



Vantaa

Maalinauhantie (Målsnörevägen)

Asemakaavamuutos nro 002241 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos,
kaupunginosa 91, Länsimäki
kaupunginosa 95, Rajakylä



Asemakaavamuutoksen selostus, sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee
12.9.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002241.

Vantaan kaupunki, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, Kaupunkisuunnittelu
Vesa Karisalo, aluearkkitehti; Jukka Köykkä, kavasuunnittelija
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Kaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 12.5.2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, korttelit 91002 ja 91004, osa korttelia 91003, sekä katualueet.
Kaupunginosa 95, Rajakylä, katu- ja virkistysalueet.

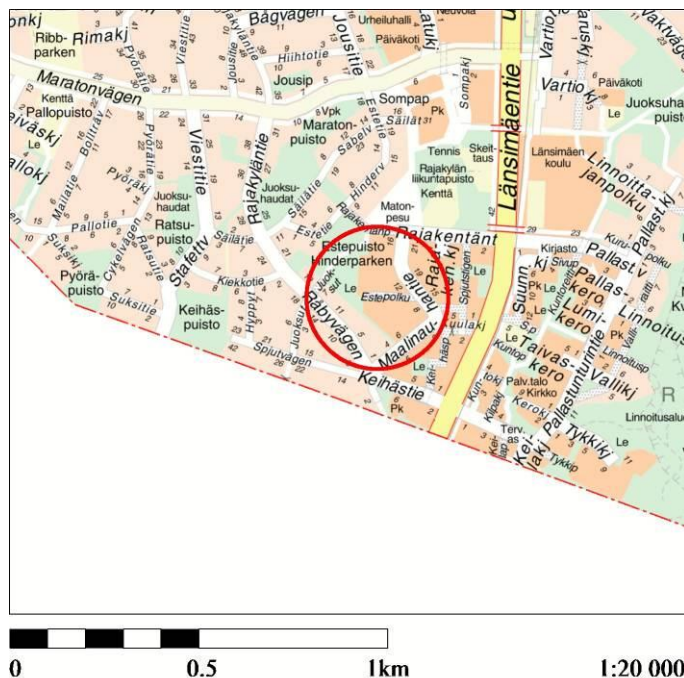
Tonttijako:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, osa korttelia 91003.

Tonttijaon muutos:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, osat kortteleista 91002 ja 91003.

1.2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutosalue sijaitsee Länsimäessä Maalinahantien varrella. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Rajakylän liikuntapuisto, idässä Rajakentänkuja, Keihäspolku ja Maalinahantie sekä etelässä ja lännessä Estepuisto.

(OTE VANTAAN OPASKARTASTA)

1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos 002241 Maalinahantie.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Länsimäen täydennysrakentaminen muuttamalla osia Maalinahantien ja Rajakentätien kulmauksen pysäköintialueista asuinkerrostalojen korttelialueiksi, joihin toteutettaisiin n. 90 asuntoa asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena tuotantona noin 150 asukkaalle.

Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8,9 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 36 390 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on 6 350 k-m².

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS.....	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 KAAVAMUUTOSPROSESSIN VAIHEET JA LAADITUT SELVITYKSET	4
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	4
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	11
3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE.....	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen	18
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	19
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.5.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet	20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	21
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	21
5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS	21
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	22
5.3 ALUEVARAUKSET	22
5.3.1 Korttelialueet	22
5.3.2 Muut alueet	23
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.4.3 Yhteenveto.....	26
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	26
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	26
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	26
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	26
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	26
7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET	27

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan muutosehdotus, kartta 1:2000, 12.9.2016
Kumoutuvien asemakaavojen poistettavat merkinnät, kartta 1:2000, 12.9.2016
Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 12.9.2016
Vesihuoltosuunnitelma

Erilliset asiakirjat:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.5.2014
Mielipiteiden luettelo (id 835940)
Lausunnot ja vastineet (id 916536) 12.9.2016

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAMUUTOSPROSESSIN VAIHEET

- VAV Asunnot Oy on hakenut 27.2.2014 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuutosta.
- Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmaan, joka on julkaistu vantaalaisiin kotitalouksiin 15.3.2014 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä (*kaavoituskatsaus*).
- Kaavamuutostyön vireille tulosta sekä mielipiteiden kuulemisesta on ilmoitettu 10.5.2014 julkaistussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille asiasta on ilmoitettu 12.5.2014 kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 12.5.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (MRL: 62 §, 63 §)
- Hakunilan aluetoimikunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipiteiden kuulemiskirjeen tiedoksi 4.6.2014.
- Mielipiteet alueen suunnittelusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan Vantaan kaupungin kirjaamoon 27.6.2014 mennessä. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 6 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 sekä kaupunginhallitus 23.5.2016.

Kaavamuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 15.6. - 18.8.2016 (MRL 65 §, MRA 27 §). Siitä saatiin 2 lausuntoa mutta ei yhtäkään muistutusta. Kaavamerkintöjä ja määräyksiä on nähtävilläoloon liittyen tarkistettu oikoluvun perusteella. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa. Tarkistettu kaavaehdotus sekä lausuntojen vastineet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.9.2016.

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

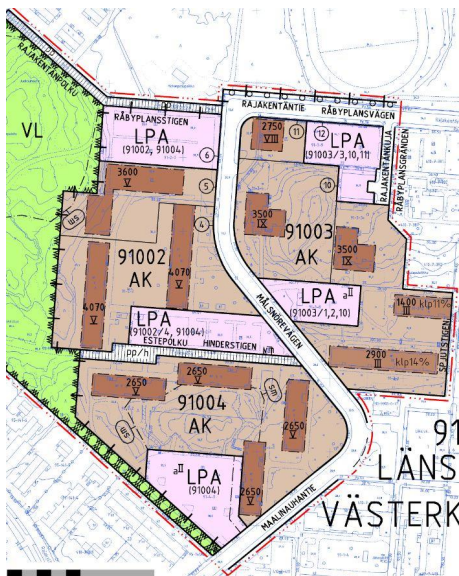
Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n, TA-Yhtiöt Oy:n sekä heidän konsulttinsa Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n kanssa.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

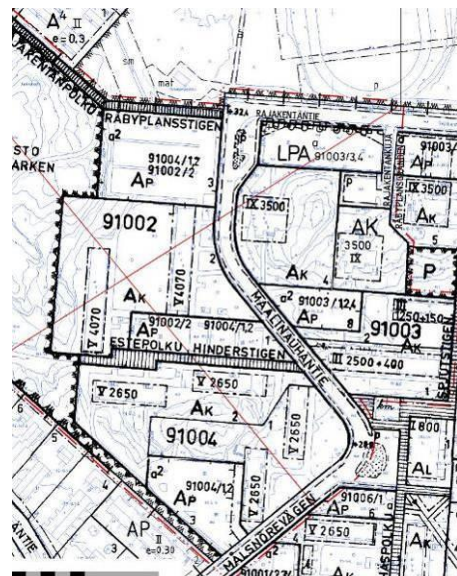
Osia Maalinahantien ja Rajakentäntien kulmauksen pysäköintialueista ja katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joihin muodostettaville tonteille 91002/5 ja 91003/11 voidaan rakentaa asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena tuotantona viisi- ja yhdeksänkerroksiset kerrostalot n. 90:ä asuntoa ja n. 150 uutta asukasta varten. Sekä nykyisiin että rakennettaviin asuntoihin sovelletaan hyvän joukkoliikenteen palvelutason keskusta-alueiden pysäköinnin uutta vähimmäisnormia 1 autopaikka/ 130 k-m². Rajakentänkujan katualueen kääntöpaikan yleinen pysäköintialue muuttuu asuinkerrostalojen autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja osaksi pysäköintitonttia 91003/12. Estepolulla mahdollistetaan siihen rajoittuvia asuintontteja palveleva huoltoajo.

Estepuistossa ja korttelissa 91004 sijaitsevat I maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, osoitetaan suojeltaviksi alueiksi (sm). Kaupunginosarajaa muutetaan siten, että Estepuisto liitetään Rajakylän osaksi.

Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 390 k-m², josta rakennusoikeuden lisäystä on 6 350 k-m². Kokonaisrakennusoikeuteen sisältyvä kumoutuvien asemakaavojen mahdollisuus, että korttelin 91003 eteläosan lamellitaloihin saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa myös liike- ja palvelutiloja yhteensä 550 k-m², säilyy. Asuinrakennuksiin saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia yhteistiloja yms.



Ote muutetusta asemakaavasta



Ote kumoutuvasta asemakaavasta

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutokseen liittyy Vantaan kaupungin ja VAV Asunnot Oy:n välinen toteuttamissopimus mm. kunnallistekniikan korvauksista sekä esisopimus määräalojen myynnistä, millä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sopimuksilla edellytetään, että uudet asuinrakennukset toteutetaan asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue muodostaa Länsimäen kerrostaloalueen läntisimmän osan ja se rajautuu Rajakylän pientaloalueeseen. Suunnittelualueen asuinrakennukset on rakennettu vuosina 1969 - 71 ja ne ovat VAV Asunnot Oy:n omistuksessa. Kerrostaloissa on yhteensä 474 vuokra-asuntoa ja pohjakerroksen lisäksi 3, 5 tai 9 asuinkerrosta. Kerrostalokortteleiden pysäköintialueille asemakaavoitettuja, kaksikerroksisia pysäköintilaitoksia ei ole toteutettu. Pysäköintialueilla on 422 autopaikkaa, joista 292 on asukkaiden vuokraamia.

Länsimäessä on nk. alakeskuksen mukaiset palvelut. Länsimäentie on joukkoliikenteen hyvän palvelutason väylä, jonka pysäkkipari Kuulakujan liittymäalueella sijaitsee n. 140 metrin etäisyydellä suunnittelualueen itäreunasta. Mellunmäen metroasema sijaitsee n. 800 m suunnittelualueesta kaakkoon. Rajakentäntien pohjoispuolella on Rajakylän liikuntapuisto ja Estepuiston länsipäässä Estepuistossa on yleinen leikkipuisto.

Korttelissa 91004 sekä Estepuistossa sijaitsee I maailmansodan aikaisen linnoitusjärjestelmän osia, jotka ovat muinaismuistolaitella rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva



Kaavamuutosalue kerrostaloineen sijaitsee kallioisella ylängöllä, jota reunustaa lännessä Estepuiston kalliometsä. Alueen pohjoispuolella oleva Rajakylän liikuntapuisto on maastoltaan tasaista kangasmetsää.

