keskustassa sijaitsee monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut.



PALVELUT JA VIHERALUEET

## Virkistys

Viertolan pohjoisosassa sijaitsee Tikkurilan urheilupuisto, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli.

Keravanjoen varressa kulkee kevyenliikenteen reitti.

## Työpaikat, elinkeinotoiminta

Vuonna 2000 alueella oli työpaikkoja yli 2000, kun 2005 niiden määrä tippui 1500 paikkeille. Vuonna 2008 työpaikkojen määrä oli kohonnut tuhanteenkuuteensataan. Vajaat 90 prosenttia työpaikoista kuuluu palvelutoimintojen piiriin.

## Liikenne

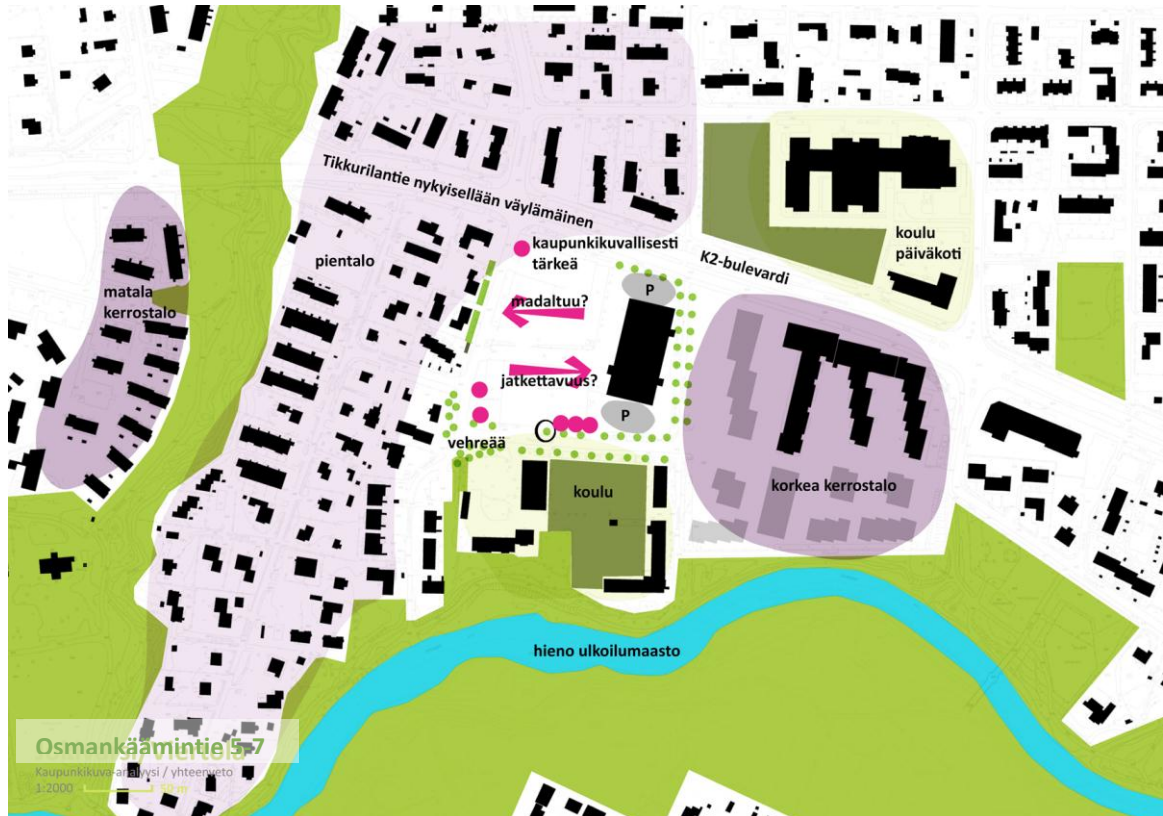
Aluetta jäsentää vanha liikenneverkko: pohjoisessa Tikkurilantie joka on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Kuninkaantietä, ja alueen länsireunalla pohjoiseen suuntautuva vanha kylätie, Osmankäämintie.

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin pientaloaluetta. Suoraan suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee toimisto- ja pienteollisuustalo, jossa toimii mm. tanssiteatteri Raatikko. Rakennus on luokiteltu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa luokituksella B. Raatikon itäpuolella sijaitsee uusi kerrostalokortteli. Kylmäojan länsipuolella on matalaa kerrostalorakentamista.

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteistössä 63-105-1 vuonna 1978 rakennettu liikerakennus sekä talousrakennus, joissa toimii Vantaan vahinkotavarakeskus. Kiinteistössä 63-105-5 sijaitsee vuonna 1983 rakennettu teollisuusvarasto. Rakennuksessa toimii salibandyhalli tilapäisellä luvalla.

Viertolankujan varrella sijaitsee vuonna 1956 rakennettu Jokirannan erityiskoulu. Vuonna 2005 tehdyn kiinteiden muinaisjäännösten inventoinnissa on todettu että alueella aikaisemmin on sijainnut historiallisen ajan kyläpaikka. Tikkurilantien varrella parinsadan metrin päässä kaava-alueesta toimii Viertolan koulu sekä päiväkoti. Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä on pieni kauppapaikka.



SUUNNITTELUALUE SIOITTUU PIENTALOALUEEN JA KERROSTALOALUEEN VÄLIIN

## Tekninen huolto

### Vesihuolto

#### Vedenjakelu

Kaava-alueella palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Johdot (d100) sijaitsevat Viertolankujalla kaava-alueen eteläpuolella ja Osmankäämintien suuntaisesti korttelin itäreunassa. 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 +85.00 mvp (merenpinnasta).

#### Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäriverkko on myös rakennettu. Viertolankujalle korttelin eteläpuolelle on sijoitettu Suutarilan jätevesipumppaamolle johtava 1200 mm pääviemäri. Lisäksi Osmankäämintiellä korttelin itäpuolella on pääviemäriin liittyviä johtoja (d225). Helsingin verkostossa jätevedet johdetaan Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

#### Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueen pintavedet on ohjattu sadevesiviemäreissä ja avo-ojissa läheiseen Keravanjokeen.

Tikkurilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella ja Viertolankujalla eteläpuolella kulkevat d300 sadevesiviemärit.

#### 3.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 63-105-1 omistaa Varte Oy ja kiinteistön 63-105-5 omistaa Kuntien Eläkevakuutus (KE-VA), jota hallinnoi kiinteistö Oy Karanlahti.

### 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

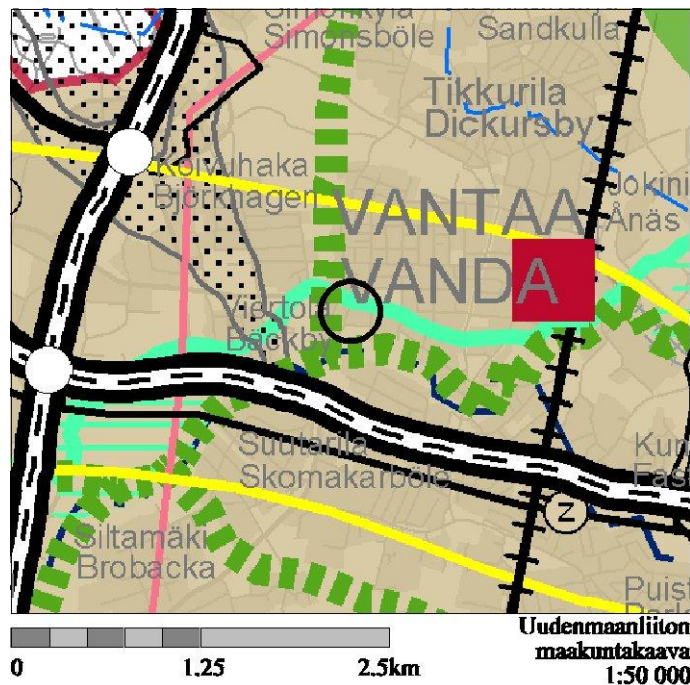
#### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (1.3.2009. tarkistettu 30.11.2000) erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Tavoitteiden mukaisuus on esitetty tarkemmin kohdassa 5.1.

