



002262 GAMMELKULLA

JOKINIEMI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.4.2017 päivättyä asemakaavakarttaa ja tonttijakoa nro 002262. Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee osa korttelia 62204 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita kaupunginosassa 62, Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan katu, virkistys- ja vesialueet, kaupunginosassa 62, Jokiniemi)

Tonttijako:

koskee osaa korttelista 62204 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

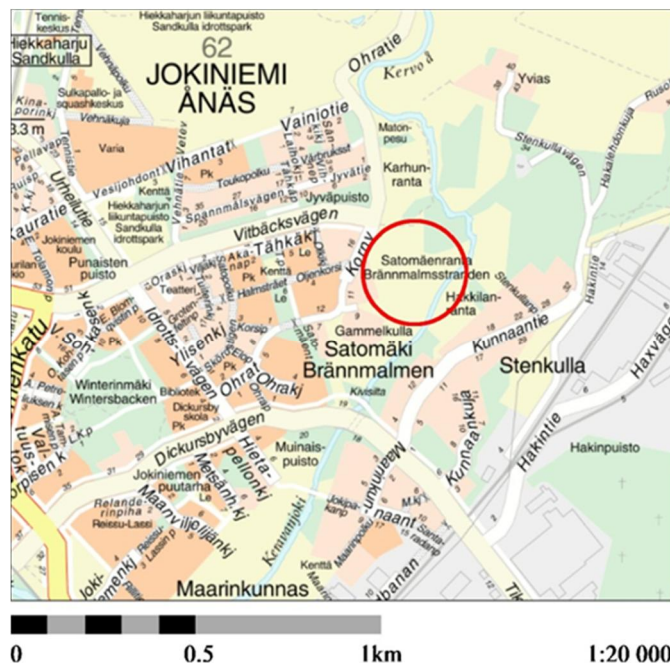
Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilan keskustan vaikutuspiiriin ja on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelle suunniteltu asuinrakentaminen on enintään kaksi-kerroksista. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 5160 k-m². Asuinrakennusten korttelialueen tehokkuus on noin $e=0,25$. Keravanjoen ranta säilytetään julkisena virkistysalueena.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Minna Koskinen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;

sukunimi.etunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 3440

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa, Ohratien ja Valkoisenlähteen tien risteyksen kaakkoispuolella. Alueen itäpuolella kulkee Keravanjoki.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014.
- Gammelkullan asemakaavamuutostyö käynnistyi 30.3.2015 työnumerolla 002262.
- Mielenpitoet pyydettiin 27.4.2015 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 7 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017, Kaupunginhallitus 23.1.2017
- Nähtävilläolo 1.2.–2.3.2017, ei muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 3.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.5 Asemakaavaratkaisun valinta.....	15
4. Asemakaavan kuvaus.....	17
4.1 Kaavan rakenne	17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
4.3 Aluevaraukset.....	18
4.4 Kaavan vaikutukset.....	18
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
4.5 Nimistö.....	23
5. Asemakaavan toteutus	23
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	23
7. Asemakaavan seurantalomake	25
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	27
- - - - -	- -

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Tärinä- ja runkomeluselvitys (Helimäki Akustikot 28.11.2016)
- Meluselvitys (Helimäki Akustikot 22.11.2016)
- Arkeologisten koekaivausten loppuraportti: Hakkila (Haxböle) autio koetutkimus 2016 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 17.10.2016)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Vantaan kaupunkisuunnittelu 30.3.2015)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaanliitto 2012)
- Valkoisenlähteentien tarveselvitys (Vantaan kaupunki syyskuu 2004)

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rakentamaton puistoalue (VP/P) osittain asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Valkoisenlähteen tien katualueen tilavaraus päivitetään vastaamaan kadun yleissuunnitelmaa. Alueen läpi Oljenkorrelta Satomäenrantaan varataan tila yleiselle jalankulkuyhteydelle.

Asuinrakennusten korttelialueen kokonaispinta-ala on noin 2,3 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5160 k-m². Alueen tehokkuus on noin $e=0,25$.



Kaavamuutosalue lounaan suunnasta katsottuna, arkkitehti Jorma Toivonen

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu Valkoisenlähteen tien ja Ohratien risteyksen kaakkoispuolelle. Alueen lähiympäristö koostuu eriluonteisista, useamman vuosikymmenen aikana rakentuneista asuinalueista ja avoimesta peltomaisemasta.