Estepuiston sekä Maalinauhantien itäpuoleiset kalliomäet jäsentävät maisemaa.

(Kaavaehdotuksen mukaiset uudet rakennukset on esitetty viereisessä kuvassa punaisella.)

Luonnonolot

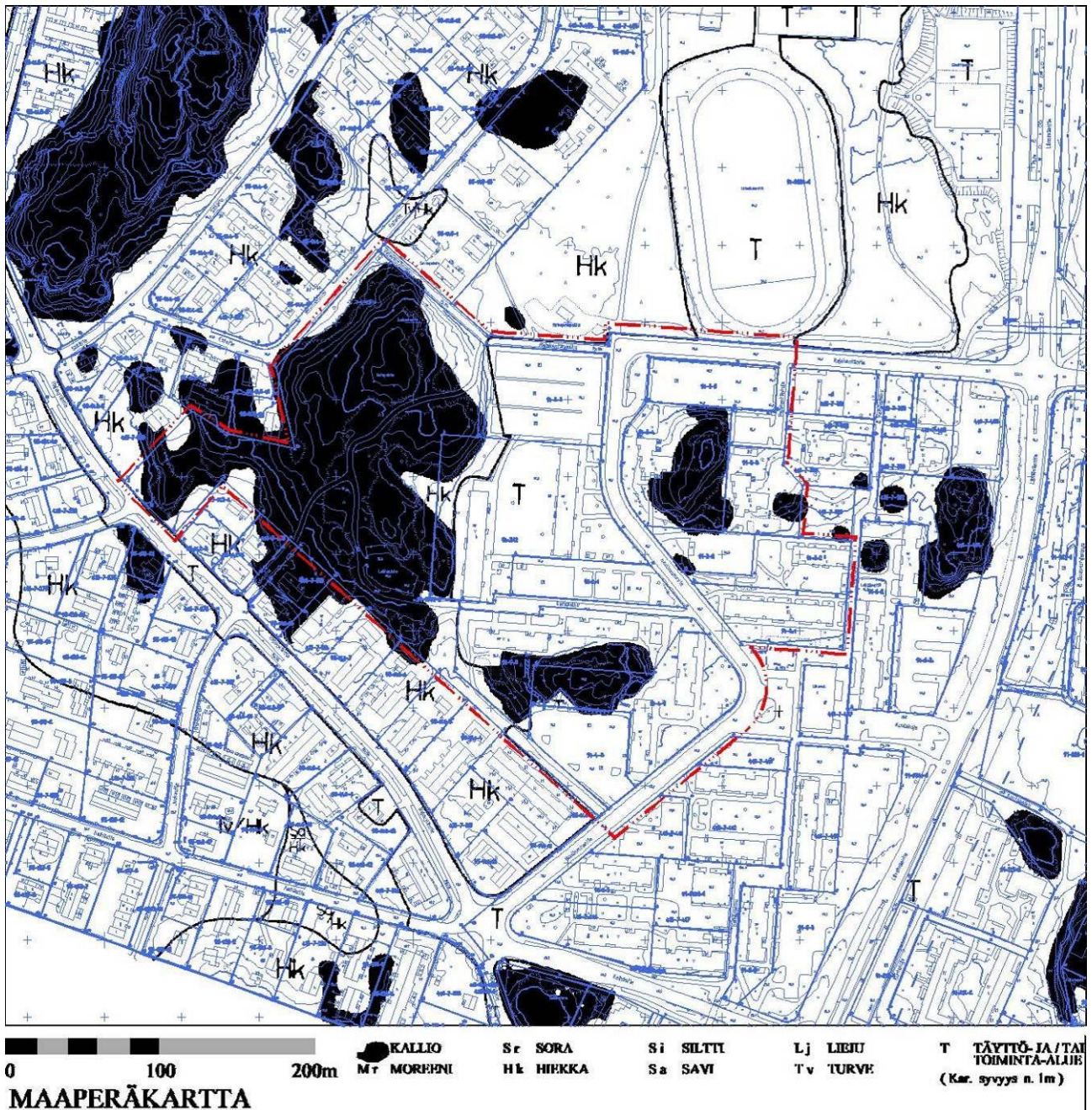
Muutosalueella ei ole inventointien mukaan tiedossa olevia luontoarvoja.

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalueen rakennetut korttelialueet sijaitsevat pinnanmuodoiltaan vaihtelevassa kalliomaastossa. Rajakentäntien tuntumassa maasto on tasaista ja se on ennen pysäköintialueiden rakentamista ollut hiekkaperäistä kangasmaata. Rakennettujen kortteli- ja katualueiden rakennekerroksissa on routimatonta täytemaata.

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee pohjavesialue Fazerila I.

Kasvillisuus

Asuinkortteleiden pihoilla on istutuksia sekä runsaasti täysikasvuista puustoa. Pysäköintialueita ei ole juurikaan jäsennetty istutuksin. Estepuisto on kalliometsää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

Vantaan kaakkoiskulmassa sijaitseva Länsimäki rajautuu Helsinkiin ja Rajakylän pientaloalueeseen. Länsimäkeä halkoo pohjoisessa Porvoonväylä, koillisessa Kehä III ja idässä Itäväylä. Länsimäki on lähipalvelujen alakeskus, jossa pääosa palveluista sijaitsee Länsimäentien tuntumassa. Länsimäen aluerakentamisesta sovittiin vuonna 1968.

Länsimäen asuinrakennuksista n. 60 % on rakennettu vuosina 1970- 79 eikä uusia asuntoja ole muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta rakennettu v. 1999 jälkeen. Länsimäen väkiluku oli suurimmillaan 6354 asukasta v. 1999 ja on vuodesta 2006 alkaen ollut n. 5700. Kaupunginosan väkiluvun ennustetaan vähenevän 1,4 % vuoteen 2025 mennessä. Länsimäen asukkaista joka

kolmas on vieraskielinen. Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on lähes 50 % kun se koko kaupungissa on n. 34 %.

Kaavamuutosalue koostuu kolmesta asuinkerrostalokorttelista Länsimäen länsiosassa. Alue tukeutuu hyvin liikenneverkostoihin ja yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin. Kaavamuutosalue sijaitsee n. 500 m:n etäisyydellä Länsimäen palveluista ja noin 800 m:n etäisyydellä Mellunmäen metroasemasta. Maalinauhantien mutkassa sijaitsevassa liikekiinteistössä (Kuulakuja 5) on pieni päivittäistavarakauppa, kiosk, ravintola sekä pankkiautomaatti. Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Rajakylän liikuntapuisto.



Kaupunkikuva ja rakennukset

Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat Rajakentäntietä reunustavilla kallioilla sijaitsevat yhdeksänkerroksiset tornitalot. Kaavamuutosalueen korttelit Maalinauhantien länsipuolella koostuvat kuudesta viisikerroksisesta, pitkänomaisesta lamellitalosta. 1960- ja -70-lukujen taitteessa rakennettujen kerrostalojen alkuperäiset betoniulkisivut on myöhemmin saneerattu metalli- ja levyverhouksilla. Kaavamuutosalueen pohjoisosaa leimaavat laajat pysäköintikentät. Kerrostalokortteleiden pysäköintialueille asemakaavoitettuja, kaksikerroksisia pysäköintilaitoksia ei ole toteutettu.



Kaavamuutosalueen länsipuoleisen Rajakylän pientaloalueen rakentaminen aloitettiin sotien jälkeen. Rakentamisen tahti kiihtyi jo 1970-luvulla, mutta vilkkainta se oli 1980-luvulla ja alue on rakentunut rivitalovaltaiseksi.

Liikenne

Kaavamuutosalueen kortteleita palvelevat asuntokadut, Maalinauhantie sekä Rajakentäntie, liittävät alueen Länsimäentien välityksellä seudulliseen päätieverkkoon Kehä III:lle ja Porvoonväylälle. Mellunmäen metroasemalle johtava Länsimäentie on joukkoliikenteen hyvän palvelutason väylä, jonka pysäkkipari Kuulakujan liittymäalueella sijaitsee n. 140 metrin etäisyydellä suunnittelualueen itäreunasta. Länsimäen ja Mellunmäen palvelut ovat helposti saavutettavissa myös kevyen liikenteen väyliä pitkin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalueella on kaksi I maailmansodan linnoituslaitetta, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia ja suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä:

- Tukikohta III:3 (Länsimäki), *mj. rek. nro 1000007712*, sijaitsee korttelissa 91004. Pihamailla on jäljellä osia kallioon louhituista taistelu- ja yhdyshaudoista sekä kallioon louhittu keskeneräiseksi jäänyt luola. Kohde on suurelta osin tuhoutunut.
- Estepuistossa sijaitseva Tukikohta III:7 (Länsimäki), *mj. rek. nro 1000007723*, sisältää kallioon louhittuja ja maahan kaivettuja yhdys- ja taisteluhautoja. Se jakautuu kahteen maantieteellisesti erilliseen lohkoksi, joista koillisempi ei ulotu kaava-alueelle.

Osa taisteluhautoista on täytetty turvallisuussyistä. Puolustusvarustukset on inventoitu vuonna 2003 (*John Lagerstedt: Ensimmäisen maailmansodan aikaiset Vantaan Länsimäen linnoitukset inventointikertomus 2003*). Inventoinnissa tukikohdan III kohteet on kuvattu sanallisesti ja niille on tehty aluerajaukset Museoviraston ylläpitämään kiinteiden muinaisjäännostöjen paikkatietorekisteriin 18.3.2008.

Virkistys

Kaavamuutosalueella virkistysalueeksi asemakaavoitetun nykyisen Estepuiston pinta-ala on yhteensä n. 2,8 ha. Kallioisen puiston eteläkulmassa on leikkipuisto. Estepuistoa käyttävät myös Rajakylän pientaloalueen asukkaat. Länsimäestä puistoon pääsee Rajakentänpolkua ja Estepolkua pitkin.

Rajakentäntien pohjoispuolella sijaitsevaa Rajakylän liikuntapuistoa kehitetään yleiskaavan ja asemakaavan mukaisena urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue kuuluu teknisen huollon verkostojen piiriin. Kaavamuutosalueella on vesihuoltoverkoston järjestelmien sekä tietoliikennekaapeleiden lisäksi Vantaan Energian maakaapeleita sähköverkolle sekä kaukolämpöputkia. Verkotot on keskitetty katualueille.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu tarpeellinen vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Länsimäentien ja Maalinauhantien eteläosan d400 runkojohdoilla sekä Rajakentäntien d200 ja Maalinauhantien d150 jakelujohdoilla.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Lisäksi Länsimäen paineenkorotuspumppaamon kautta on yhteys HSY:n Helsingin kaupungin vesijohtoverkoston.

