

Varistonmäki



**Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako
joka koskee 25.1.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002273**

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 14 Varisto
kortteli 14221 sekä katu- ja virkistysalueet
(Kumoutuvan asemakaavan puistoalue)

Tonttijako

Kortteli 14221

Kaava-alueen sijainti

Varistontie 6



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen ja palveluihin.

2. Tiivistelmä



Ilmakuva vuodelta 2014.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Varistonmäen puiston Varistontien puoleinen osa muutetaan asuintonteiksi.

Varistonmäen korkeimmalla kohdalla on avokallio. Alavampi osa on metsärinnettä. Naapuritonteilla on punatiilisiä pientaloja ja punatiilinen Variston koulu.

Yleiskaavassa (2007) alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1976) alue on puistoa Pi^1 , jolle saa rakentaa leikkipuistotoimintaa palvelevia rakennuksia. Alue on rakentamaton eikä leikkipuistotoimintaa ole ollut.

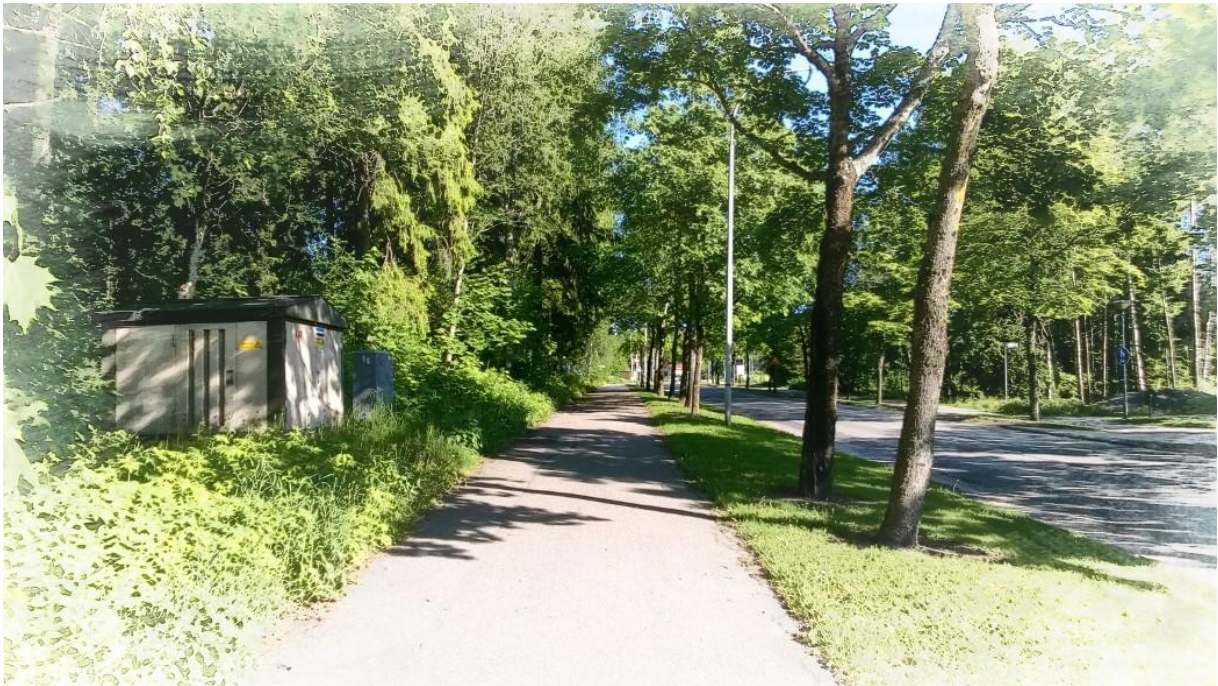
Asemakaavan muutoksessa Varistontien puolelle muodostetaan asuinrakennusten korttelialuetta A. Suurin osa alueesta jää edelleen puistoksi VP.

Alueelle tulee kuusi uutta omakotitonttia, niille rakennusoikeutta 180 k-m² / tontti, yhteensä 1080 k-m². Keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,41$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Tonteille saa rakentaa lämminsävyisiksi rapattuja omakotitaloja. Tonttiliittymät sijoitetaan niin, että katupuita ei ole tarpeen kaataa.

Asemakaavaan merkitään tonttijako.

3. Lähtökohdat



Varistontietä pohjoiseen.

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Varistonmäki on metsää, korkeimmalta osaltaan avokalliota. Lähellä Varistontietä rinne loivenee. Maaperä on korkeimmalla osalla kalliota, alempana moreenia, silttiä ja alavimmalla osalla savea. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.