##### Maakuntakaava

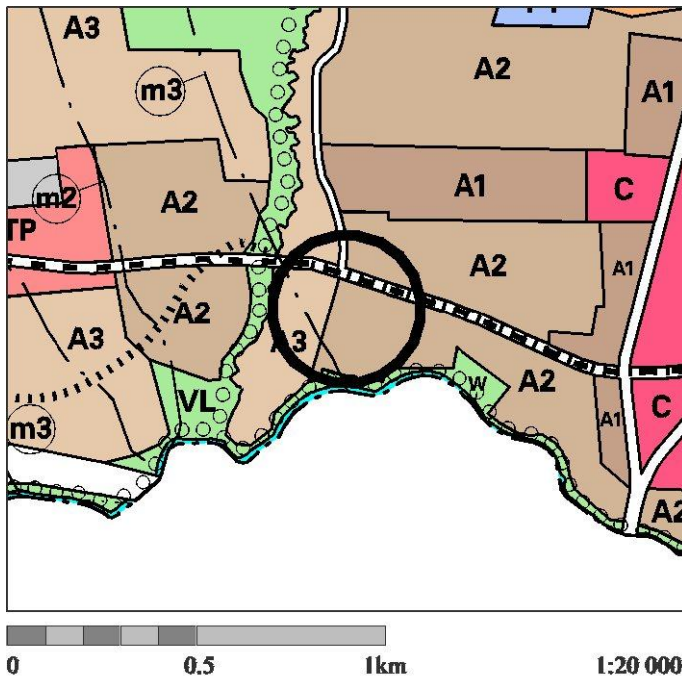
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) Viertola on taajamatoimintojen aluetta. Keravanjokea ja Kylmäojaa pitkin on osoitettu viheryhteystarpeet. Tikkurilantien alue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi.





### Yleiskaava

Yleiskaavassa alue on merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuinalueeksi (A2). Tikkurilantie on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Keravanjoen rannassa kulkee pääulkolureitti.



### Asemakaava

Alueen ensimmäinen kaava on ollut LH:n 1.5.1961 vahvistama Tikkurilan rakennuskaava.

Alueella on voimassa Sisäasiainministeriön 22.3.1974 vahvistama Tikkurila-Viertola asemakaava nro 630100.





### **Tonttijako- ja kiinteistörekisteri**

Korttelialue on merkitty tontteina kiinteistörekisteriin.

### **Pohjakartta**

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284 / 1999 asettamat vaatimukset.

### **Rakennuskielto**

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

### **Vantaan kaupungin strategiat**

Arkkitehtuuristrategia

- Voimistetaan alueiden identiteettiä
- Vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella.

### **Suunnitelmat ja selvitykset**

- Osmankäämintien asemakaavamuutoksen meluselvitys, FCG.
- K2 Vantaa 2025 -visio (2002), Tikkurilan-tien kaupunkibulevardista, Kai Warttinen
- Tikkurilan kehityskuva (2006), Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto
- Vantaan kaupunkisuunnitteluvirastossa alueesta on laadittu kaupunkikuva-analyysi.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN TARVE**

Suunnittelualan hyvä sijainti kaupunkirakenteessa niin palvelujen kuin jokimaisemankin suhteen halutaan hyödyntää korkeat laatuvaatimukset täyttävään asumiseen.

### **4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy on hakenut kaavamuutosta 10.3.2011 päivätyllä hakemuksella. Maanomistaja on teettänyt luonnoksia alueen käytöstä asemakaavan pohjaksi Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy:llä.

Asemakaavan muutos nro 002136 on otettu kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan vuonna 2012.

## 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 4.3.1 Osalliset

- Alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset, viereisten ja vastapäisen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- kaikki, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

### 4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu Vantaan sanomissa 17.11.2012.

### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 17.11.2012, sähköpostilla Vantaan kaupungin asiantuntijoille sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kahdeksan mielipidettä. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota alueen kaukolämpöputkien sijaintiin, Osmankäämintien turvallisuuteen ja korttelia reunustavaan istutettavaan alueeseen. Lisäksi mielipiteissä todettiin että alueelle on tehtävä meluselvitys, sekä puollettiin kaavamuutosta.

Nähtäville asettaminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.10.2013 -14.11.2013. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Muistutuksissa toivottiin rakentamisen määrään vähentämistä ja kerroskorkeuksien laskemista. Lisäksi toivottiin liikenneratkaisun uudelleen suunnittelua. Muistutukset on otettu huomioon vastineissa.

Lausuntoja pyydettiin 14.8.2013 mennessä kolmelta lausunnonantajalta. Lausunto saatiin Vantaan energialta, joka lausunnoissaan pyysi tarkistamaan muuntamoaa koskevaa määräystä sekä huomioimaan kaukolämpöverkon sijainti. Lausunto on otettu huomioon lausuntovastineissa.

Asemakaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä konsultin ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen merkitys ja vaikutus on paikallinen, joten kaavaan liittyvä viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä asiaan liittyviltä viranomaisilta. Erilliselle viranomaisneuvottelulle ei ole ollut tarvetta.

Kaavaehdotus on laadittu yhteistyössä Vantaan kaupungin eri toimialojen viranomaisten kanssa. Kaupunkisuunnittelun nimistötutkimuksen asiantuntija, maisemasuunnittelijat ja yrityspalveluyksikön edustajat ovat osallistuneet kaavasuunnitteluun. Teknisen toimialan liikenne- ja vesihuoltosuunnittelu, puisto-osasto, sekä rakennusvalvonta ja ympäristökeskus ovat olleet suunnittelutyössä mukana.

#### **4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan kaupungin asuntostrategian tavoitteena on mm., että asuinalueiden kehittämistä jatketaan alueellisten kehityskuvien pohjalta asukasrakenteeltaan ja asumismuodoltaan monipuolisten sekä asuinympäristöltään viihtyisien ja turvallisten asuinalueiden varmistamiseksi.

Asuntotarjonnan lisääminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen ja tukemaan keskustapalvelujen säilymistä on perusteltua ja kaupungin tavoitteiden mukaista.

Tavoitteena on asuinalue, joka kaupunkikuvallisesti sovittaa yhteen Osmankäämintien länsipuolella sijaitsevaan pientaloalueen, ja alueen itäpuolella sijaitsevan kerrostalokorttelin. Suunnittelussa on pyritty keventämään rakennusmassoja etelään ja länteen.

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Yleiskaavan tavoitteena A2-alueelle on kaupunkimainen, tiivis ja matala asuinalue.

##### **Alueen oloista johdetut tavoitteet**

Tikkurilantien liikenteen aiheuttama häiriö asettaa suunnittelulle erityisvaatimuksia. Tikkurilantienle on tehty selvitys pikaraitiotien mitoittamiseksi katualueelle ja kaupunkibulevardin rakentamiseksi, ns. K2 suunnitelman mukaisesti.

Ympäristöministeriön ohje liikennemelun huomioonottamisesta kaavoituksessa antaa melutasoista ohjearvoja suunnittelun lähtökohdaksi. Toimintoja sijoitettaessa tulisi voida varmistaa, että ohjearvot alitetaan asuntojen pihoilla leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla, sekä aktiivikäytössä olevilla virkistys- ja ulkoilualueilla. Tavoitteena on ratkaista Tikkurilantien liikenteen aiheuttama melu muurimaisella korkeammalla Tikkurilantien suuntaisella rakennusmassalla. Kaavamuutosalueelta on tehty meluselvitys.

##### **Maanomistajien tavoitteet**

Maanomistajien lähtökohtana on rakentaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa pohjoisenpuoleiselle tontille, ja vuokra-asumista etelänpuoleiselle tontille. Tavoitteellinen tehokkuusluku kummallakin tontille on  $e=1,2$ .

##### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

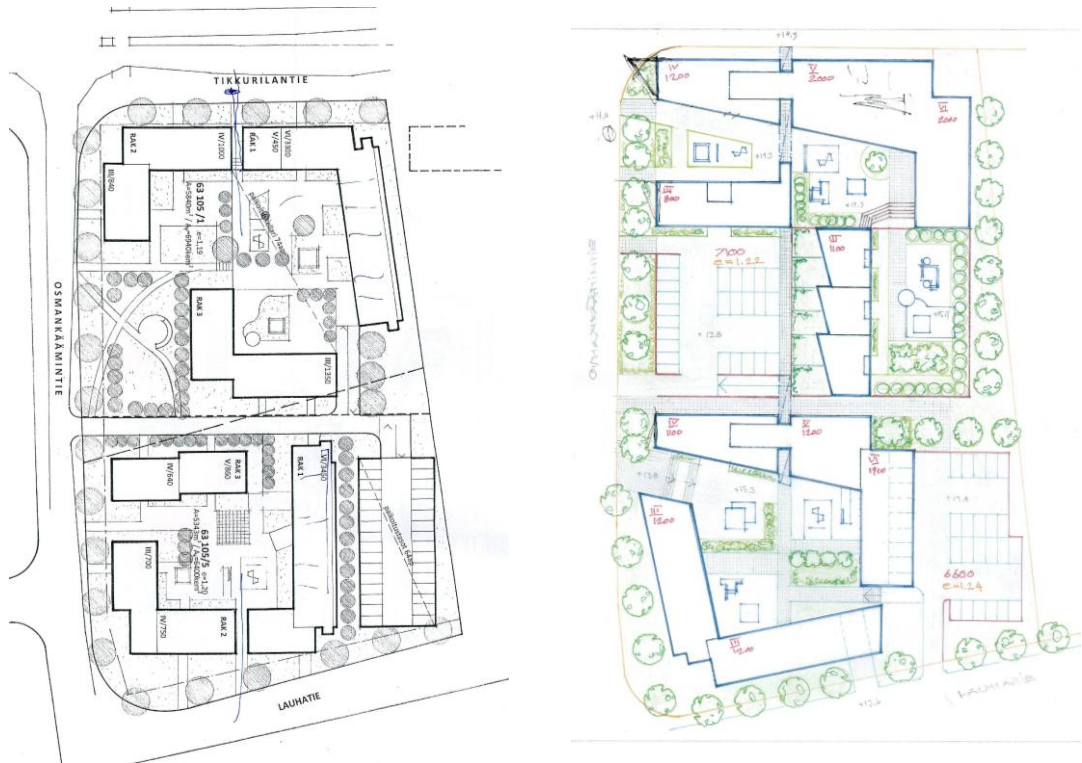
Alueelle toivotaan esitettävän vetovoimaisia, paikkaan sopivia rakennus- ja asuntotyypppejä. Huomioon on otettava alueen sijainti Keravanjoen, rantapuistojen, koulujen ja asuinrakennusten välitörmässä läheisyydessä sekä tulevaisuudessa visiossa "K2-Vantaa" esitetyn kaupunkibulevardin varrella. Lisäksi on huomioitava Tikkurilantien varressa sijaitseva kauppapaikka ja sen hyödyntäminen kaupunkimaista ympäristöä tavoiteltaessa.