Jätevesiviemäröinti

Alueelle on rakennettu tarvittava jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan Maalinauhantien pohjoisosassa d300 jätevesiviemärillä etelään Länsimäen jätevesiverkoston ja Maalinauhantien eteläosassa d160 jätevesiviemärillä Keihästien jätevedenpumppaamolle. Molemmat jätevesiviemäriputket ohjaavat vedet Helsingin jätevesiverkoston kautta Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettavaksi.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevedet johdetaan Maalinauhantien pohjoisosassa d500 ja eteläosassa d400 hulevesiviemäriä pitkin Länsimäen hulevesiverkoston.

Ympäristöhäiriöt

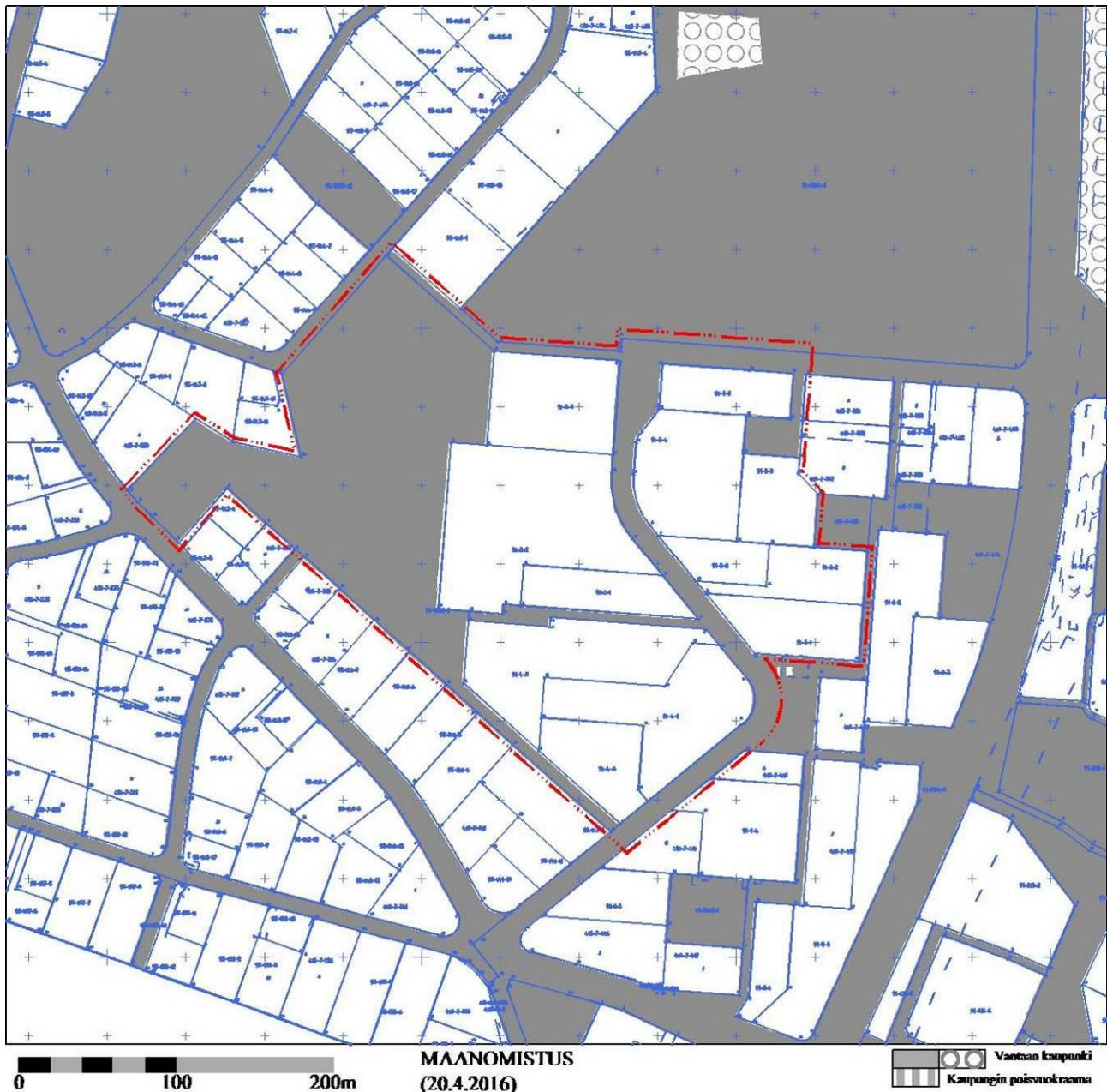
Kaavamuutosalue ei sijaitse yleiskaavan lentomeluvyöhykkeillä.

Maalinauhantie ja Rajakentäntie ovat niihin rajoittuvia kiinteistöjä palvelevia asuntokatuja, joiden liikennemäärät eivät ole suuria. Merkittävimmät ympäristöhäiriöt Länsimäessä aiheutuvat Länsimäentien liikenteestä. Asuinalueiden ulkotiloja koskevat, Valtioneuvoston asettamat ohjearvot ovat päivämellulle 55 dB ja yömellulle 45 dB. Nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Meluselvityksessä on mukana Länsimäentie, jonka liikenteen aiheuttaman melun päiväjän keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella jää kaavamuutoksen alueella selkeästi alle 55 dB:n ohjearvon. Länsimäentien pikaraitiotie ei ole mukana em. meluselvityksessä. Meluselvityksen perusteella voidaan päätellä, että Länsimäentien liikenteen aiheuttama melutaso ei ylittäisi kaavamuutoksen alueella Vnp:n melutason ohjearvoja päivällä ja yöllä.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus ylläpitää tietokantaa Vantaan kaupungin alueella sijaitsevista pilaantuneista tai pilaantuneiksi epäillyistä maa-alueista. Kaavamuutosalueella ei ko. tietokannan mukaan ole pilaantuneen maaperän kohteita.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen korttelialueet (*kartan valkoiset alueet*) omistaa VAV Asunnot Oy. Muut alueet omistaa Vantaan kaupunki.



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

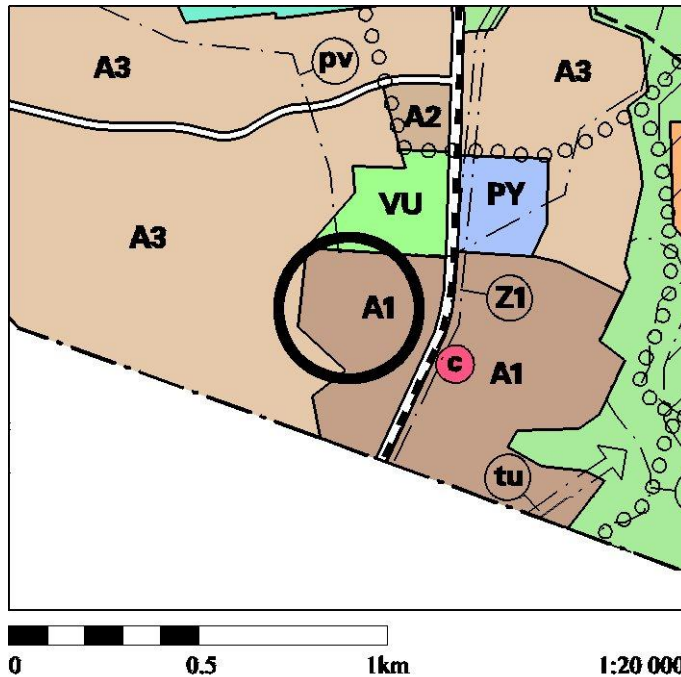
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000, ja päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tavoitteita on tarkistettu 13.11.2008 ja tarkistukset ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Alueidenkäytössä on riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi varmistettava tonttimaan riittävyys. Asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja

Hanke on em. tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

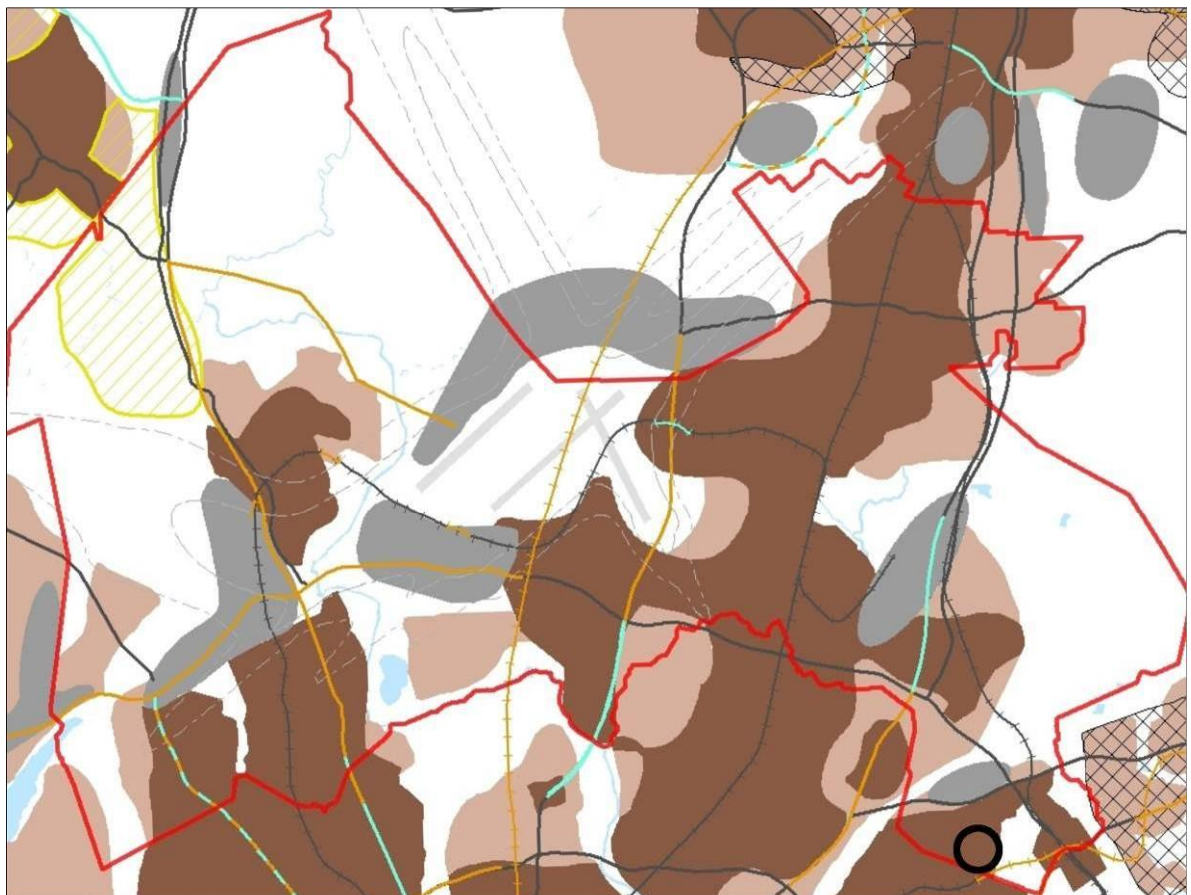
Yleiskaava 2007



Länsimäki on keskustatoimintojen alakeskus (c). Kaavamuutosalueen korttelialueet ovat tehokasta asuntoaluetta (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Estepuisto sijaitsee pääkäyttötarkoitukseltaan pientaloalueeksi osoitetulla alueella (A3). Länsimäentie on osoitettu ohjeelliseksi joukkoliikenteen runkoyhteydeksi (--), joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Länsimäentien itäreunassa on 110 kV:n voimansiirtolinja (Z1). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