Korkeussuhteet ja maalajit.

■ Savi ■ Siltti ■ Moreeni
■ Täytemaa, rakennettu alue
■ Kallioinen alue //// Kaksoismaalaji

Luonnonhoitosuunnitelmasta (2004):

Kuvio 1 (alempi osa): Paikka on alueen itäpuolisko, missä on ylispuina kuusia ja paikoin koivuja. Pihlajaa on alispuuna ja taimina. Myös koivua on jonkin verran. Kenttäkerros on paikoin erittäin kulunut ja roskainen, mikä johtuu osittain itäpuolen koulun vaikutuksesta. Nuoriso viettää aikaa paikalla. Kielo ja mustikka viihtyvät vähemmän kuluneilla kohdilla. Kuvioille on äskettäin tehty vesakonharvennus, jonka takia alispuusto on nyt harva. Seuraava harvennus tehdään vasta 5 – 10 vuoden kuluttua, jolloin keskitytään säästämään erityisesti pihlajaa, uusia kuusen taimia ja viereisistä vaahteroista mahdollisesti alkunsa saaneita taimia. Ylispuista voidaan poistaa huonokuntoisimpia 2 – 10 vuoden kuluessa tarpeen mukaan.

Kuvio 2 (ylempi osa): Länsiosassa on kallioinen mäki, joka rajautuu jyrkkänä viereisen asuinalueen tontteihin. Kallio on melko paljas ja sen reunoilla kasvaa puulajeina mm. mänty, pihlaja ja kataja. Kenttäkerroksessa on mm. isomaksaruohoa ja heiniä. Käytön jäljet näkyvät myös tässä kuviossa. Pohjoisreunalla kallion päätyttyä on lehtipuita vaahteroista koivuun rehevästikin. Kuviolle ei tarvitse tehdä mitään pohjoisreunaa lukuun ottamatta. Pohjoisreunaa kehitetään edelleen lehtipuita kasvavana vyöhykkeenä. Paikalle tehdään lievä taimiko harvennus 2 – 5 vuoden sisällä, jossa kaikille lehtipuulajille luodaan hieman enemmän tilaa kehittyä. Ainoastaan siis tiheimmät vesakot siistitään. Yksittäisiä mäntyjä tai kuusia voidaan jättää.

Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton lukuun ottamatta Varistontien puolelle rakennettu muuntajaa sekä Varistonkuja 9:n kohdalla kaupungin puolelle rakennettua yksityistä talousrakennusta. Naapuritonteilla on punatiilisiä omakotitaloja (115 – 183 k-m²) ja rivitaloja sekä punatiilinen Variston koulu, jotka ovat valmistuneet vuosina 1978 – 81. Varistonkujalla tonttitehokkudet ovat $e = 0,30$ ja Sirppikujalla $e = 0,30 \dots 0,37$.

Kaupunkikuva

Varistonmäen naapuritonteilla on punatiilisiä omakotitaloja vuosilta 1978 – 1980. Samoin Variston koulussa Varistontien itäpuolella on punatiilijulkisivut (1981). Latopolun pohjoispuolelle rakennetut rivitalot (1978) ovat valkoisia.

Palvelut

Varistossa on päiväkodit, ala- ja yläasteen koulut, K-Supermarket ja Neste. Pähkinärinteen ostoskeskukseen on 1 km.

Virkistys

Varistonmäen korkein osa jää virkistyskäyttöön. Lähellä on myös Vapaalan liikuntapuisto.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Varistontie on kokoojakuu, jonka liikennemäärä on 2 590 ajon/vrk (laskenta 8.9.2015).
- **Joukkoliikenne:** Varistontieltä 332 Helsinkiin, Luhtitieltä 571 Myyrmäkeen ja Tikkurilaan, Ilpolantieltä 335 Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon.
- **Kevyt liikenne:** Varistontielle on kävey-pyöräilytie. Latopolku on jalankulku-katu.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä tunnettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Varistontielle on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, jätevesiviemäri, hulevesiviemäri, tietoliikenne, sähkö).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- **Lentomelutaso** Lden 50 – 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ääneneristävyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyttä. Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §.
- **Tiemelutaso** tulevilla tonteilla on alle 50 dB (2011 ja ennuste 2030), mikä ei tuota ääneneristävyysmääräystä. Lentomelutaso on määräävä. Vantaan ympäristökeskus 2005, 2012.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