## 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

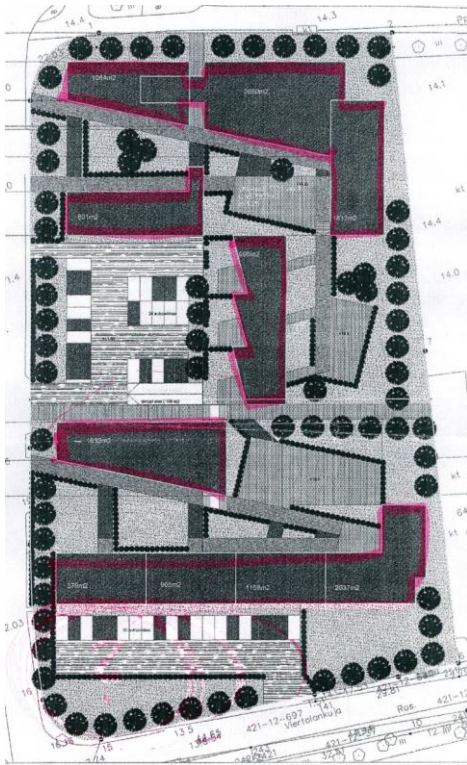
Suunnitteluprosessin aikana alueelle on tehty useampi luonnos. Suunnittelun päävaiheet ja karsintaperusteet on kuvattu alla.



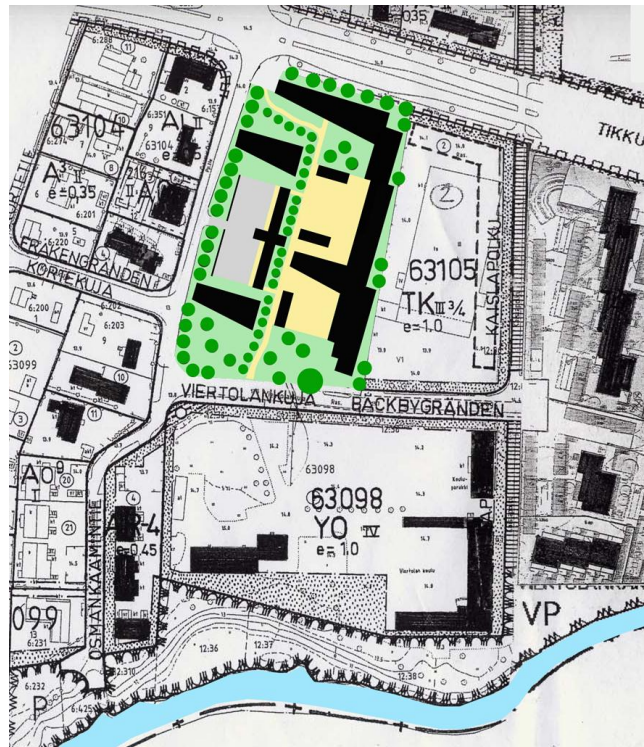
Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 2010

15.8.2010 päivätyssä kuvassa rakenne muodostaa kaksi melko suljettua korttelipihaa. 6-kerroksista rakennusta pidettiin Viertolankujalle liian korkeana. Lisäksi Viertolankujan varteen toivottiin mieluummin asuntoja kuin pysäköintiä. Todettiin, että Osmankääminkadun varren puistikko-alueita mieluummin voisi käyttää piha-alueena. Pysäköintipaikkojen määrä on luonnoksessa liian matala, ja kulku niille hankalaa.

Oikeanpuoleisessa kuvassa alapihan koordinaatistoa on muutettu niin, että rakenne myötäilee Viertolankujaa. Viertolankujan varteen toivottiin edelleen mieluummin asuntoja kuin pysäköintiä.



Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 27.2.2012



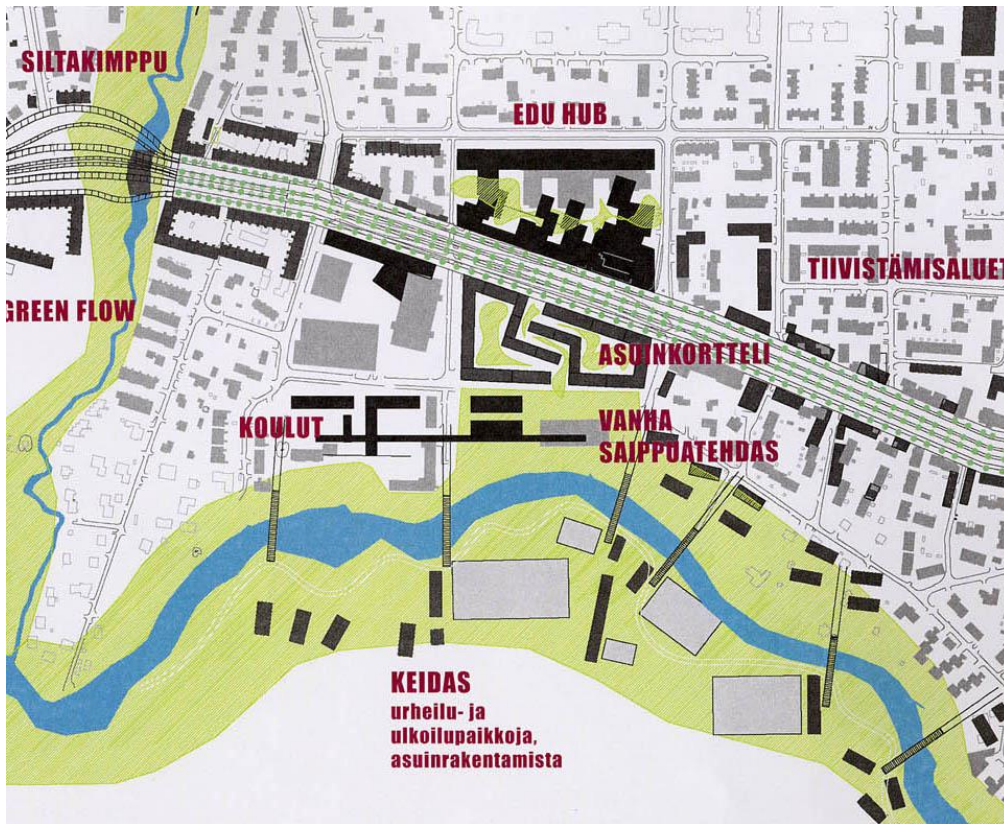
Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 7.6.2012

27.2.2012 päivätyssä kuvassa esitetään alueen eteläreunalla nauhamaista rakennetta, joka kuitenkaan ei reunusta Viertolankujaa. Kadun ja rakenteen väliin, suunnittelualueen parhaimmalle paikalle jää pysäköintialue.

7.6.2012 päivätyssä kuvassa rakentamisen volyymi on siirretty suunnittelualueen itäreunalle. Pysäköinti on osittain rakenteellisenä pihakannen alla, ja osittain maantasossa. 7-kerroksista päätyä pidettiin liian massiivisena Viertolankujalle, jonka varten mieluummin toivottiin matalaa, katua reunustavaa rakennetta.



## Aiemmin tutkitut K2 -vision vaihtoehdot



Alkuperäisessä K2 -visiossa esitetty vaihtoehto ko. korttelin tulevaisuudesta.



K2:n jatkutyössä kaupunkisuunnitteluvirastossa on vuonna 2004 tutkittu erilaisia kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja, joissa olemassa olevaa rakennuskantaa on säilytetty ja hyödynnetty mm. rannan virkistystoimintoihin liittyen.



#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu



Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 20.3.2013. Suunnitelma on valittu kaavatyön lähtökohdaksi.

Laadituista maankäytöllisistä vaihtoehtoista 20.3.2013 päivätty suunnitelma toteuttaa parhaiten alueelle asetetut tavoitteet. Tämä vaihtoehto on myös kaupungin näkökulmasta toteuttamiskelpoinen.