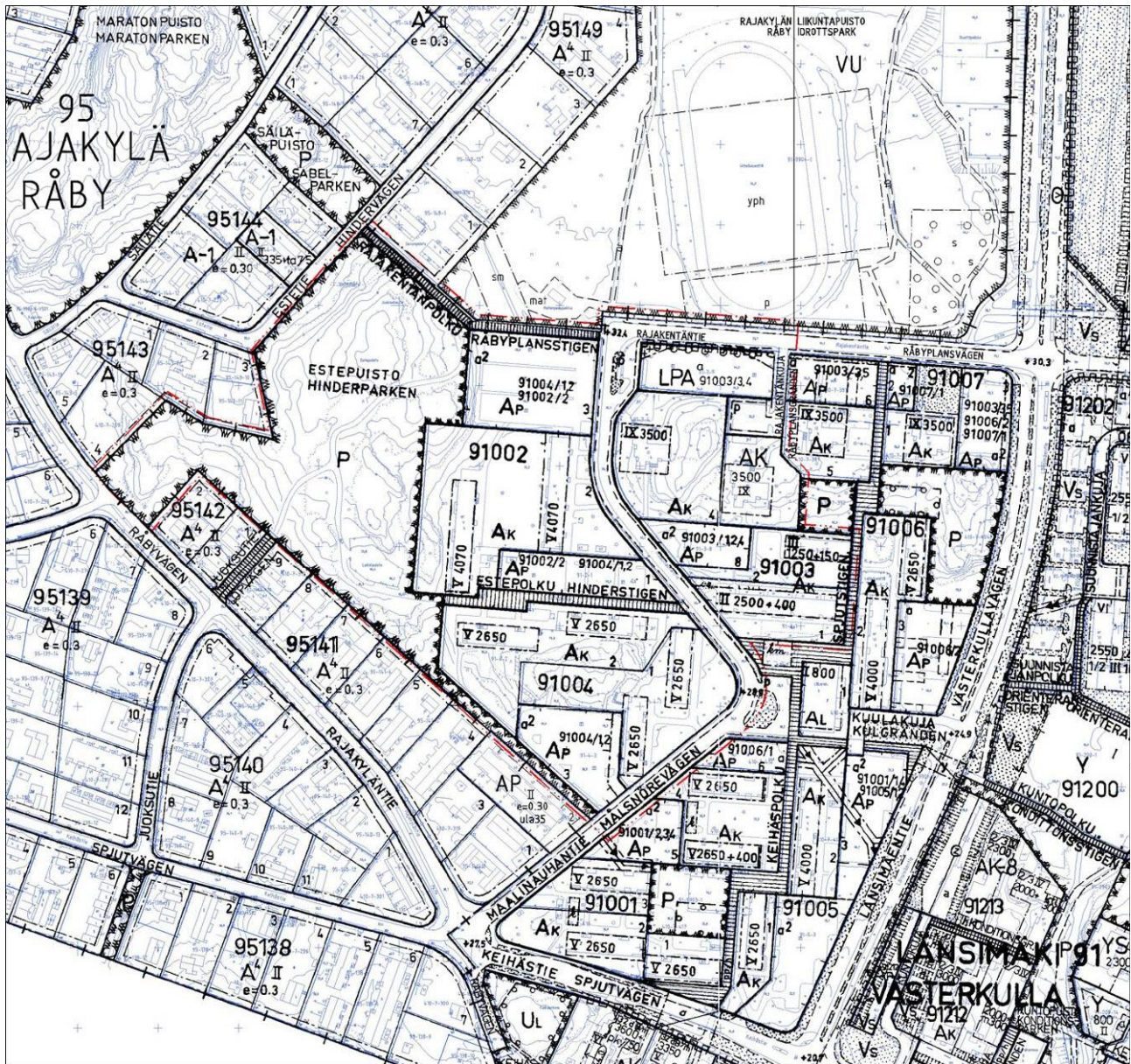
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-ainecistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet.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

Asemakaava

Valtaosalla suunnittelualuetta on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 910100, joka on vahvistettu sisäasiainministeriössä 29.4.1970. Korttelin 91003 tonteilla 3 ja 9 on voimassa ympäristöministeriössä 23.10.1992 vahvistettu asemakaavan muutos nro 001120.

Kortteleihin 91002 ja 91004 on osoitettu korttelialueet viisikerroksisille ja kortteliin 91003 kolmekä yhäksäkerroksisille asuinkerrostaloille (AK; III, IV, IX). AK-alueille saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (10 %) ja kerrosluvun estämättä rakentaa tiloja palvelutarkoituksiin. Korttelin 91003 eteläosan kolmekerroksisiin asuinrakennuksiin saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhteensä 550 k-m² palvelutarkoituksiin. Pysäköintipaikkojen korttelialueet on osoitettu merkinnöillä AP ja LPA, jonka Rajakentäntien puoleiseen reunaan on merkitty istutettava puurivi. Kaksikerroksisille pysäköintilaitoksille tarkoitettut alueet on osoitettu merkinnällä a². Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/asunto.

Rajakentäntien ja Maalinauhantien katualueiden kulmaukseen sekä Rajakentänkujan kääntöpaikan yhteyteen on osoitettu ohjeellisena alueet yleiselle pysäköinnille (p). Rajakentäntien pohjoisreunaan on merkitty istutettava puurivi. Suunnittelualueen länsiosan muodostaa Estepuisto (P), jonne yleisinä jalankulkuväylinä Länsimäestä johtavat Rajakentänpolku ja Estepolku.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Vantaan kaupungin strategiat (Kv = kaupunginvaltuusto, Kh = kaupunginhallitus)

- Valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013, väliarviointi Kv 15.6.2015)
- Talousarvio 2016 ja taloussuunnitelma 2016-2019 (Kv 16.11.2015)
- Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien (Kv 22.9.2014). Linjausten pohjana ovat Vantaan strategiset tavoitteet, Vantaan asunto-ohjelma, MAL-aiesopimus 2012-2015, Elinkeinopoliittinen ohjelma ja Kilpailukykyohjelma
- Vantaan arkkitehtuuriohjelma (Kv 11.5.2015)

Yhdyskuntarakenteen peruslinjaukset on vuodesta 1983 alkaen määritelty yleiskaavassa. Vantaan nykyisen yleiskaavan (2007) ratkaisut perustuvat ratojen hyödyntämiseen, nykyisten keskusten vahvistamiseen sekä olevien alueiden täydentämiseen. Strategioiden ja ohjelmien tavoitteita ovat mm. yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja eheyttäminen joukkoliikenteeseen tukeutuen uusien, nykyisestä kaupunkirakenteesta irrallisten rakentamisalueiden sijaan. Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaupungin on luotava edellytykset 2 000 asunnon toteuttamiseksi vuosittain. Uustuotannosta 20 % (400 asuntoa) toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina ja yhteensä noin 20 % vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina, osaomistusasuntoina tai vastaavina. Vantaalla edistetään arkkitehtonisesti laadukkaan kaupunkiympäristön muodostumista.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se on tullut voimaan 1.1.2011.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamuutosalueen tontit, kiinteistöt ja tilat on merkitty Vantaan kaupungin ja valtion kiinteistörekistereihin.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

Rajakylän liikuntapuiston yleissuunnitelma (Tekninen lautakunta 20.1.2015)

Kaavamuutosalueeseen rajautuvan Rajakylän liikuntapuiston yleissuunnitelman (kts. seur. sivu) tavoitteena on toteuttaa eri-ikäisille asukkaille ja seuroille korkeatasoiset ulkoilu- ja liikuntapaikat. Painopisteenä on päivisin koululaiskäyttö ja iltaisin harrastustoiminta. Maalinauhantien ja Rajakentäntien kainalossa katualueella sijaitsevan, kaavamuutoksella asuinkorttelin osaksi muuttuvan yleisen pysäköintialueen korvaavat paikat on osoitettu liikuntapuiston eteläosaan. Ajoyhteys liikuntapuistoon on Rajakentäntieltä. Rajakentäntien laitaan, uuden tekonurmikentän eteläpuolelle istutetaan puuryhmiä (esim. mäntyjä) maisemoimaan ja rajaamaan aidattua kenttää katualueesta. Urheilupuiston kunnostaminen on rakentamishjelmassa vuodesta 2015 eteenpäin. Rakentaminen käynnistyy tekonurmikentän ja paikoitusalueen rakentamisella.