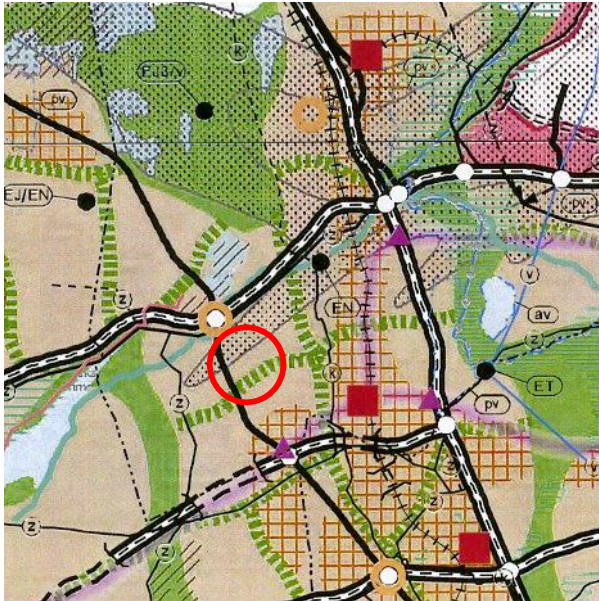
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Varisto on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. → Hanke on maakuntakaavojen mukainen.

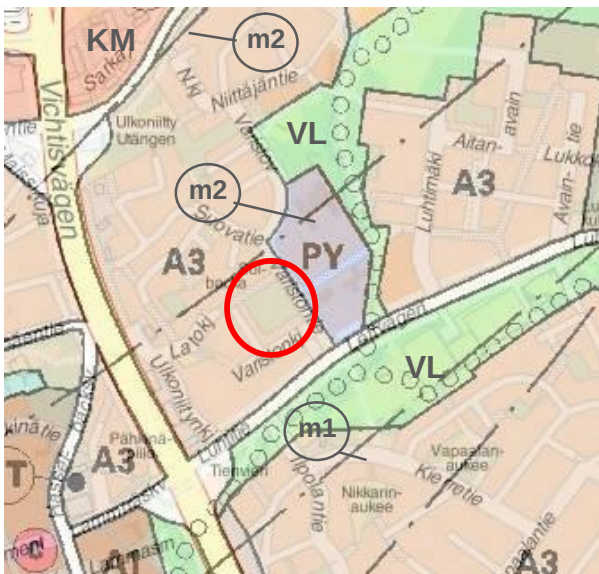


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja lentomeluvyöhykettä m3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. → Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- KM Kaupallisten palvelujen alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (m1)- Lentomeluvyöhyke 1 (Lden 50 – 55 dB)
- (m2)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden yli 55 dB).
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Alueen raja.
- - - - Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



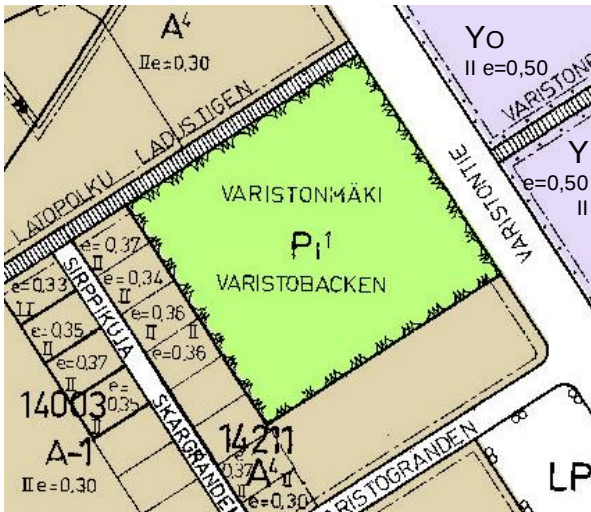
Varistonmäki.



Varistontietä etelään.

Asemakaava

Alueella on voimassa ensimmäinen asemakaava nro 140100, Varisto, joka on vahvistettu sisäasiainministeriössä 8.7.1976. Asemakaavassa alue on istutettava puistoalue (PI¹), jolle saa rakentaa leikkipuistotoimintaa palvelevia rakennuksia. – Alueella ei ole ollut leikkipuistotoimintaa.



Ajantasa-asetus.