Ratkaisu tuo vaihtelevaa uutta asuinrakentamista Viertolan kaupunginosaan. Kaupunkikuvallisesti ratkaisu yhteensovittaa suunnittelualueen länsipuolisen pientaloalueen ja idässä sijaitsevan tehokkaan kerrostaloalueen. Suunnitelma on hengittävä Viertolankujan ja Osmankäämintien suuntaan, jotka kadut säilyvät vehreinä ja pienimittakaavaisina. Korkeammat massat rajaavat alueen itäreunaa ja Tikkurilantietä, jonka varren rakentaminen toimii myös melusuojana.

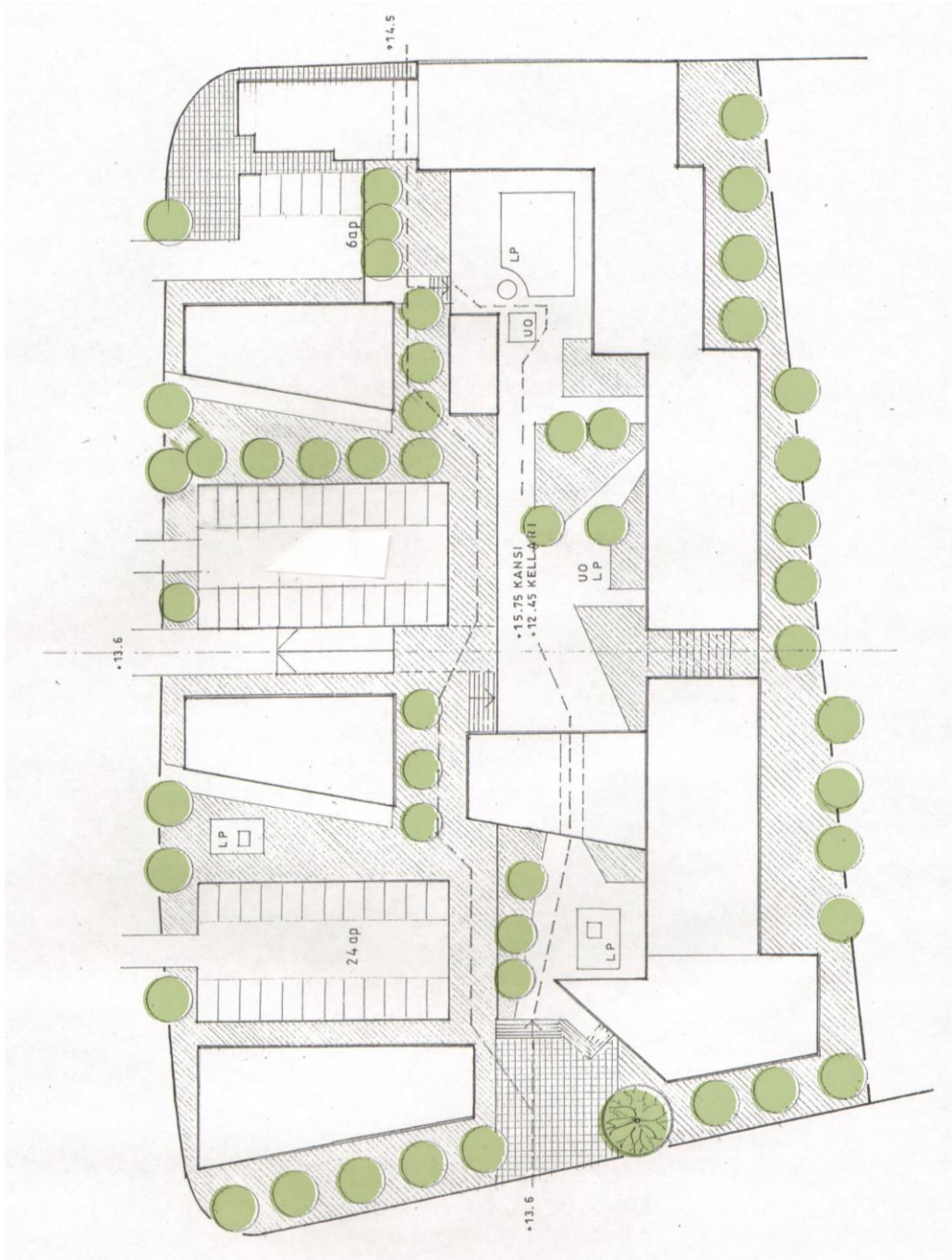
Alueen keskelle muodostuu suojaisia piha-alueita ja alueen halki etelä-pohjoisuunnassa kulkee jalankulkureitti. Viertolankujan varteen muodostuu pihakannen korkeuseroa hyödyntävä oleskelu-alue.

Luoteisnurkkaan muodostuu kauppapaikka, joka vahvistaa Osmankäämintien varrella olemassa

olevaa kauppapaikkaa.

Kaavamuutoksen nro 002136 käynnistyessä saadut kahdeksan mielipidettä ja lausuntoa olivat pääosin suunnitelmaa tukevia, eikä niissä esitetty suunnitelman muuttamista. Mielipiteet on otettu huomioon niin että alueelle on tehty meluselvitys.

Nähtävillä olon jälkeen on tarkistettu pysäköintialueiden rajauksia ja pysäköintinormia sekä tehty teknisluonteisia muutoksia määräyksiin ja kaavakarttaan.



Nähtävillä olon jälkeen tarkistettu suunnitelma. Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 3.2.2014.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan kerrostalorakentamista joka rajaa tontteja idässä sekä pohjoisessa Tikkurilantien suuntaan. Länteen Osmankäämintielle sekä etelään Viertolankujalle rakenne on ilmovampaa ja matalampaa. Kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on VI, Osmankäämintien puoleiset rakennukset jäävät III-kerroksisiksi. Tikkurilantien ja Osmankäämintien kulmaan on osoitettu laatoitettu alue, jonka yhteyteen rakennetaan kauppapaikka.

Pysäköinti on osoitettu pääosin tonttien yhteisen pihakannen alle, lisäksi kummallekin tontille on osoitettu maantasoinen pysäköintialue.

Tonttien piha-alueet tulee toteuttaa yhtenäisinä laaditun viitesuunnitelman periaatteiden mukaan. Tonteille ajo on osoitettu yhteisenä Osmankäämintieltä.

#### 5.1.1 Mitoitus

Alueelle kaavoitettava asuinrakennusoikeus ilmoitetaan tehokkuuslukuna  $e=1,27$ , joka vastaa noin  $13\,500\text{ k-m}^2$ . Kun asumisväljyydeksi lasketaan  $50\text{ k-m}^2 / \text{asukas}$ , saadaan asukasmääräksi noin 280 asukasta. Alueelle tulee rakentaa  $200\text{--}400\text{ k-m}^2$  palveluita. Lisäksi alueelle saa rakentaa  $450\text{ k-m}^2$  kokoisen kuntosalin.

Aluevaraukset ovat noin:

- Asuinkerrostalojen korttelialue AK 13 576 k-m<sup>2</sup>

Annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennuksiin saa rakentaa asumista palvelevia tiloja. Autojen paikoitus on pääosin sijoitettu pysäköintihalliin ja maantasopaikoitukseen. Pysäköintinormi on  $1\text{ap} / 100\text{ krs-m}^2$ , kuitenkin vähintään  $0,8\text{ap/asunto}$ .

Kaikkiaan rakennusoikeutta on yhteensä noin  $13\,576\text{ k-m}^2$ , joka vastaa  $e=1,27$ .



Näkymä Osmankäämintietä etelään. Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy

## 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön korkea laatutaso.

Kaava-alueen katujulkisivujen tulee olla rapattuja, paikallaan muurattuja tai puuta. Katujulkisivujen tulee värimaailmaltaan olla murrettuja ja värikylläisiä.

Viertolankujalle on osoitettu istutettavat puurivit. Osmankäämintielle on osoitettu pensasaita. Tikkurilantien ja Osmankäämintien kulmaan on osoitettu laatoitettu alue, jonka yhteyteen rakennetaan kauppapaikka. Tikkurilantien varteen on osoitettu istutusvyöhyke, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen.

Alueen halki etelä-pohjoissuunnassa on osoitettu jalankululle varattu alueen osa. Jalankululle varatun alueen osan yhteyteen on istutettava jalolehtipuita.

Viertolankujan yhteyteen on osoitettu alue, joka portain, materiaalein ja istutuksin suunnitellaan oleskelu-alueeksi.