Kaavamuutostyön valmistelussa on em. lisäksi käytettävissä mm. seuraavat selvitykset ja päätökset:

- Ensimmäisen maailmansodan aikaiset Vantaan Länsimäen linnoitukset inventointikertomus 2003 (John Lagerstedt, Vantaan kaupunki, Urban II-ohjelma, 2004)
- Pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikainen kokeilu ajalla 1.1.2014 – 31.12.2018 kaupunkikeskustojen asuntoalueilla (KALA 9.12.2013, täydennetty KALA 15.2.2016)
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista (Kh 8.6.2015)

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE

Autopaikkojen korttelialueiksi sekä katualueiksi asemakaavoitettujen alueiden osien muuttaminen kahdeksi asuinkerrostalotontiksi edellyttää alueen asemakaavojen muuttamista. Länsimäen täydennysrakentaminen on valtakunnallisten ja kaupungin strategioiden mukaista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

VAV Asunnot Oy on hakenut 27.2.2014 päivätyllä hakemuksella asemakaavamuutosta. Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmaan. Kaavamuutostyön vireille tulosta sekä mielipiteiden kuulemisesta on ilmoitettu 10.5.2014.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Alueen ja naapurialueiden maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, yritykset ja yritysten työntekijät tai/ja heidän edustajansa, kunnan jäsenet sekä ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Vantaan kaupungin toimialat, asiantuntijaviranomaiset ja liikelaitokset mm: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala (kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikan keskus, mittausosasto, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, yrityspalvelut), sivistystoimi, sosiaali- ja terveystoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo

Muita viranomaisia: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Museovirasto

Muut yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Hakunilan aluetoimikunta, Länsimäki-Rajakylä-Seura r.y., Länsimäen ja Rajakylän kansainvälinen yhdistys ry, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuuotstyön alkamisesta sekä kaavamuuotksen lähtökohtia ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevasta mielipiteiden kuulemisesta MRL 62 §:n mukaisesti on ilmoitettu 10.- 11.5.2014 jaetussa asukaslehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille asiasta on ilmoitettu 12.5.2014 kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, jotka ovat sisältäneet 12.5.2014 päivätyin osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisälsi mm. alustavan viitesuunnitelman kortteleiden 91002 ja 91003 pohjoisreunojen pysäköintialueiden osien muuttamisesta asuintonteiksi. Hakunilan aluetoimikunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipiteiden kuulemiskirjeen tiedoksi 4.6.2014. MRL 62§:n mukainen vuorovaikutusjärjestelmä järjestettiin 12.5.- 27.6.2014 ja määräaikaan mennessä saapui kirjallisena 6 mielipidettä ja kannanottoa.

Asemakaavan muutos ehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 15.6. – 18.8.2016 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnon Vantaan kaupunginmuseolta. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus jätti kaavaehdotuksesta lausunnon. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavahanketta on esitelty Vantaan kaupungin kotisivuilla (www.vantaa.fi).

Asemakaavan muutos ehdotusta on laadittu kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen mahdollistama lisärakentaminen täydentää Länsimäen yhdyskuntarakennetta. Kortteleiden 91002 ja 91003 pysäköintialueiden osien muuttaminen asuin- ja palvelutonteiksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioiden mukainen. Asemakaavan muutosta koskevat mm. erityistavoitteet eheästä kaupunkirakenteesta.

Kaupungin strategisista tavoitteista toteutuu erityisesti asuntojen kaavoittaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueelle siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa. Hanke edistää arkkitehtonisesti laadukkaan kaupunkiympäristön muodostumista.

Valtakunnallisten alueidenkäytön, maakuntakaavan, yleiskaavan, voimassa olevan asemakaavan ja kaupungin muun suunnittelun tavoitteita ja asemakaavan muutoksen suhdetta niihin on esitetty myös kohdassa 3.2.1.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Vuokratalokortteleiden täydennysrakentaminen asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena asuntotuotantona monipuolistaa alueen asuntotarjontaa ja asukasrakennetta. Rajakentäntien varren laajojen pysäköintialueiden jäsentäminen uusilla asuinrakennuksilla ja istutuksilla kohentaa alueen kaupunkikuvaa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen

Osallisten mielipiteistä johdetut tavoitteet ja niiden huomioiminen

MRL 62 §:n mukaisessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemiseen liittyvässä vuorovaikutusmenettelyssä (kohta 4.3.3) saadut mielipiteet sisältävät oheiset tavoitteet, joiden huomioon ottaminen on esitetty *kursiivilla*.

Museoviraston 9.10.2014 tarkistetussa lausunnossa tuodaan esille kaavamuutosalueen kaksi I maailmansodan linnoituslaitetta, jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Ne tulee osoittaa asemakaavassa suojelumerkinnöillä ja –määräyksellä: ”Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.”.

Kohteista tulee liittää kaavaselostukseen kohteen virallinen nimi, muinaisjäännosrekisterin numero, lyhyt kuvaus sekä maininta, että kiinteät muinaisjäännökset ovat lain suojaamia. Koska muinaisjäännosalueille ei olla kaavassa osoittamassa muuttuvaa maankäyttöä, ei Museovirasto pidä aiemmin annetussa lausunnossa edellytettyä lisäselvitysten teettämistä tarpeellisena.

Em. asiat on huomioitu kaavamuutoksessa.

Vantaan Kaupunginmuseo toteaa, että kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa I maailmansodan linnoituslaitetta, joiden vaalimisesta vastaavaa Museovirastoa tulee kuulla asiassa. Koska Kuulakuja 5:ssä sijaitseva ostoskeskuksella on laadittujen selvitysten perusteella suojeluarvoja Länsimäen lähiökokonaisuuden osana, tulisi sitä ympäröivien alueiden rakennusten suojeluperusteet selvittää kaavamuutoksessa. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa uudisrakennusten sijaintipaikoista.

Asiassa on kuultu Museovirastoa, jonka näkökannat on huomioitu kaavamuutoksessa. Kaupunginmuseo on 12.8.2014 pidetyssä kaavatyön aloituskokouksessa, että ostoskeskusta ympäröivien alueiden rakennuksilla ei ole suojelutarvetta eikä suojeluperusteita siten tarvitse selvittää.

Pirjo Suni, liikenneinsinööri, Vantaan kaupunki: Vantaan yleiskaavan meluselvityksen sekä Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012 perusteella voi päätellä, että Länsimäentien liikenteen aiheuttama melutaso ei ylittäisi Vnp:n melutason ohjearvoja päivällä ja yöllä kaavamuutoksen alueella.

Asukasmielipiteessä todetaan, että Estepuiston liittäminen Rajakylän osaksi on sopivaa ja asumisoikeusasuntotarjonnan lisääminen on periaatteessa hyvä asia. Kerrostalojen korkeus hävittää näkymiä.

Uudet asuinrakennukset täydentävät alueen korttelirakennetta niiden ominaispiirteitä noudattaen. Ne eivät ole viereisiä rakennuksia korkeampia eivätkä sijoitu olemassa olevien kerrostalojen asuntojen päänäkymien eteen tavalla, joka oleellisesti poikkeaisi Länsimäen nykyisestä korttelirakenteesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen ratkaisuilla tulee täydentää nykyistä korttelirakennetta sen ominaispiirteitä noudattaen siten, että muutosalueen pohjoisosien laajojen pysäköintialueiden hallitsema hajanainen kaupunkikuva kohentuu.

4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kortteleiden täydennysrakentamista tutkittiin vireilletulua edeltäneissä vaihtoehdoissa kahdella periaateratkaisulla. Vaihtoehdot perustuivat joko kahden uuden tornitalon muodostamaan rakenteeseen tai tornitalon ja lamellitalon muodostamaan ratkaisuun. Kohtuuhintaisuuden vaatimuksen johdosta ratkaisujen lähtökohdaksi otettiin uusien asuntojen edellyttämän pysäköinnin järjestäminen maantasossa ja pysäköintilaitoksiin perustuvista ratkaisuista luovuttiin. Oheiset kuvat ovat otteita Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n suunnitelmista.



Kahteen uuteen tornitaloon perustuva ratkaisu olisi johtanut yhden tornitalon sijoittamisen viisikerroksisten lamellitalojen yhteyteen korttelissa 91002. Ratkaisun katsottiin poikkeavan tornitaloista ja pitkistä lamellitaloista muodostuvan alueen korttelirakenteen ominaispiirteistä niin merkittäväksi, että siitä luovuttiin. Suunnittelua päätettiin jatkaa tornitaloon ja lamellitaloon perustuvalla ratkaisulla.

Tornitaloon ja lamellitaloon perustuvissa ratkaisuvaihtoehdoissa tutkittiin uudisrakennuksille sopivinta sijaintia alueella. Tornitalon ja lamellitalon haluttiin muodostavan toisiinsa tukeutuvan ja selkeästi yhdessä hahmottuvan kokonaisuuden, mikä johti rakennusten sijoittamiseen mahdollisimman lähelle toisiaan ja uuden tornitalon asettumiseen Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmaukseen. Vaihtoehto, jossa tornitalo olisi sijoittunut Rajakentäntietä reunustavan nykyisen pysäköintialueen keskelle, olisi jakanut maa-alueen erillisiin osiin ja edellyttänyt pysäköintilaitosta, mikä ei olisi ollut rakennustaloudellisesti kannattavaa. Viisikerroksisten lamellitalojen korttelissa päädyttiin siirtämään uusi rakennus hieman pohjoisemmaksi, jolloin se asettuisi olemassa olevan pysäköintialueen eteläosaan. Näin uudisrakennus ei sijoittuisi aivan nykyisten talojen parvekejulkisivujen eteen.





4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan muutosehdotus, joka sisältää tonttijaon ja –muutoksen, on asetettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.5.2015 sekä kaupunginhallituksen 23.5.2016 käsittelyiden jälkeen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville.

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt nähtävilläolon yhteydessä asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnon Vantaan kaupunginmuseolta. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus on antanut oman lausuntonsa. Erillinen vastine lausunnoille on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 12.9.2016.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että Kuulakuja 5:n ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä olevat 1970-luvun asuinkerrostalot eivät ole yksittäisinä kohteina rakennusperintöarvoiltaan erityisen merkittäviä. Niihin tehdyt julkisivuremontit ovat muuttaneet rakennusten alkuperäisilmeen kokonaan. Ko. rakennusten massoittelut pysyvät uudessa asemakaavassa ennallaan. Näin ollen museolla ei ole suojeluväitteitä kyseisten rakennusten suhteen. Museovirasto on käsitellyt asemakaavamuutosta lausunnossaan. Kaupunginmuseo katsoo, että Museoviraston 9.10.2014 lausunto (MV/250/05.02.00/2014) on otettu hyvin huomioon asemakaavamuutoksessa. Muinaisjäännösalueet on merkitty kaavakarttaan asianmukaisesti ja kaavaselostuksesta löytyy Museoviraston lausunnon mukaisesti lyhyet selostukset muinaisjäännöskohteista. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksesta.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että alueen rakentumisen ja suunnittelun historiaa ei ole kuvattu kaavaselostuksessa. Vanhojen lamelli- ja pistetalojen sijoittelussa ja topografian huomioimisella lienee ollut oma merkityksensä. Kaavaratkaisu vaikuttaa noudattavan mainittuja periaatteita. Kaavaselostuksesta ilmenee myös korttelirakenteen ominaispiirteiden tunnistaminen, mikä on vaikuttanut kaavaratkaisuun. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja tiivistää onnistuneesti olemassa olevaa rakennetta.