A⁴	Asuntorakennusten korttelialue.
A-1	Asuinrakennusten korttelialue.
PI¹	Istutettava puistoalue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
Yo	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
14211	Korttelin numero.
II	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin)
e=0,30	Tonttitehokkuus.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Vantaan maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykeitä ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet

Laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 200 000 k-m² vuonna 2015 ja 250 000 k-m² vuonna 2016. Erillispientalojen tontteja 85 kpl / vuosi.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 17.12.2001.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

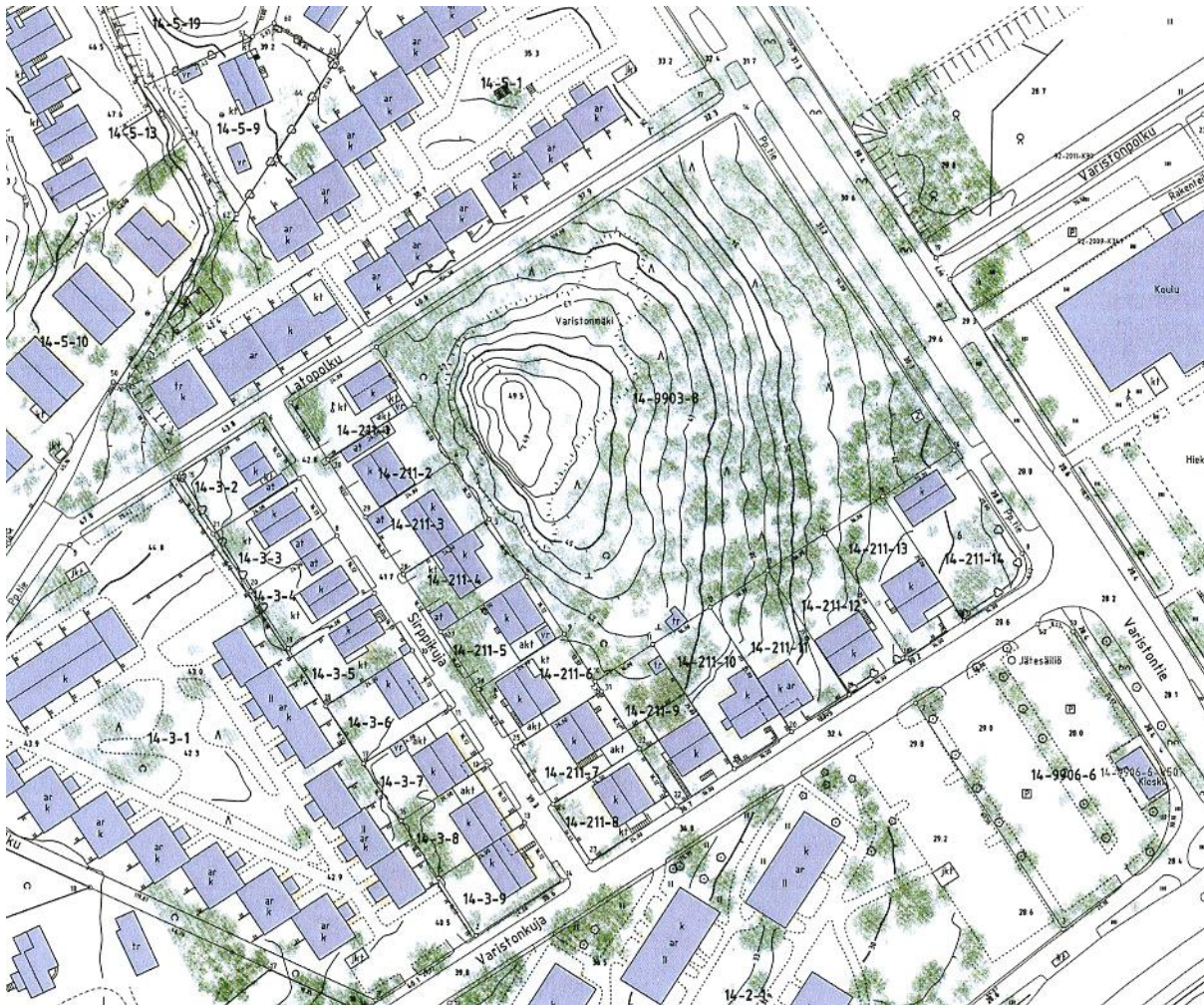
Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Vantaan kaupunki / Mika Karjalainen ja Juha Vihervä; Myyrmäen luonnonhoitosuunnitelma (Kuja 8.9.2004)

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Nykytilanne (puusto laserkeilauksesta).