Näkymä Viertolankujalle. Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy

## 5.3 ALUEVARAUKSET

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)**

Kaavamuutosalue on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee 3-6 kerroksen välillä. Korkeimmat rakennukset sijaitsevat suunnittelualueen itsäosassa pohjois-eteläsuuntaisena massana, joista pohjoinen pääty on kohti Tikkurilantietä. Massa madaltuu porrastuen etelään Viertolankujalle päin. Osmankäämintielle suuntautuu 3-kerroksisia päätyjä, luoden pientaloalueen suuntaan ilmavan ja matalan rakenteen. Tikkurilantietä rajaavat 4-6 kerroksiset rakennukset toimivat myös suojana liikenteen melulta. Osmankäämintien ja Tikkurilantien kulmaan tulee sijoittaa liiketilaa maantasokerrokseen 200-400 kem<sup>2</sup>. Tikkurilantien varteen saa rakentaa 450 kem<sup>2</sup> kokoisen kuntosalin.

Tikkurilantien ja Osmankäämintien kulmaan on osoitettu laatoitettu alue, jonka yhteyteen rakennetaan kauppapaikka. Kauppapaikka muodostaa yhdessä Osmankäämintien jo olemassa olevan liiketilan kanssa pienen palvelukeskittymän.

Rakennusten väliin muodostuu erikokoisia ja muotoisia piha-alueita, jotka tulee toteuttaa yhtenäisinä ja korkeatasoisina. Alueen itäosan pihat sijaitsevat pysäköintikansien päällä. Tonttien länsipuoli on maanvaraista, mahdollistaen täysikasvuisia puita. Tavoitteena on kaupunkimainen rakenne, joka madaltuu ja muuttuu vihreämmäksi etelään ja länteen, sekä rakennusten väliin syntyvät mielenkiintoiset ja erilaiset oleskelutilat. Viertolankujan varteen on osoitettu oleskelualue, joka tulee rakentaa viihtyisäksi esimerkiksi istutuksin ja portain, hyödyntäen pihakannen ja maanvaraisen pihan korkeuseron.

Alueen läpi kulkee etelä-pohjoissuunnassa asukkaita palveleva jalankulkuyhteys.

Alueen sijainti Tikkurilantien varressa edellyttää alueen rakentamiselta arkkitehtonisesti korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Osmankäämintien ja Tikkurilantien kauppapaikan ympäristöön ja korostaa toteutuksessa alueen julkisen tilan luonnetta.

### 5.3.2 Muut alueet

#### **Katu- ja liikennealueet**

Kaava-alueeseen kuulu osa Tikkurilantietä ja osa Osmankäämintietä. Osmankäämintien katualuetta on kaavassa levennetty siten että kadun molemmille puolille voidaan toteuttaa jalkakäytävä. Tikkurilantietä on levennetty ottamaan huomioon joukkoliikenteen runkolinjan vaatiman tilavaruuden.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, joka on alueen kokoojaväylä ja joukkoliikenteen käyttämä reitti. Suunnitelmassa ajoneuvoliikenne ohjataan kulkemaan Osmankäämintien kautta. Viertolankujan ilme säilyy vehreänä kujana.

#### **Kevyt liikenne**

Alueen läpi on suunniteltu asukkaita palveleva jalankulkuyhteys. Tikkurilantietä kulkee pyöräilyreitti.

#### **Joukkoliikenne**

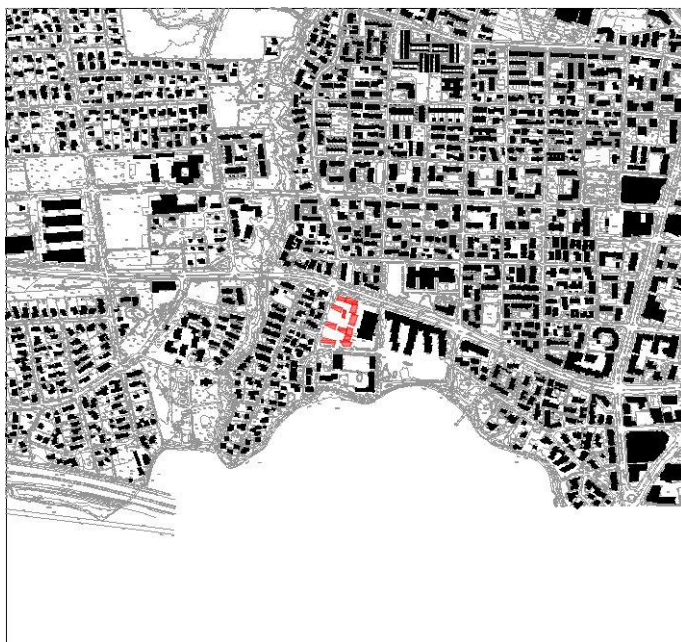
Lähin bussipysäkki sijaitsee Tikkurilantiellä, aivan kaava-alueen yhteydessä.

#### **Pysäköinti**

Autopaikkanormina kerrostaloalueella on käytetty 1 ap / 100k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,8ap/asunto. Lisäksi vieraspysäköintiä 10%. Kun autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 10%. Liiketilojen autopaikkanormi on 1ap/50 k-m<sup>2</sup>. Paikointus on toteutettu osittain pysäköintikansilla ja osittain maanvaraisena pysäköintialueena. Tonttien rajaa pitkin on molempien tonttien osalta suunniteltu ajoyhteys pysäköintikanteen.

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Suunniteltu rakenne osana kaupunkirakennetta



---

## **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella.**

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupunginosan väestönkasvun ja monipuolisen väestörakenteen kehityksen.

### **Yhdyskuntarakenne**

Asemakaava muuttaa asuinalueiden ja julkisten palveluiden läheisyydessä olevan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten alueen asumiselle. Ratkaisu tukee eheyttävää kaupunkisuunnittelua.

### **Kaupunki-/taajamakuva**

Asemakaavan muutoksella nykyisen teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten alueen ilme muuttuu. Laatikkomaiset syvärunkoiset rakennukset poistuvat ja tilalle tulevat terassoidut erikorkuiset asuinkeuhkot.

Tikkurilantien varren nykyinen suljettu rakenne korvautuu asuinrakennuksilla, jotka rajaavat ja elävöittävät katualuetta. Laadukas rakennus- ja julkisten ulkotilojen suunnittelu sekä niiden toteutus voi antaa positiivisen ja omaleimaisen imagon uudisalueelle. Viertolankujan suuntaan rakennusten korkeudet säilyvät suurin piirtein nykyisellään. Uudet asuinrakennukset kuitenkin avautuvat myös Viertolankujan suuntaan, luoden kujalle elävämmän ilmeen.

Viertolankujan vihreä puistokujamainen ilme säilyy ennallaan. Osmankäämintien varteen osoitetaan istutettava pensasaita, joka vahvistaa Osmankäämintien luonnetta pientaloalueen katuna.

### **Asuminen**

Asemakaavaratkaisu lisää monipuolisia asuntotyyppisiä ja -muotoja sisältäviä alueita Tikkurilan alueella.

### **Palvelut**

Alueelle on osoitettu kauppapaikka, joka tulisi palvelemaan alueen ja lähiympäristön asukkaita. Tiikeriarenassa sijaitseva pieni, tilapäisellä luvalla toimiva salibandyhalli poistuu kaavamuutoksen myötä. Salibandyille tulisi hakea korvaavaa ja paremmin tarkoitukseen sopivaa paikkaa Viertolan-Tikkurilan alueelta.

### **Virkistys**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen toimiviin virkistysalueisiin.

### **Liikenne**

Liikennemäärät nousevat Tikkurilantien osalta arviolta 150 autopaikan sisältämän liikenteen verran, mutta se ei vaikeuta Tikkurilantien välityskykyä. Koska asuinalue sijaitsee joukkoliikenteen pääreitistön varrella, alue tukeutuu myös hyvin joukkoliikenneyhteyksiin.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueen viihtyisyyteen ja meluttomuuteen on kiinnitetty huomiota mm. sijoittamalla rakennukset siten, että syntyy suojattuja pihatiloja. Rakennusten ulkoseinille on annettu määräyksiä äänieristävyydestä häiriöttömien asumisolojen aikaan saamiseksi.

### **Tekninen huolto**

Alueen vesihuolto, viemäriverkko- ja puhdistamotiedot ovat kohdan 3.1.3. mukaiset.

#### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

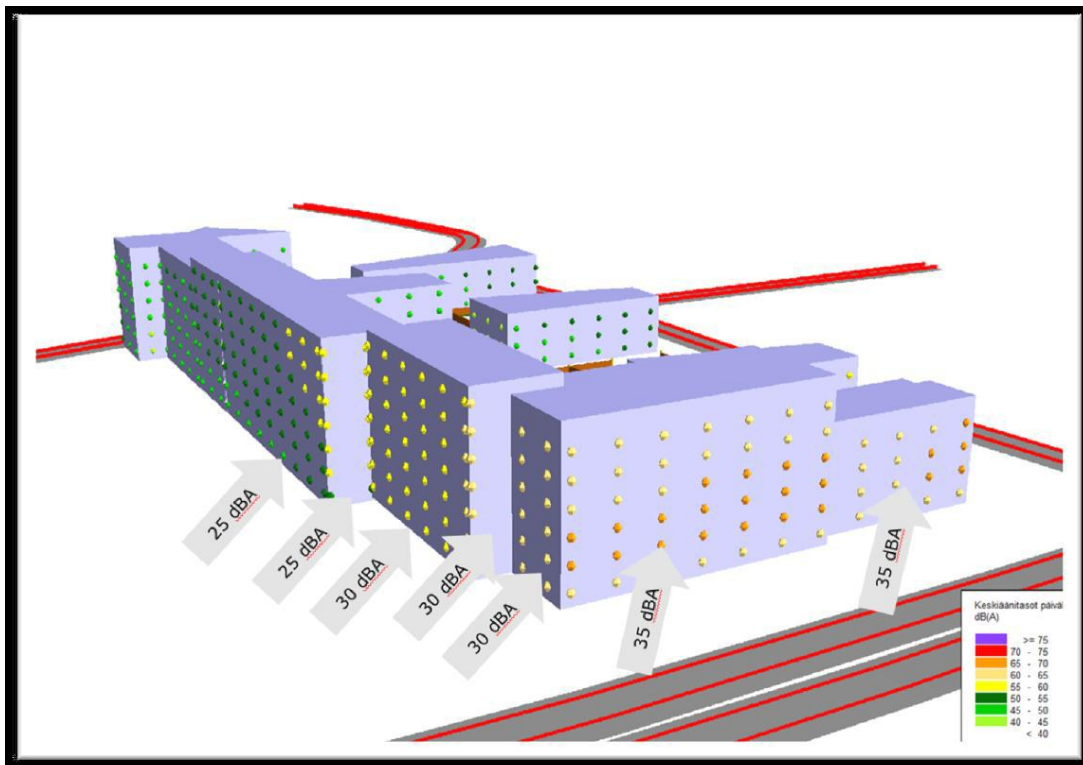
Muutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

## 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

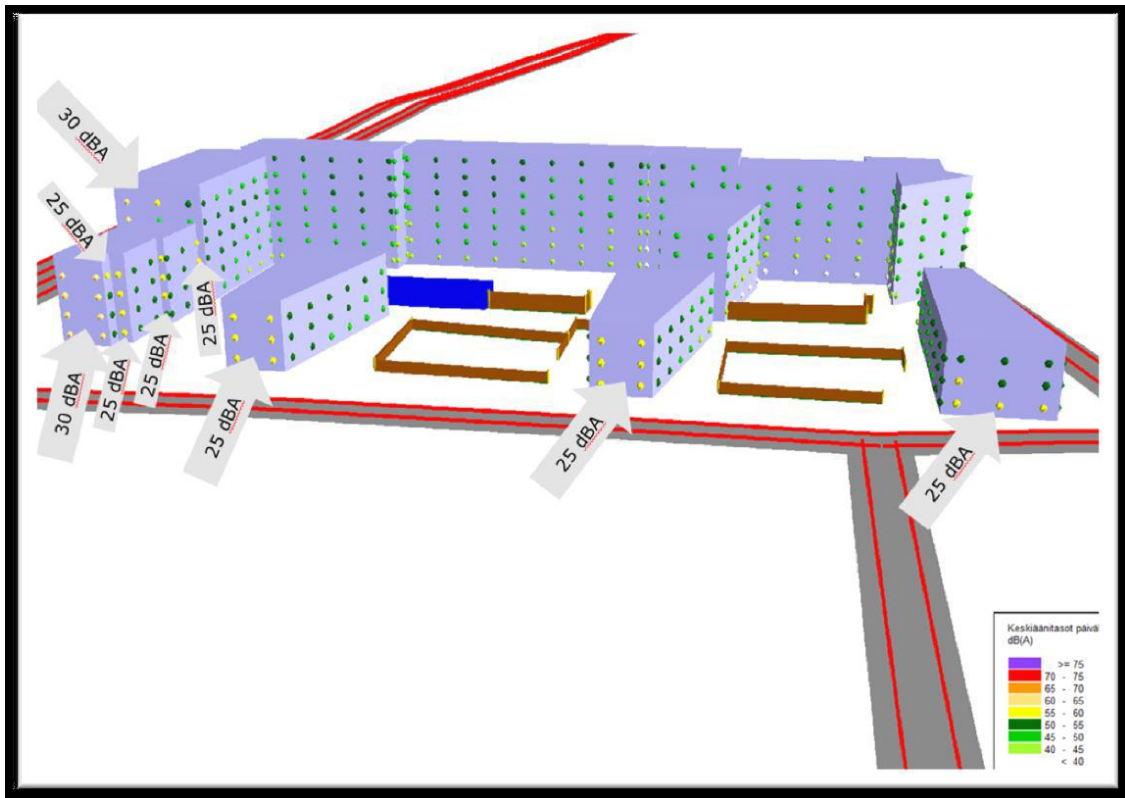
FCG on laatinut kaava-alueelle tiemelusta selvityksen. Meluselvityksen ohjeet melun torjunnalle ovat seuraavat: Tikkurilantien puoleiset julkisivut, joihin kohdistuva liikennemelu on 65 - 70 dB, vaativat ääneneristävyyden 35 dBA ja julkisivut, joihin kohdistuu 60 – 65 dB, vaativat ääneneristävyyden 30 dB. Muilla julkisivuilla riittää rakenteiden normaali ääneneristävyys 25 dBA.



Julkisivuihin kohdistuva melu päivällä. Osmankäämintien asemakaavamuutoksen meluselvitys, FCG.



Äänieristävyyshaatimukset. Osmankäämintien asemakaavamuutoksen meluselvitys, FCG.



Äänieristävyysvaatimukset. Osmankäämintien asemakaavamuutoksen meluselvitys, FCG.

## 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Ks. selostuksen liitesivut.

## 5.7 NIMISTÖ

Kaava-aluetta ympäröivillä kaduilla on vakiintuneet pitkäaikaiset nimet (Tikkurilantie, Osmankäämintie, Viertolankuja).

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

### Vedenjakelu

Asemakaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Verkoston kuvaus ja painetasot on selostettu kohdassa 3.1.3.

### Jätevesiviemärointi

Asemakaava-aluetta palveleva jätevesiviemäriverkko on rakennettu (ks. kohta 3.1.3).

### Sadevesiviemäröinti

Alue liitetään valmiiseen sadevesiviemäriverkostoon.

## **7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET**

**Asemakaavamuutos Osmankäämintie 5-7 työhön ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:**

### **Vantaan kaupunki**

#### Maankäyttötoimi:

Aluearkkitehti Asta Tirkkonen

Asemakaavasuunnittelija Carina Ölander

Maisema-arkkitehti Laura Muukka

Yleiskaavasuunnittelija Markku Immonen

Suunnitteluavustaja Sari Simonen

#### Muut kaupungin toimialat:

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

Kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen

Liikennesuunnittelijat Ilari Heiska, Jarmo Pajunen

Vesihuoltosuunnittelija Antti Auvinen

Lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas

### **Rakennuttajan edustajat:**

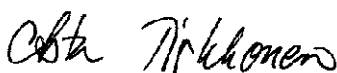
Iiro Toivonen /Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy

### **VANTAAN KAUPUNKI**

#### **Kaupunkisuunnitteluyksikkö**

#### **Asemakaavoitus**

**Vantaalla, 24. päivänä helmikuuta 2014**



Asta Tirkkonen  
Aluearkkitehti



Carina Ölander  
Asemakaavasuunnittelija



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                    |                                 |                                      |            |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                              | 092 Vantaa                      | Täyttämispvm                         | 27.05.2013 |
| Kaavan nimi                        | 002136 Viertola 63 kaupunginosa |                                      |            |
| Hyväksymispvm                      |                                 | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                          |                                 | Vireilletulosta ilm. pvm             | 20.11.2012 |
| Hyväksymispykälä                   |                                 | Kunnan kaavatunnus                   | 092002136  |
| Generoitu kaavatunnus              |                                 |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]        | 1,1183                          | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] |                                 | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 1,1183     |