Lausunnoista ei aiheudu tarkistuksia asemakaavamuutokseen.

Muistutukset

Asemakaavamuutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asiakirjoihin nähtävillä oloajan jälkeen tehtävät tarkistukset

Kaavakarttaan ja määräyksiin on oikoluvun johdosta tehty oheiset tarkistukset:

- AK-korttelin 91003 eteläosan rakennusalojen rakennusoikeutta koskevat karttamerkinnot 1250 ja klp12% sekä 2500 ja klp16% on tarkistettu muotoon 1400 ja klp11% sekä 2900 ja klp14%.
- Rakennusoikeuksia (klp12%, klp16%) koskenut kaavamääräys ”Tilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.” on em. tarkistuksen johdosta voitu poistaa.

Kokonaisrakennusoikeuden määrä ei tarkistusten myötä muutu. Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS

Osia kortteleiden 91002 ja 91003 pohjoisosien pysäköintialueista ja Maalinahantien katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi kahta kerrostaloa ja niille muodostettavia tontteja 91002/5 ja 91003/11 varten. Rajakentänkujan yleinen pysäköintialue muutetaan osaksi pysäköintitonttia 91003/12. Alueen nykyiset pysäköintialueet, pysäköintilaitosvaraukset sekä kortteleiden pihat säilyvät muilta osin ennallaan. Kumoutuvien asemakaavojen mahdollisuus

rakentaa korttelin 91003 eteläosan lamellitaloihin myös liike- ja palvelutiloja rakennusoikeuden lisäksi säilyy.

Alue liittyy Maalinauhantien ja Länsimäentien välityksellä Länsimäen keskustan palveluihin sekä maantie- ja valtatieverkostoon.

Asuinkortteleissa on nykyisin 474 asuntoa, uusien asuntojen määräksi on arvioitu n. 90. Asuinkortteleille tarkoitetut maantason pysäköintialueet on mitoitettu yhteensä n. 347:lle autolle. Pysäköintialueet korttelin 91003 eteläosassa ja korttelissa 91004 on mahdollista toteuttaa kaksitasoratkaisuin, jolloin saadaan n. 110 lisäautopaikkaa. Polkupyöräpaikkoja on 1 kpl/30 asuntok-m².

Kumoutuvien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 30 040 k-m². Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 36 390 k-m², josta osoitetaan 3 600 k-m² korttelissa 91002 tontille 5 ja 2 750 k-m² korttelissa 91003 tontille 11. Rakennusoikeudesta saa korttelissa 91003 toteuttaa liike- ja palvelutiloina enintään 550 k-m². Kaavamuutosalueen laskennallinen tehokkuusluku e=0,41, AK-korttelialueiden e=0,94. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 8,92 ha, joka muodostuu seuraavista alueista:

Alueet	Pinta-ala (ha)	Rak.oikeus (k-m ²)
Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK), <i>Rak.oikeudesta saa rakentaa liike-/palvelutiloja (klp11%, klp14%)</i>	3,89	36 390 550
Autopaikkojen korttelialueet (LPA)	1,23	
Katualueet (ml. kevyen liik. kadut)	0,99	
Lähivirkistysalueet (VL)	2,81	
Yhteensä	8,92	36 390

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä varmistetaan rakentamisen ja lähiympäristön hyvä laatutaso. Katso myös kohta 5.3.1.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueille on osoitettu rakennuskohtaiset enimmäisrakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä sekä rakennusten enimmäiskerrosluvut.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Uusien rakennusten tulee rajata ja jäsentää Maalinauhantien ja Rajakentäntien kulmauksen kaupunkikuvaa. Alueen asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee lamellitalojen kolmesta ja viidestä tornitalojen yhdeksään siten, että korkeat tornitalot sijaitsevat alueen koillisosassa. Kortteleiden 91002 ja 91003 pohjoisosiin muodostetaan kahdelle uudelle asuinrakennukselle tontit siten, että pihoista tulee ilman raja-aitoja toiminnallisesti ja visuaalisesti yhtenäisiä kokonaisuuksia naapuritonttien kanssa.

Alueen rakennuksineen halutaan säilyvän arkkitehtuuriltaan modernina ja vähäeleisenä. Uudisrakennusten on muodostettava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus. Niiden toteuttaminen rapatuilla julkisivuilla tasakattomaisina tukee ehyen ja laadukkaan kokonaisuuden muodostumista ja sopeutuu alueen alkuperäisiin betonielementtijulkisivuihin sekä niihin levyverhouksilla ja rappauksilla tehtyihin korjauksiin. Kortteleihin muodostetaan tunnistettavuutta ja identiteettiä luonnonvaloisilla porrashuoneilla ja korostamalla sisäänkäyntejä arkkitehtuurin keinoin.

Kaavamääräyksillä kannustetaan yhteistilojen sekä korttelin 91003 eteläosassa liike-, palvelu- tai työtilojen rakentamiseen asuinrakennuksiin sallimalla ne rakennusoikeuden lisäksi. Monipuoliset toiminnot elävöittävät aluetta ja tekevät siitä mielenkiintoisen. Em. tavoitteita ja viihtyisän

lähiympäristön muodostumista tukee se, että rakennusten maantason julkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Tonteille ajetaan Maalinauhantieltä ja Rajakentänkujalta. Estepolku toimii sen eteläpuoleisten asuinkerrostalojen huoltoajoyhteytenä.

Korttelin 91004 keskellä sijaitsevat muinaismuistot suojellaan (kts. 5.3.2 Muinaismuistoalue).

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Asuinkortteleiden nykyisiä pysäköintialueita pienennetään alueen pohjoisosissa mutta muutoin ne säilyvät ennallaan. Pysäköintialueet korttelin 91003 eteläosassa sekä korttelissa 91004 on edelleen mahdollista toteuttaa kaksitasoratkaisuna. Pysäköintialueille saa rakentaa huolto- ja teknisiä tiloja sekä puistomuuntamon korttelissa 91002.

Maantason pysäköintialueita on jäsennettävä ja erotettava muusta ympäristöstä pensas- ja puuistutuksin.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Estepuisto (n. 2,8 ha) on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Kaupunginosan rajaa on siirretty siten, että Estepuisto ja Rajakentänpolku muuttuvat Rajakylän osaksi. Puistossa sijaitsevat I maailmansodan linnoituslaitteet on osoitettu muinaismuistoalueeksi, jolla linnoituslaitteisiin kajoaminen on kielletty. Puiston länsiosissa sijaitseville puistomuuntamoille on merkitty niiden nykyisten sijaintien mukaiset rakennusalat.

Muinaismuistoalue (sm)

Estepuistossa (VL) sekä asuinkerrostalokortteleiden 91004 keskellä ja 91002 länsireunassa sijaitsevat I maailmansodan linnoituslaitteet (mj. rek. nro 1000007712 ja nro 1000007723), jotka ovat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia ja suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, on osoitettu suojeltavaksi muinaismuistoalueeksi. Kaavalla määrätään, että alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Katualueet

Maalinauhantien ja Rajakentäntien katualueet on mitoitettu siten, että niiden reunoilla on jalkakäytävät. Rajakentäntien ja Maalinauhantien kulmauksen sekä Rajakentänkujan laajan kääntöpaikan yhteydessä katualueilla sijainneet yleiset pysäköintialueet on siirretty Rajakylän liikuntapuiston sekä matonpesupaikan pysäköintialueiden yhteyteen. Näiltä osin katualueita on supistettu ja liitetty asuinkortteleiden sekä niiden pysäköintialueiden osiksi. Liikuntapuistoa vasten olevalle Rajakentäntien katualueelle kaupunkikuvallisista syistä osoitettu puurivi-merkintä säilyy. Korttelin 91004 pohjoisosien huoltoajo on hoidettava Estepolulta, mikä sallitaan kaavamerkinnällä.

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaa laadittaessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on kuvattu muutos voimassa olevan asemakaavan mukaisen nykytilan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

0-vaihtoehto (Nykytilanne, asemakaavoja ei muuteta)

Kortteleiden täydennysrakentaminen kaavailla asumisoikeus- tai vapaarahoitteisilla asunnoilla ei ole ilman asemakaavojen muuttamista mahdollista. Täydennysrakentaminen ei toteutuisi ja asuinkortteleiden nykyisten vuokratalojen pohjoispuoleiset pysäköintialueet säilyisivät ennallaan. Mahdollisuus kortteleiden asukasrakenteen monipuolistamiseksi ja kaupunkikuvan kohentamiseksi uudisrakentamisella menetettäisiin.

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Länsimäen väkiluvun ennustetaan laskevan 1,4 % vuoteen 2025 mennessä mutta yli 65-vuotiaiden osuuden kasvavan. Asuntokanta on muuhun Vantaaseen verrattuna vuokratalovaltaista. Kaavamuutos lisää asumisen kokonaisrakennusoikeutta 6 350 k-m², mikä asumisväljyydellä 1 asukas/40 k-m² kasvattaisi kaavamuutosalueen väkilukua noin 150 asukkaalla. Uudisrakentaminen asumisoikeusasunnoilla tms. ja uusien asukkaiden muuttaminen niihin mahdollistavat alueen väestörakenteen monipuolistamisen ja positiivisen kehityksen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kumoutuvan asemakaavan mahdollistamat liike- ja palvelutilat korttelin 91003 eteläosan lamellitalojen pohjakerroksissa säilyvät myös kaavamuutoksessa. Täydennysrakentamisen myötä lisääntyvä väkiluku vaikuttaa positiivisesti Länsimäen palveluihin ja elinkeinotoimintaan.

Yhdyskuntarakenne, kaupunki- ja taajamakuva

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen täydentää Länsimäkeä ja tukee sen kehittämistä. Uusien asuinkerrostalojen ja niiden pihojen rakentaminen pienentää ja jäsentää nykyisiä laajoja pysäköintikenttiä.

Uudet kaavamääräykset sisältävät kumoutuvia asemakaavoja enemmän kaupunki- ja taajamakuuvan laatua kohentavia vaatimuksia.

Liikenne

Uusiin asuinrakennuksiin muuttavat asukkaat lisäävät kaavamuutosalueen väkilukua, mikä lähtökohtaisesti hieman lisää liikennettä alueella ja tonttikaduilla. Pääkatuverkon liikennemäärät ovat suuria, joten vaikutukset niihin ovat vähäisiä. Uuden asuinrakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan mahdollistaa asukkaiden liikkumisen julkisilla kulkuneuvoilla ja kevyen liikenteen keinoin. Tämä vähentää oman auton käyttötarvetta ja tukee liikennemäärän kasvun hillitsemistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Muinaisjäännösalueiden (I maailmansodan linnoituslaitteet) nykyinen maankäyttö ei muutu kaavamuutoksessa eikä niiden alueille osoiteta uutta rakentamista. Kaavamerkinnoissa- ja määräyksissä on huomioitu kiinteiden muinaisjäännösten suojelu.