Markus Kalso 2015

Kaavamuutoshakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki asemakaavamuutosta 5.6.2015 siten, että Varistonmäki -nimisen puiston Varistontien puoleinen osa kaavoitetaan asumiseen. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 30.7.2015, lähetettiin osallisille, julkaistiin internetissä. Mielenpitoet ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 10.9.2015 mennessä.
- **Vireille tulosta** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8. – 9.8.2015.
- **Aluearkkitehti oli tavattavissa** Varistontien ja Latopolun risteyksessä 12.8.2015 klo 17.00 ja puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Osallistuminen paikalla, 12.8.2015 klo 17.00 – 17.30:

Aluearkkitehdin muistio

- Paikalla oli kahdeksan osallista ja aluearkkitehti.
- Aluearkkitehti kertoi kaavoituksen lähtökohdista, mm. maapoliittisista linjauksista, yleiskaavan tavoitteista ja omakotitonttien tarpeesta.
- Tutustuttiin tonttialueeseen, jota pidettiin toisaalta varjoisena ja jyrkkänä, kallio on lähellä, toisaalta rakentamiseen sopivana, ei liian jyrkkänä. Korkein osa puistoa jää puistoksi.
- Varistonmäen sijaan voitaisiin rakentaa puutarhapalstojen paikalle.
– Ne ovat yleiskaavassa virkistysaluetta.
- Miten kalliolta tulevat hulevedet hoidetaan? → Talojen väleistä.
- Miten tontilleajo ja pysäköinti hoidetaan? → Yhdistetyt tonttiliittymät, jolloin katupuita ei tarvitse kaataa (paitsi ehkä yhden). Kullekin tontille tulee omat autopaikat.
- Varistonkujalla kävely-pyörätie on kadun väärällä puolella, haittaa tontille-ajoa. → Ei kuulu kaavaan, ilmoitettu kuntatekniikan keskukselle.
- Tuleeko kaksikerroksisia taloja? → Kyllä, niitä yleensä rakennetaan.
- Miten myydään? Tuleeko vuokra- vai omistustontteja?
- Tarve rakentaa Varistoon.
- Toivottiin, että puistoa ei rakennettaisi.
- Ympäristössä on sekalaista rakentamista. → Annetaan jokin yhtenäistävä määräys.

→ Kaavoitetaan kuusi tonttia, kerrosluku kaksi, annetaan määräyksiä pinta-vesien johtamisesta, katoista ja julkisivuista.

2. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.8.2015:

Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuuri voidaan jättää rakentamatta.

→ Rakentamisessa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä.

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 1.9.2015:

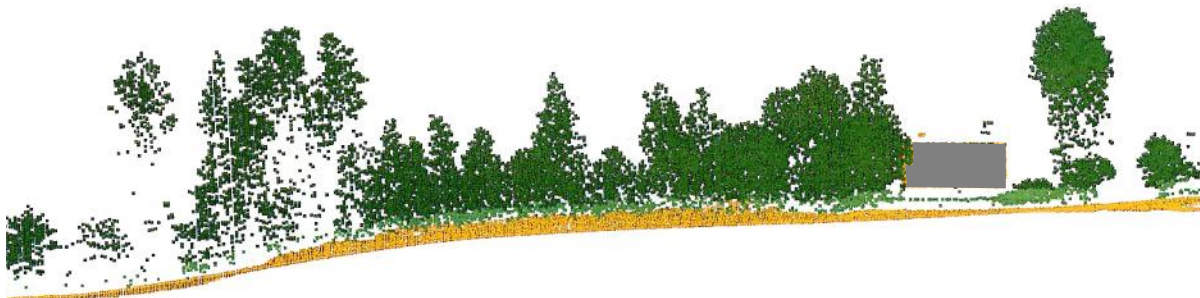
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

4. Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä HSL, 2.9.2015, saap. 3.9.2015:

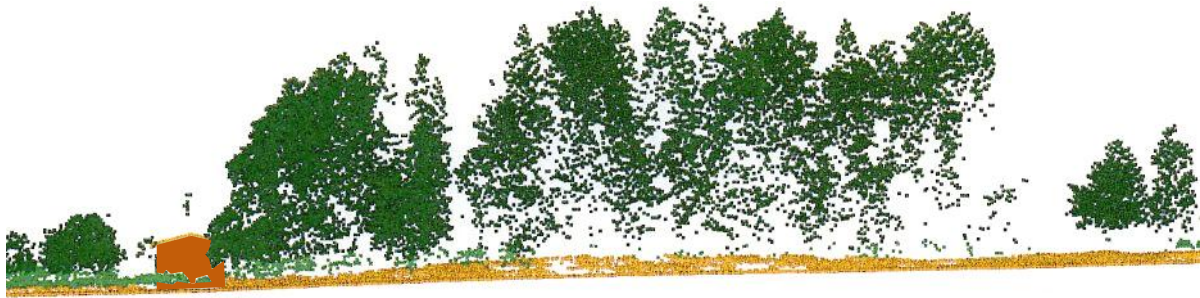
Alueelta on Helsingin keskustaan kulkeva seutulinja ja vaihdottomat yhteydet Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin Vantaan sisäisillä linjoilla. Kohtuullisen kävelymatkan päässä Vihdintiellä kulkeva toinen seutulinja ajaa lyhyintä reittiä Elielinaukiolle.