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

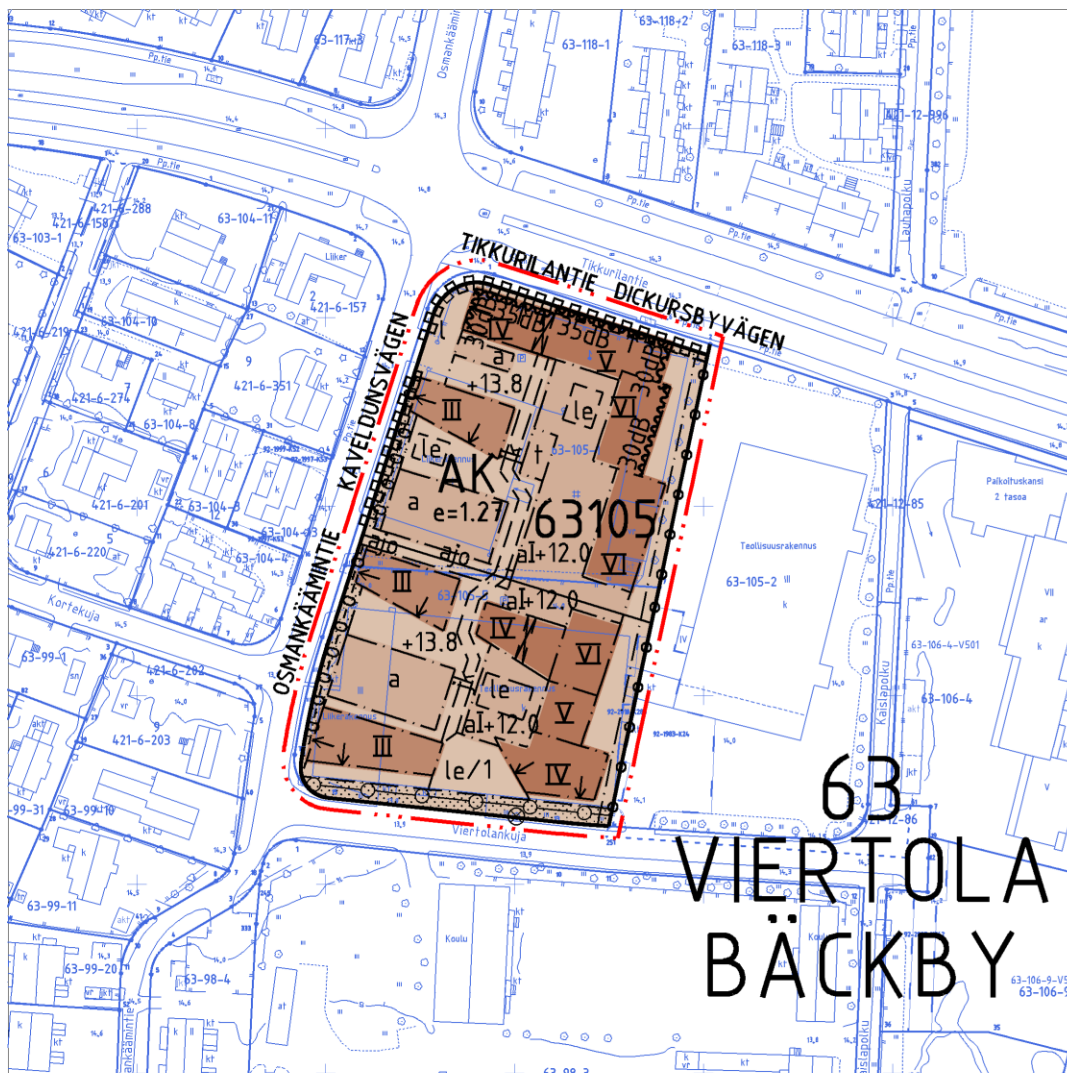
| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>1,1183</b>  | <b>100,0</b>  | <b>13576</b>     | <b>1,21</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>2393</b>                 |
| A yhteensä      | 1,0690         | 95,6          | 13576            | 1,27          | 1,0690                    | 13576                       |
| P yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| Y yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| C yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| K yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| T yhteensä      | 0,0000         |               | 0                |               | -1,1183                   | -11183                      |
| V yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| R yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| L yhteensä      | 0,0493         | 4,4           | 0                |               | 0,0493                    | 0                           |
| E yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| S yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| M yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |
| W yhteensä      |                |               |                  |               |                           |                             |

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

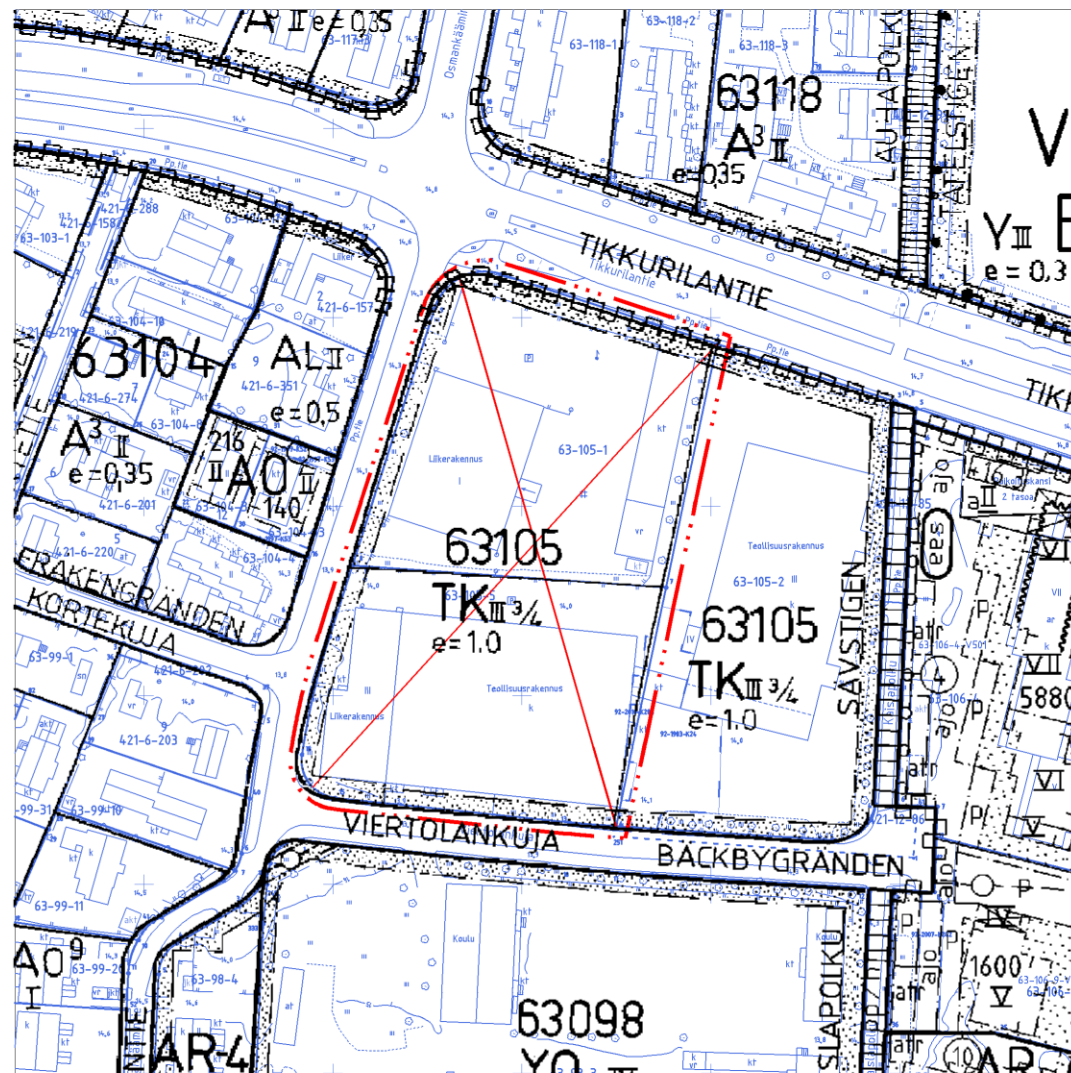
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |            |
|-----------------|-----------------------|--------|--------------------------------|------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm +/-]                      | [k-m² +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |        |                                |            |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|---------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>1,1183</b>  | <b>100,0</b>  | <b>13576</b>     | <b>1,21</b>   | <b>0,0000</b>                | <b>2393</b>                    |
| <b>A yhteensä</b> | 1,0690         | 95,6          | 13576            | 1,27          | 1,0690                       | 13576                          |
| AK                | 1,0690         | 100,0         | 13576            | 1,27          | 1,0690                       | 13576                          |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                  |               |                              |                                |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                  |               |                              |                                |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                  |               |                              |                                |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                  |               |                              |                                |
| <b>T yhteensä</b> | 0,0000         |               | 0                |               | -1,1183                      | -11183                         |
| TK                | 0,0000         |               | 0                |               | -1,1183                      | -11183                         |
| <b>V yhteensä</b> |                |               |                  |               |                              |                                |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                  |               |                              |                                |
| <b>L yhteensä</b> | 0,0493         | 4,4           | 0                |               | 0,0493                       | 0                              |
| Kadut             | 0,0493         | 100,0         | 0                |               | 0,0493                       | 0                              |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                  |               |                              |                                |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                  |               |                              |                                |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                  |               |                              |                                |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                  |               |                              |                                |



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero  
Planområdens nummer

002136

Päiväys  
Datum

24.2.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3  
Baskartbladens nummer

686500, 686501

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 63

## VIERTOLA

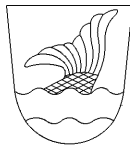
Asemakaavan muutos

Osa korttelia 63105

sekä katualueita.

(Osa kumoutuvan asemakaavan  
korttelia 63105.)

1:2000



Vanda stad  
Stadsdel 63

## BÄCKBY

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 63105

samt gatuområdena.

(En del av kvarteret 63105  
i den plan som upphävs.)

1:2000

### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkeuhkotalojen korttelialue.