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen vesijohtoverkosto on rakennettu (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö) eikä sitä tarvitse muuttaa. Uudet rakennukset liitetään vesijohtoverkostoon, mihin liittyvä rakentaminen kohdistuu uudisrakennusten tonteille.

Jätevesiviemärinti

Asemakaavan muutosalueen jätevesiviemärit on rakennettu (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö) eikä niitä tarvitse muuttaa. Uudet rakennukset liitetään jätevesiviemäriverkostoon, mihin liittyvä rakentaminen kohdistuu uudisrakennusten tonteille.

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutos säilyttää nykyisen asemakaavan mukaisessa Estepuistossa sekä asuinkortteleiden keskellä sijaitsevat, alueen maisemarakenteen kannalta keskeisimmät mäkialueet metsineen. Uusien korttelialueiden istutuksen jäsentävät maisemakuvaa.

Luonnonolot

Uudisrakentaminen sijoittuu alueille, joissa on jo muokattu maapohjaa täytöin tai rakentamisella. Uudisrakennusten alueiksi muuttuvat pysäköintialueet sekä katualueiden osat ovat avointa, päälystettyä kenttää, jolla on kasvillisuutta erittäin vähän. Keskeisimmät mäkialueet metsineen sekä piha-alueet puustoitteineen säilyvät.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että asuinkerrostalojen- sekä autopaikkojen korttelialueiden hulevesiä on viivytettävä ennen niiden johtamista kiinteistön ulkopuolelle. Hulevedet on ensisijaisesti käsiteltävä imeytystä edistävissä avopainanteissa, mikä parantaa hulevesien laatua ja ylläpitää maaperän hydrogeologista tasapainoa.

Pienilmasto

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen istutuksineen muodostaa asuinpihoja suojaavia alueita, joilla pienilmasto-olosuhteet nykyiseen asemakaavaan verrattuna kohenevat.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset hyvälle, terveelliselle ja kaupunkimaiselle asuin- ja toimintaympäristölle. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon rakennettu ympäristö sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemarakenteen kannalta tärkeät kohteet. Kokonaisuutena ympäristön laatu paranee. Hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja palveluihin tukeutuvan alueen täydennysrakentaminen on kestävä kehityksen ja ilmastovaikutusten kannalta hyvä ratkaisu.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tonttikatujen ja Länsimäentien ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu kaavamuutosalueella asumiselle merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja –määräykset ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi asemakaavan toteutusta ohjaavat toteutussuunnitelmista rakennuslupavaiheessa pyydettävät lausunnot mm. pelastusviranomaiselta, museoviranomaiselta ja kaupunkikuvaneuvottelukunnalta.

Vantaan kaupunginhallitus on asettanut rakennuslupaviranomaisen asiantuntija-avuksi kaupunkikuvaneuvottelukunnan, johon on nimetty edustajat kaupunkisuunnittelulautakunnasta, rakennuslupajaostosta, rakennusvalvonnasta, kaupunkisuunnittelusta, kuntatekniikan keskukselta ja kaupungin museosta. Asiantuntijajäsenenä on myös arkkitehti kaupunkin organisaation ulkopuolelta. Lupahakemuksia käsiteltäessä neuvottelukunta antaa rakennuslupajaostolle tai viranhaltijalle päätöksentekoa varten lausunnon kaupunginkuvallisista ratkaisuista.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan muutokseen liittyy Vantaan kaupungin ja VAV Asunnot Oy:n välinen toteuttamissopimus mm. kunnallistekniikan korvauksista, rakentamisen toteutusaikataulusta sekä esisopimus määräalojen myynnistä VAV Asunnot Oy:lle, millä varmistetaan kaavamuutoksen

mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Toteuttamissopimuksella edellytetään, että uudet asuinkerrostalot toteutetaan asumisoikeus- tai vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen alkaa asuinkerrostalojen rakentamisella tonteille 91002/5 ja 91003/11.

Asemakaavojen toteutumisen varmistamiseksi toteuttamissopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite, jolla maanomistaja velvoitetaan rakentamaan tontit tietyssä ajassa. Velvoitteen rikkominen on sanktioitu sopimussakoin. Kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, kunta voi antaa Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaisen rakentamiskehotuksen, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 3.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 5.4.1 (Tekninen huolto).

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kari Nauska / VAV Asunnot Oy
Ilkka Joenperä / TA-Yhtiöt Oy
Jesse Anttila / Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala:

Aluearkkitehti Vesa Karisalo / Kaupunkisuunnittelu
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen / Kaupunkisuunnittelu
Kaavasuunnittelija Jukka Köykkä / Yrityspalvelut
Maisema-arkkitehti Laura Muukka / Kaupunkisuunnittelu
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen / Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen / Kaupunkisuunnittelu
Geotekniikkainsinööri Matti Holtari / Geotekniikka (Maaperä)
Kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen / Kehittämisyksikkö
Kehitysinsinööri Mika Vähämaa / Kehittämisyksikkö
Liikenneinsinööri Susanna Koponen / Liikennesuunnittelu
Lupa-arkkitehti Sampo Sälevaara / Rakennusvalvonta
Rakennustutkija Susanna Paavola / Vantaan kaupunginmuseum
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / Vesihuollon yleissuunnittelu
Maisema-arkkitehti Petra Tammisto / Viheralueyksikkö
Ympäristöinsinööri Krister Höglund / Ympäristökeskus
Ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen / Ympäristökeskus
Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson / Yrityspalvelut
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö / Yrityspalvelut

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla 12.9.2016.



Vesa Karisalo, aluearkkitehti



Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	25.04.2016
Kaavan nimi	002241 Maalinauhantie Länsimäki 91 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002241		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,9167	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,9167

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

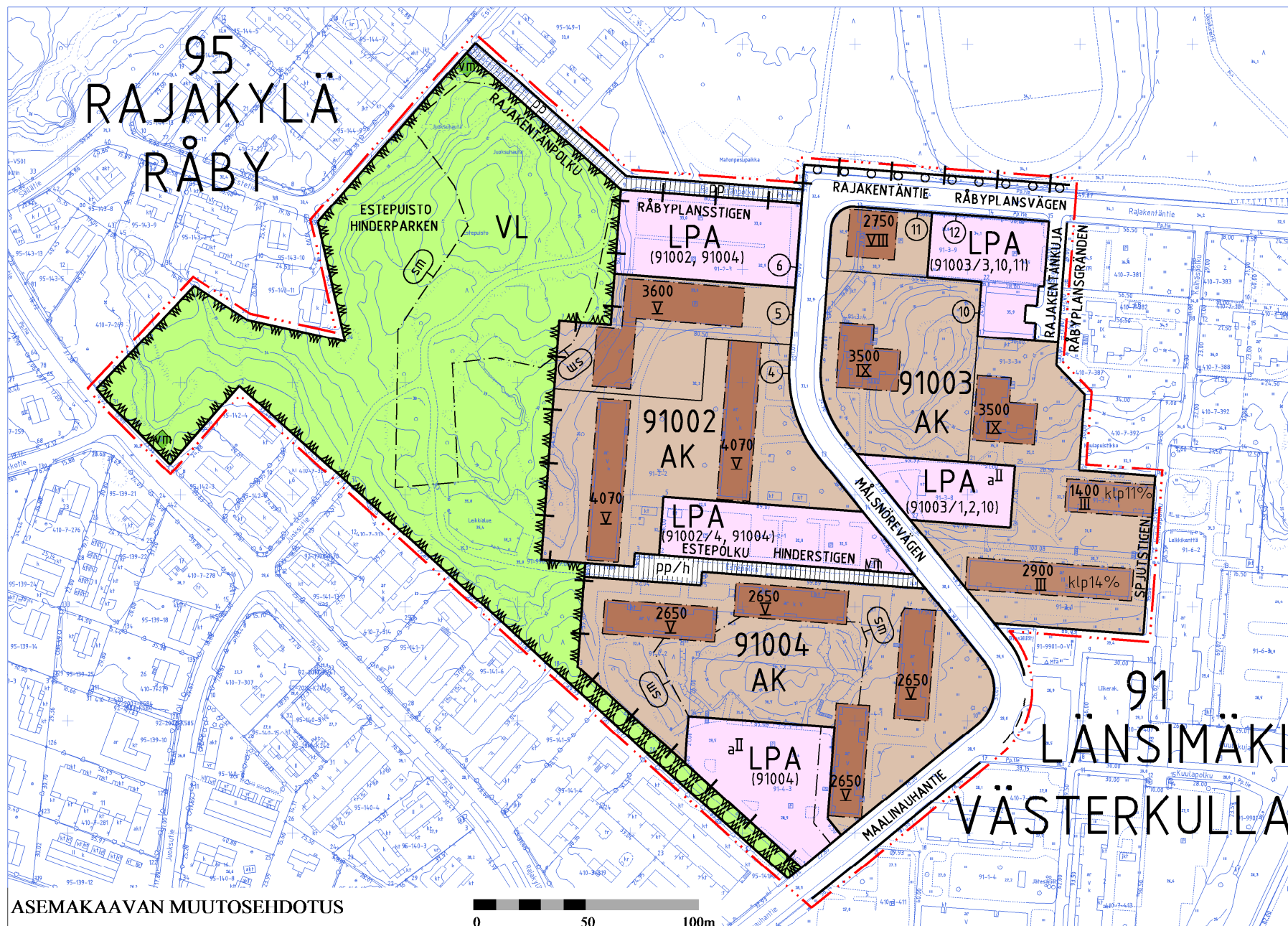
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	8,9167	100,0	36390	0,41	0,0000	6350
A yhteensä	3,8872	43,6	36390	0,94	0,3177	6350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8068	31,5			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2227	24,9			-0,3177	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