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. HSL suhtautuu myös positiivisesti kevyen liikenteen väylien kehittämiseen. Pyöräteiden kattava ja turvallinen verkosto lisää polkupyöräilyn suosiota ja näin se tukee yksityis-autoilun vähentämistä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole tarvetta antaa lausuntoa tämän kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.



Latopolku.



Varistontie.

Markus Kalso 2015

5. Vantaan kaupunginmuseo, 7.9.2015:

Ei huomautettavaa.

6. Vantaan Energia Oy, 10.9.2015:

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 562 ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Muuntamon sijainti on huomioitu kaavassa. Alueella on ulkovalaistuskeskus U874 sekä yksittäisiä pienjännitemaakaapeleita, jotka kulkevat rakennettavan alueen lävitse. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 2). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

→ *Ulkovalaistuskeskus siirretään muuntamon eteläpuolelle syksyn valaistustyön yhteydessä. Kaukolämpöputkelle osoitetaan rasite pohjoisimmalle tontille.*

Neuvottelut viranomaisten kanssa

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

1. Jos kaavamutosta ei tehdä, niin kuusi omakotitaloa jää toteuttamatta.
2. Jos tonttien syvyys olisi 25 metriä (30 metrin sijaan), niin tonttitehokkuus olisi $e = 0,48$ ja pihat olisivat ahtaampia. Virkistyskannalta tärkein on mäen yläosa, joten tontit voivat olla syvempiä.
3. Jos tonttien leveys olisi 10 – 12 metriä (15 metrin sijaan), niin tontteja saataisiin kahdeksan tai yhdeksän kappaletta, jolloin tontit olisivat ahtaampia ja omakotitalot pitäisi rakentaa toisiinsa kiinni. Rakentaminen olisi

kalliimpaa. Kokonaisuus näyttäisi pitkältä rivitalolta. Mäeltä tulevien pintavesien pois johtaminen olisi vaikeaa. Lisäksi tonttiliittymiä ei voitaisi sovittaa katupuurivin väleihin.

Asemakaavamuutoksen käsittelyt

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 hyväksyi kaavan nähtäville. Kaavamuutos on ollut nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 18.11. – 17.12.2015. Muistutuksia ei tullut. Lausuntoja (2 kpl) ei saatu.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat
asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*,
maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*,
asuntoinsinööri *Marja Hannikainen*,
liikenneinsinööri *Jaana Virtanen*.
paikkatietoinsinööri *Markus Kalso*,
suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*,
tarkastusrakennusmestari *Jorma Suokas*,
asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*,
työpäällikkö *Janne Kaarakainen*,
suunnitteluavustaja *Joonas Arponen*.

Vantaan Energia Oy:tä edustivat *Mikko Tella* ja *Tomi Virtanen*.

5. Asemakaavan kuvaus



Suunnitelma. ■ Kaava-alueen rajaus. ■ Korttelialue. ■ Tulevat omakotitalot.

Kaavaratkaisu

Osa Varistonmäki -puistoa muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A, jolle muodostuu kuusi tonttia. Uudet tontit kehystävät Varistonmäkeä ja rajaavat Varistontietä.

Alueelle rakennetaan kuusi omakotitaloa. Tontin 1 pinta-ala on 361 m², muut tontit ovat 450 m² (15 x 30 m). Kullakin tontilla on 180 k-m² rakennusoikeus. Tontilla 1 tonttitehokkuus on 0,50, muilla tonteilla 0,40. Keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,41$.

Suurin kerrosluku on kaksi. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Alueen korkein osa kaavoitetaan edelleen puistoksi VP, mutta kaavasta poistuu kaavamääräys leikkipuistotoiminnasta, jota puistossa ei ole ollut. Puistoon jää yhteys myös Varistontien suunnasta.

Vantaan Energian puistomuuntaja jää paikalleen katualueelle.

Asemakaavaan merkitään tonttijako (korttelin 14211 tontit 1 – 6).

Kaavaratkaisun perustelut

Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Sijaintinsa puolesta alue soveltuu hyvin asumiseen. Rakentamista perustelevat yleiskaavan tiivistämis- ja täydentämistavoite ja kaupungin tavoite luovutettavien erillispientalotonttien lisäämisestä. Osittainen liike-, toimisto- ja työtilojen salliminen on perusteltua yleiskaavan pääkadun varrella.

Rakennettu ympäristö

Rakennuksissa tulee käyttää harjakattoa. Harjan tulee olla Varistontien suuntainen, jolloin rakentaminen tontin rajaan kiinni on mahdollista. Julkisivujen tulee olla lämminsävyistä rappautsa, mikä liittyy läheisiin tiilijulkisivuihin.