AK-alueella korttelissa 63105 koskevia määräyksiä:

#### Rakennusoikeus

Osmankäämintien ja Tikkurilantien kulmaan tulee sijoittaa liiketilaa maantasokerrokseen 200-400 k-m<sup>2</sup>. Tikkurilantien varteen saa rakentaa enintään 450 k-m<sup>2</sup> toimitilaa.

Porrashuoneiden yhteyteen asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön asuimista palvelevia sauna-, kerho-, askartelu-, pyykinkäsittely-, huolto-, varasto-, väestönsuoja, teknisiä- yms. tiloja asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneiden 15 kerrosneliön ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kaavassa annetusta rakennusoikeudesta vähintään 2250 k-m<sup>2</sup> on käytettävä 3-kerroksisiin rakennuksiin (3-kerroksiset rakennukset pohjoisesta etelään: vähintään 650 k-m<sup>2</sup>, vähintään 650 k-m<sup>2</sup>, vähintään 950 k-m<sup>2</sup>).

#### Julkisivut

Rakennusten, rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia sekä ilmeeltään yhtenäisiä. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kadulle näkyvien julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, paikalla muurattua tiiltä tai puuta. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä.

Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Ulokeparvekkeet tulee pääosin sijoittaa vapaamuotoisesti siten, että julkisivusta syntyy eloisa kokonaisuus.

Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla 3,2 metriä.

Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Tikkurilantien ja Osmankäämintien kulman julkisivun tulee avautua aukiolle ensimmäisen kerroksen aukotuksien. Aukotuksen tulee jatkua nurkan yli osalle länsijulkisivua. Liiketilojen julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa. Näyteikkunapinnat on säilytettävä pääosin läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Tikkurilantielle rajautuvien tonttien pihojen suojaksi on rakennettava meluita suojaava aita. Aidan tulee olla materiaailtaan korkealuokkainen ja viereisten rakennusten arkkitehtuuriin yhteensopiva.

Muuntamo tulee sijoittaa piharakennukseen tai rakennuksen maantasokerrokseen.

### DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Bestämmelser som gäller AK-området i kvarter 63105:

#### Byggrätt

I hörnet av Kavelundsvägen och Dickursbyvägen ska i markplanet placeras en affärslokal på 200-400 m<sup>2</sup>-vy. Utmed Dickursbyvägen får byggas högst 450 m<sup>2</sup>-vy lokalutrymmen.

I anslutning till trapphusen får, utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen, i samtliga våningar av bostadsbyggnaden byggas sådana bastu-, klubb-, hobby-, tvätt-, hanterings-, service-, förråds- och tekniska utrymmen samt skyddsrum och andra dylika utrymmen som tjänar boendet och är gemensamma för invånarna. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensionering av bilplatser.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m<sup>2</sup>. Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Av den planenliga byggrätten ska minst 2250 m<sup>2</sup>-vy användas till byggnader i tre våningar (3-vånings byggnaderna från norr till söder: minst 650 m<sup>2</sup>-vy, minst, minst 650 m<sup>2</sup>-vy, minst 950 m<sup>2</sup>-vy).

#### Fasader

Byggnaderna, konstruktionerna och staketet ska vara högklassiga till sin arkitektur och när det gäller stadsbilden och materialet och ha ett enhetligt utseende. Fasaden i bottenplanet får inte ge ett slutet intryck.

Fasaderna som syns mot gatan ska huvudsakligen vara putsade eller av tegel murad på plats eller träd. Fasaderna på kvartersområdets yttre sidor ska ha en bruten och färgrik färgskala.

Byggnadens fasader ska delas in i mindre partier.

Eventuella elementfogar ska döljas med hjälp av fogens placering eller fasadens ytstruktur.

De utskjutande balkongerna ska huvudsakligen placeras fritt, så att fasaden blir en livfull helhet.

Passagens fria höjd ska vara 3,2 meter.

Gavelväggarna måste förses med fönster.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Fasaden i hörnet av Kavelundsvägen och Dickursbyvägen ska öppna sig mot den öppna platsen genom öppningar i första planet. Öppningarna ska sträcka sig över hörnet och omspänna en del av västra fasaden. Affärslokalernas fasaderna ska behandlas som skyltfönsterfasader med avseende på arkitekturen och stadsbilden, vilket måste framträda i fasadens disposition och detaljer. Skyltfönstren ska bevaras huvudsakligen genomskinliga och får inte täckas t.ex. med reklam affischer.

Ett staket som skyddar mot buller ska byggas som skydd för gårdsplanerna på de tomter som vetter mot Dickursbyvägen. Staketet ska vara av högklassigt material och passa ihop med de intilliggande byggnadernas arkitektur.

En transformator ska placeras i gårdsbyggnaden eller i byggnadens bottenplan.



## Istutukset

Korttelin alueelle on laadittava yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Piha-alueilla tulee käyttää korkeatasoisia, vettä läpäiseviä materiaaleja. Piha-alueelle on varattava viihtyisä ulko-oleskelutila ja korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue. Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet on suunniteltava siten, että ne ovat suojassa Tikkurilantien liikennemelulta.

Piha-alueiden ajoreitit tulee erottaa jalankulkualueista materiaaleilla tai muulla rakenteella. Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Jalankululle varattu alueen osa on oltava kivituhkaa ja se on rajattava reunakivellä istutusalueista. Jalankululle varattun alueen osan yhteyteen on istutettava jalolehtipuita tai hedelmäpuita.

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

Pihakansi tulee mitoittaa siten, että se kestää istutusten painon. Pihakansille on istutettava pensaita, perennoja ja pienpuita.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

## Hulevedet

Hulevesiä tulee hidastaa ja kattovedet pyrkiä viivytämään tontilla ennen johtamista huleviemäriverkostoon. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

## Autopaikat

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

Asunnot 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup> kuitenkin vähintään 0,8 ap/ asunto. Liike ja toimitilat 1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup>.

Jos autopaikat ovat nimeämättömiä, voidaan niiden määrää vähentää 10%.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän ja luku osoittaa alimman autopaikkatason likimääräisen korkeusaseman. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

## Planteringar

För kvartersområdet ska utarbetas en enhetlig gårds- och belyningsplan. Tomtgränserna får inte inhägnas. Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika slags ytbeläggning och planteringar. På gårdsområdena ska användas högklassiga och vattengenomsläppliga material. På gårdsområdet ska reserveras ett trivsamt utevistelseutrymme och ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet. Kvartersområdets lekplatser och vistelseområden ska planeras så att de är skyddade mot Dickursbyvägens trafikbuller.

Körvägarna på gårdsområdena ska skilja sig från fotgängarområdena genom material eller annan struktur. De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner och planteringar.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik ska utgöras av stenmjöl och avgränsas från planteringsområdena med kantsten. I anslutning till den områdesdel som reserverats för gångtrafik ska planteras ädla lövträd eller fruktträd.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats och vistelseområde eller för trafik ska det finnas träd och buskar.

Gårdsdäcket ska dimensioneras, så att det håller tyngden av planteringar. På gårdsdäcket ska planteras buskar, perenner och mindre träd.

Träd som bevaras ska skyddas under byggandet.

## Dagvatten

Dagvattnet ska fördröjas liksom takvattnet på tomten innan det leds ner i dagvattennätet. Bygglovets bifogas en plan för dagvattenhanteringen.

## Bilplatser

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/100 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 0,8 bp/bostad.

Affärs- och lokalutrymmen 1 bp/50 m<sup>2</sup>-vy

Om bilplatserna inte anvisats för specifika användare, kan deras antal minskas till 10%.

Antalet cykelplatser som reserveras ska vara minst 1st/ boningsrum. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

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

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Ungefärlig markhöjd.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan och där talet anger den approximativa nivån på det understa bilplanet. Bilplatserna ska förläggas under gårdsdäcket.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

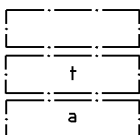
63  
VIERT  
63105

TIKKURILANTIE

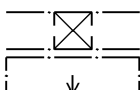
IV

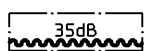
e=1.27

+13.8

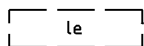


a I +12.0

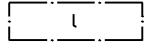




Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.



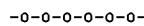
Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



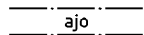
Pensasaita.



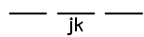
Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.



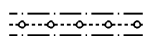
Katu.



Ajoyhteys.



Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

/1

Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero. Leikki- ja oleskelualue suunnitellaan oleskelualueeksi esimerkiksi portain ja istutuksin. Alueen rakentamisessa on käytettävä korkeatasoisia materiaaleja.

#### TONTTIJAKO

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

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens yttrevägg samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dB mot denna sida av byggnadsytan.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Häck.

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

Gata.

Körförbindelse.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen. Lek- och vistelseområdet planeras som ett vistelseområde t.ex. genom att använda trappor och planteringar. I byggandet av området ska högklassiga material användas.

#### 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

#### Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

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

#### Mätningsavdelningen

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

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

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

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