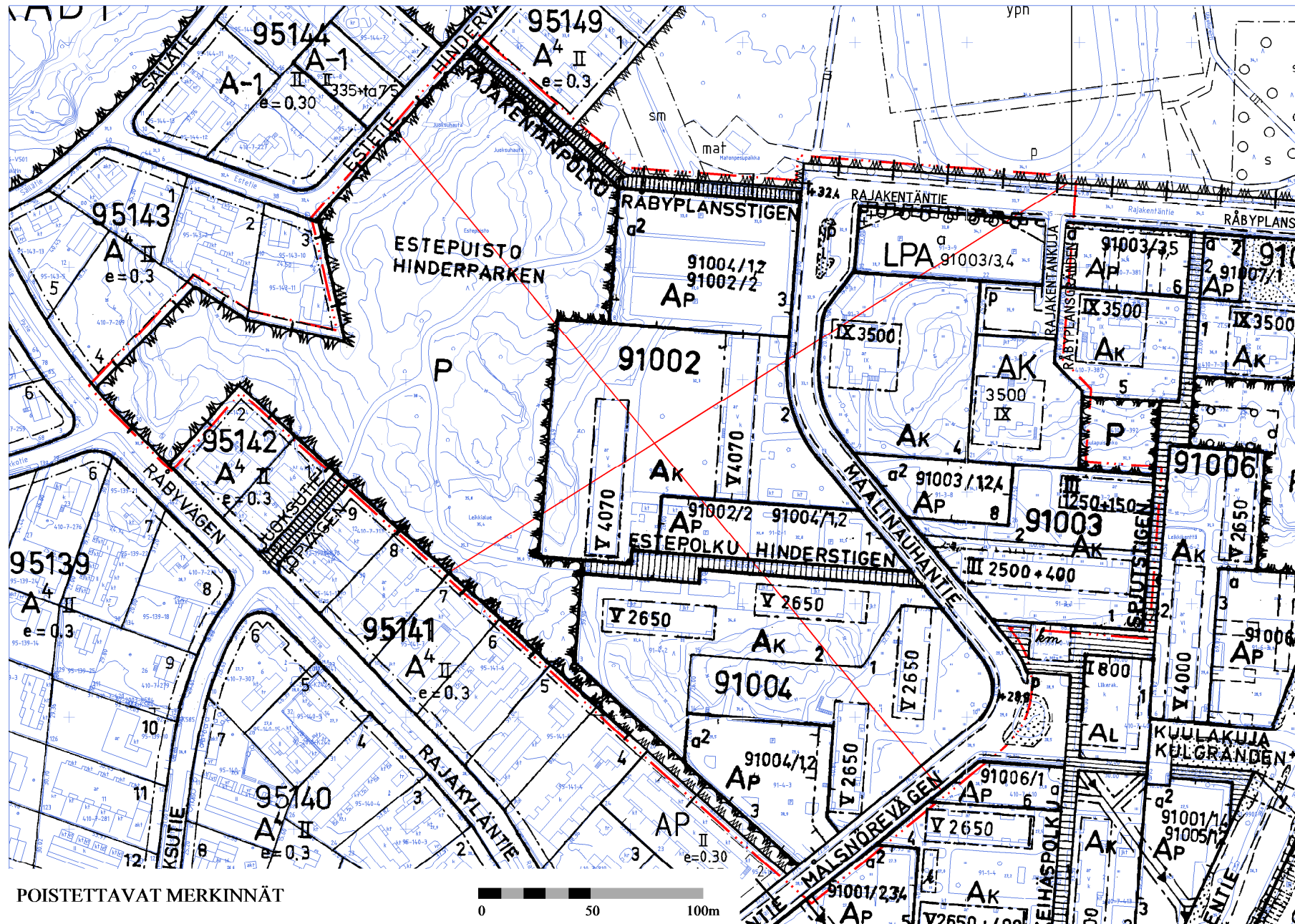
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,9167	100,0	36390	0,41	0,0000	6350
A yhteensä	3,8872	43,6	36390	0,94	0,3177	6350
AK	3,8872	100,0	36390	0,94	0,3177	6350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8068	31,5			0,0000	
V	0,0000				-2,8068	
VL	2,8068	100,0			2,8068	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2227	24,9			-0,3177	
Kadut	0,7832	35,2			-0,1051	
Kev.liik.kadut	0,2096	9,4			0,0000	
LPA	1,2299	55,3			0,9881	
Ap	0,0000				-1,2007	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002241

Päiväys
Datum

12.9.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

681505, 681506

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos**MAALINAUHANTIE**Kaupunginosa 91, Länsimäki
Korttelit 91002, 91004 ja osa korttelia
91003 sekä katualueet.(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
91002, 91004 ja osa korttelia 91003
sekä katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako

Osa korttelia 91003.

Tonttijaon muutos

Osat kortteleista 91002 ja 91003.

Kaupunginosa 95, Rajakylä

Katu- ja virkistysaluetta.

1:2000



Vanda stad

Ändring av detaljplanen

MÅLSNÖREVÄGEN

Stadsdel 91, Västerkulla

Kvarteren 91002, 91004 och del av kvartere
91003 samt gatuområdena.(Kvarteren 91002, 91004 och del av kvarter
91003 samt gatu- och rekreations-
områdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Delar av kvarteren 91003.

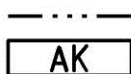
Ändring av tomtindelningen

Delar av kvarteren 91002 och 91003.

Stadsdel 95, Råby

Gatu- och rekreationsområde.

1:2000

ASEMAKAAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/ porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Talousrakennukset voivat sijaita myös rakennusalan ulkopuolella.

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

Ennen 1.1.2000 rakennetuissa asuinrakennuksissa saa asemakaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi olla kokonaan tai pääosin maanpäällinen kerros. Niihin voidaan korttelissa 91003 kerrosluvulla III osoitetuissa asuinrakennuksissa sijoittaa asuin-, liike-, palvelu- ja työtiloja.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Rakennukset

Julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Korttelin 91002 tontille 5 ja korttelin 91003 tontille 11 rakennettavien rakennusten tulee muodostaa rakennustavaltaan, ilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennusten julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla rappaus ja kattojen on oltava ilmeeltään tasakattomaisia.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

Ekonomibyggnaderna kan också vara belägna utanför byggnadsytan.

Bastur och tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet utgör något hinder.

I bostadsbyggnader som uppförts före 1.1.2000 får utöver det högsta tillåtna våningstalet som angetts i detaljplanen dessutom finnas ett våningsplan som helt eller till huvuddelen är beläget ovan marknivå. I dessa kan man i kvarter 91003 i de bostadsbyggnader som getts våningstalet III förlägga bostads-, affärs-, service- och arbetslokaler.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Avfallshanteringen kan förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Byggnader

Fasaderna ska vara moderna och sparsmakade till sin arkitektur.

Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

De byggnader som uppförs på tomt 5 i kvarter 91002 och tomt 11 i kvarter 91003 ska utgöra en helhet till byggnads-sätt, utseende och arkitektur. Det huvudsakliga materialet i bostadsbyggnadernas fasader ska vara puts och taken ska till sitt utseende likna plana tak.

Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden AL-lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB, ellei kaavamerkinnoista ja määräyksistä muuta johdu.

Pihat

Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Muuta

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/30 asun- tok-m², joista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävissä tilassa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/130 k-m ²
Liiketilat	1 ap/35 k-m ²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap/50 k-m ²



Lähivirkistysalue.

Autopaikkojen korttelialue.

Autojen säilytysrakennusten yhteyteen saa rakentaa huolto- ja teknisiä tiloja.

Alueelle saa sijoittaa jätehuollon tiloja ja keräysjärjestelmiä rakennelmineen.

Maantasopysäköintialueet on erotettava muusta ympäristöstä ja yleisistä kevyen liikenteen väylistä suojaistutuksin, ja kaupunkikuvan sitä edellyttäessä puurivein, ja jäsennöitävä puu- ja pensasistutuksin.

Puut tulee istuttaa kantavalle kasvualustalle.



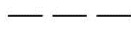
Kaupunginosa raja.



Korttelin, korttelinosa ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitoivan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

MAALINUAHTIE

4070

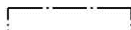
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

kpl11%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja palvelutiloja varten.

III

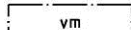
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



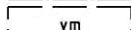
Rakennusala.



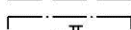
Ohjeellinen rakennusala.



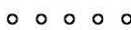
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



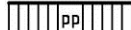
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



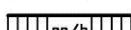
Säilytettävä / istutettava puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.

I närheten av gånglederna ska byggnadernas putsunder^{2/3} lag på det första våningsplanet också tåla mekaniska påfrestningar.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar AL ska vara minst 28 dB, ifall inte annat bestäms genom planbeteckningar och bestämmelser.

Gårdsplaner

En tomt får inte inhägnas mot en annan bostadstomt.

På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden samt planteringar planeras och anläggas på ett enhetligt sätt.

Övrigt

Cykelplatser ska reserveras minst 1 st./30 m²-vy, varav minst hälften måste finnas i väderskyddade och lättillgängliga utrymmen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäderna	1 bp/130 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/35 m ² -vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp/50 m ² -vy

Område för närrekreation.

Kvartersområde för bilplatser.

I anslutning till de byggnader där bilar förvaras får utrymmen för underhåll och teknik byggas.

I området får utrymmen för sophantering och system för insamling inklusive konstruktioner placeras.

Parkeringsområdena i markplan ska separeras från den övriga omgivningen och de allmänna lederna för gång- och cykeltrafik genom skyddande planteringar, och där stadsbilden så kräver genom trädtrader, samt indelas med träd- och buskplanteringar i partier.

Träd ska planteras på bärande växtunderlag.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärs- och service-lokaler.

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

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Trädtrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.

(91002/4)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

HULEVEDET

AK- ja LPA -alueita koskevia määräyksiä:

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa.

Hulevedet on käsiteltävä ensisijaisesti tonttikohtaisesti avopainanteissa. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

MUUTA

Jätehuollon tilat ja keräysjärjestelmät rakennelmineen sekä aidat ja muurit on sovitettava kaupunkikuvaan ja rakennusten arkkitehtuuriin.

TONTTIIAKO

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

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

Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornninnen (295/1963). Att gräva, täcka in, ändra, skada eller på annat vis göra åverkan på området är förbjudet enligt fornminneslagen. Över planer som berör eller anknyter till området ska utlåtande av museimyndighet begäras.

DAGVATTEN

Bestämmelser som gäller AK- och LPA -områdena:

För bygglovets måste en dagvattenplan utarbetas.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Konstruktionerna för fördröjning av dagvatten bör tömmas inom 24 timmar.

Dagvattnen måste i första hand behandlas i öppna sänkor på de enskilda tomterna. De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

ÖVRIGT

Avfallshanteringsutrymmena och insamlingssystemen inklusive konstruktioner samt inhägnader och murar ska anpassas till stadsbilden och byggnadernas arkitektur.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____ 20__

91
LÄNSIMÄKI
VÄSTERKULLA