Luonnonympäristö

Varistonmäen alavin osa kokoojakadun vieressä muuttuu rakennetuiksi tonteiksi istutuksineen.

Liikenne

Tonttiliittymät tulevat pareittain Varistontielle siten, että katupuita ei ole tarpeen kaataa. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa / tontti.

Katualueet

Kaavamuutos sisältää polkupyöräilyn sallivan pp-merkinnän Latopolulle sekä Varistontieltä osuuden, jossa kadunnimi käännetään oikein päin.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

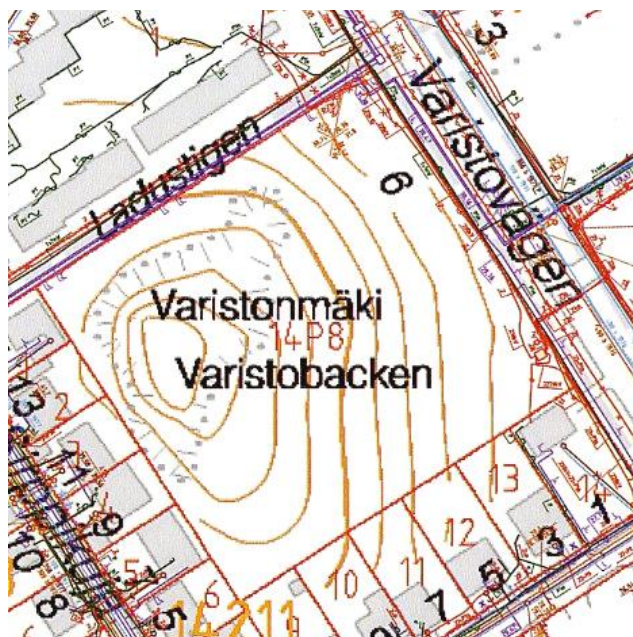
Rakennusalat on rajattu luonnosten mukaisiksi. Lisäksi asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista ja aitaamisesta.

Ympäristön häiriötekijät

Ääneneristävyydeksi ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään asunnoille 32 dB sekä toimistotiloille ja vastaaville hiljaisille työtiloille 28 dB.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Rakennuspaikat on esitetty rakennusalojen ja rakentamistapa on määritelty kaavamääräyksiin. Asemakaavaan liittyy havainnepiirros kaavan mukaisesta rakentamisesta.



Nykyiset johdot.

Tekninen huolto

Tontit liittyvät nykyiseen kunnallistekniikkaan

- vesijohto
- jätevesiviemäri
- hulevesiviemäri
- tietoliikenne
- sähkö

Varistonmäeltä valuvien pintavesien johtamisesta tonttien läpi Varistontien hulevesiviemäriin annetaan kaavamääräys.

Nimistö

- **Latopolku, Ladustigen**, 1975, Variston heinänkorjuuaiheesta.
- **Varistonmäki, Varistobacken**, 1975, vanhasta niityn nimestä 1691 waristå Engen, waristo Nijtu, 1824 Waristo Ängen, 1944 Variston. Ulpu Lehden (1978) mukaan nimi johtuisi niityllä olleista heinävarastoista. Loppuosa –sto ilmaisee monikkoa. Niityllä on ollut Hämeenkyllän joka talolla oma latonsa, varastonsa.
- **Varistontie, Varistovägen**, 1975 nykyiselle kadulle. Nimi on ollut käytössä jo 1964 Niittäjäntien nimenä.

Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

- **Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen:** Metsään kokoojakadun varrelle rakennetaan omakotitaloja. Virkistysalue pienenee.
- **Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan:** Osa puistoa kaavoitetaan asuinkortteliksi. Leikkipuistotoiminnan varaus poistuu.
- **Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön:** Alueelle rakennetaan kuusi uutta omakotitaloa.
- **Vaikutukset suhteessa luonnonympäristöön:** Korttelialueen osalta luonnonympäristö muuttuu rakennetuiksi tonteiksi pihoiheen.
- **Liikenteelliset vaikutukset:** Uusien asuntojen liikennetuotos on noin 18 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen.
- **Sosiaaliset vaikutukset** Virkistyskäytössä olevaa yleistä aluetta muuttuu osin yksityisiksi tonteiksi, mutta yhteys puistoon säilyy myös Varistontieltä. Isojen asuntojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta, koska maa on kaupungin. Tontit myydään tai vuokrataan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä. Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Syksyllä 2015 ulkovalaistuskeskus siirretään muuntajan eteläpuolelle ja katuvalaistus rakennetaan niin, että valaisimet eivät osu tonttiliittymien kohdalle.

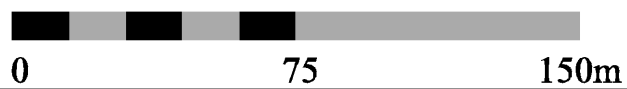
Vantaalla 25.1.2016

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto
Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. 09 8392 2675
timo.kallaluoto@vantaa.fi





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

Päiväys
Datum

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002273

25.1.2016

683489,684489,68349,684490

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 14



Vanda stad
Stadsdel 14

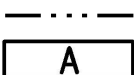
VARISTO

Asemakaavan muutos
Kortteli14221 sekä katu- ja
virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja
virkistysalueet.)
Tonttijako
Kortteli 14221
1:2000

VARISTORNA

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 14221
samt gatu- och rekreationsområdena.
(Gatu- och rekreations-
områdena i den plan som upphävs.)
Tomtindelning
Kvarteret 14221
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.

Ensimmäisessä kerroksessa saa olla ympäristöä häiritsemätöntä liike-, toimisto- tai työtilaa enintään 25 % rakennus-oikeudesta.

Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoja, rakennuksen harjan tulee olla Varistontien suuntainen.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:2.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Rakennuksen räystäät, salaojat, routasuojauksen ja vastaavat rakenteet saa sijoittaa naapuritontin puolelle.

Julkisivumateriaalin tulee olla lämminsävyinen rappaus, ei musta, harmaa eikä valkoinen.

Alueella ei saa käyttää asfalttipinnoitetta.

Varistonmäeltä valuvat pintavedet on johdettava Varistontien hulevesiviemäriin.

Asuntojen ääneneristävyyden AL lento- ja katumelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, liike- ja toimistotiloissa vähintään 28 dB.

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria

Tontit on aidattava puistoa ja muita tontteja vastaan 1,0 m korkealla puuaidalla.

Tontille ajo tulee sijoittaa niin, että katupuita ei tarvitse poistaa.

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa / tontti.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

I första våningen får vara affärs-, kontors-, eller arbetsutrymmen, som inte stör omgivningen, högst 25 % av byggnadsrätten.

Takmaterialet ska vara grå taktegel.

I byggnaderna ska användas åstak, åsen ska vara i Varistovägens riktning.

Taklutningen ska vara 1:2.

Byggnaderna ska ha öppen takfot.

Byggnadens takfot däckdike, tjälskydd och motsvarande strukturer får placeras på granntomts sida.

Ytvatten som rinner från Varistobacken ska ledas till Varistovägens dagvattensavloppet.

På området får inte användas asfaltbeläggning.

Ytvatten som rinner från Varistobacken ska ledas till Varistovägens dagvattensavloppet.

Bostädernas ljudisolering AL mot flyg- och gatubuller ska vara minst 32 dB, i affärs- och kontorsutrymmen minst 28 dB.

På tomtgränsen behövs inte byggas brandmur

Tomterna ska inhägnas mot parken och andra tomterna med 1,0 meter högt trästaket.

Körning till tomten ska placeras så, att gatuträd behövs inte rivas.

Bilplatser ska reserveras minst 2 bilplats / tomt.



Puisto.

Park.



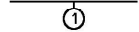
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.



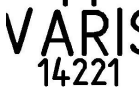
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Kaupunginosan numero.

Stadsdelensnummer.



Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.



Korttelin numero.

Kvartersnummer.



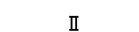
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

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



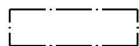
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



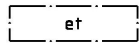
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



Rakennusala.

Byggnadsyta.



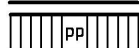
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.



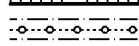
Katu.

Gata.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



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.

TONTTIJAKO

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

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

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa Täyttämispvm 15.09.2015
 Kaavan nimi 002273 Varisto
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 05.06.2015
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 092002273
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,2489 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,2489

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,2489	100,0	1080	0,09	0,0000	1080
A yhteensä	0,2611	20,9	1080	0,41	0,2611	1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6730	53,9	0		-0,2670	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3148	25,2	0		0,0059	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,2489	100,0	1080	0,09	0,0000	1080
A yhteensä	0,2611	20,9	1080	0,41	0,2611	1080
A	0,2611	100,0	1080	0,41	0,2611	1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6730	53,9	0		-0,2670	0
VP	0,6730	100,0	0		-0,2670	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3148	25,2	0		0,0059	0
Kadut	0,2222	70,6	0		0,0059	0
Kev.liik.kadut	0,0926	29,4	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						