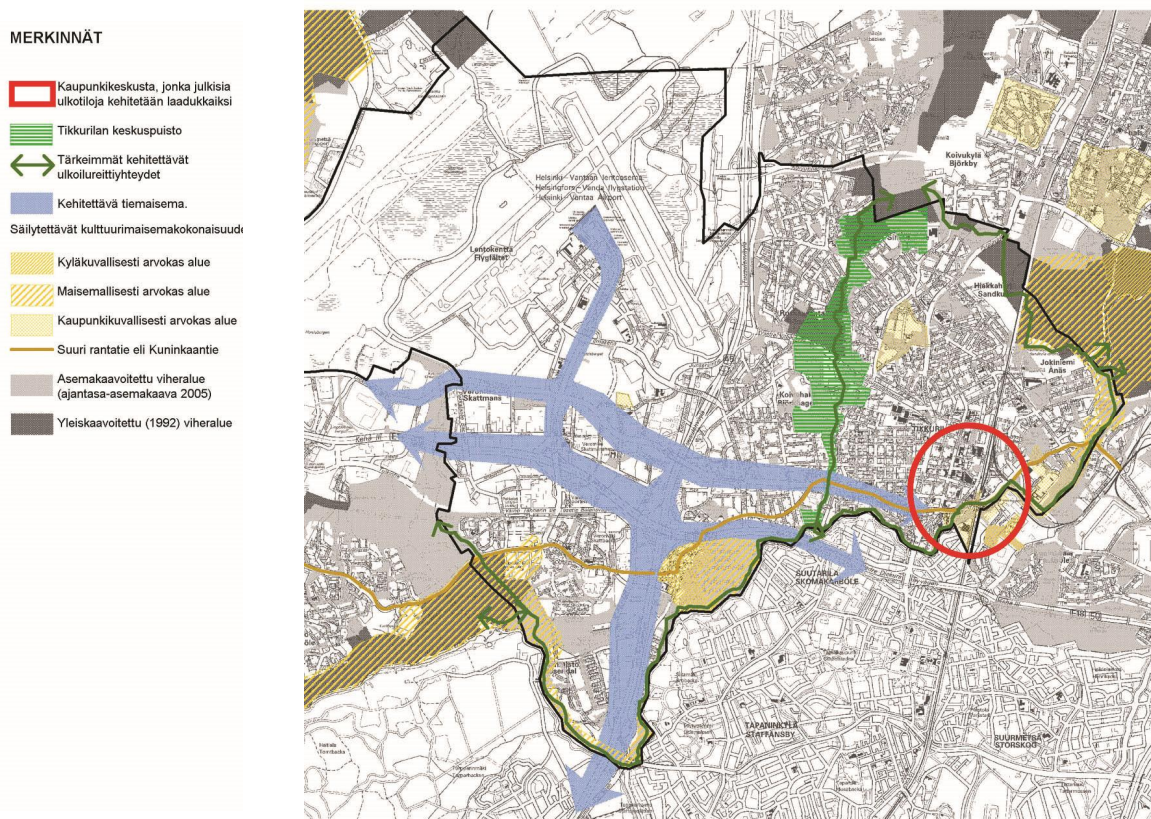
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Jokiniemen kaupunginosa sijaitsee Tikkurilan itäpuolella, pääradan varrella. Etelässä ja idässä alue sivuaa Keravanjokea, pohjoisessa Rekolanojaa. Hiekkaharjun matala harjuselänne ulottuu Jokiniemen puolelle päättyen Winterinmäeksi kutsuttuun moreenimäkeen. Muuten Jokiniemi on alavaa, maisemallisesti arvokasta Keravanjokilaaksoa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakentamatonta peltoaluetta. Alue on pohjavesialuetta. Keravanjoki rajaa suunnittelualueen itäpuolta.



Maisemallinen kehityskuva, Laura Muukka2006.

Maaperä ja topografia

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat +22,0 ja +17,0 metrin välillä. Maasto on korkeimmillaan Ohratien läheisyydessä ja laskee itään Keravanjoen suuntaan mentäessä.

Alue on pintamaalajikartan mukaan savialuetta. Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella savikerroksen paksuus vaihtelee välillä 1-7 metriä. Savikerros on ohuimmillaan alueen länsi- ja keskiosassa ja muuttuu paksummaksi mentäessä kohti Keravanjokea. Siipikairalla mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on ollut heikoimmillaan noin 6-9 kPa. Maanäytteistä tutkittu saven vesipitoisuus vaihtelee välillä 30-110 %. Saven alapuolella maakerrokset vaihtuvat siltin ja hiekan kautta kalliopintaa peittävään moreeniin. Alueella tehdyt kairaukset ovat ulottuneet noin 3-17 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Kaavoitettava alue sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavedenpintaa ei ole alueella havainnoitu. Lähi-alueilla pohjaveden painetaso on ollut lähellä maanpinnan tasoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet suositellaan pohjanvahvistettavaksi. Pohjavedenpinnan taso ja suojaetäisyydet pohjavedenpinnan tasosta on otettava huomioon rakentamisessa. Rakentamiskäytöt tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Savikerroksen ja maatyttöjen kokonaisvakavuus Keravanjoen suuntaan tulee olla riittävä. Täytöt on tarvittaessa tehtävä kevennettyinä tai maapohjaa lujitettava. Alustavien laskelmien mukaan maapohjan kokonaisstabiileetti Keravanjoen suuntaan ei ole ($F > 1,8$) riittävä lisärakentamiselle alle 65 metrin etäisyydellä joen rannasta. Vesiuomien stabiileetin huomioimista varten on laadittu erillinen ohje "Vesiuomien stabiileettilaskentaohje, Vantaan kaupunki/ Geotekniikka, 2013".

Ajoneuvoliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksia suositellaan tutkittavaksi erityisesti tulevan Valkoisenlähteen tien lähelle sijoittuvien rakennusten osalta.

Helimäki Akustikot Oy teki tärinä- ja runkomeluselvityksen suunnittelualueella kaavatyön aikana. Selvityksessä on arvioitu tieliikenteen aiheuttamat tärinä- sekä runkomelutasot suunnitteluissa rakennuksissa. Arviointi on suoritettu laskennallisesti. Selvityksen mukaan arvioidut tärinä- ja runkomelutasot täyttävät nykyään asuinrakentamiselle asetetut vaatimukset. Laskennassa on oletettu, että Ohratien ja Valkoisenlähteen tien päälysteet ovat hyväkuntoiset. Tieliikenteen aiheuttama värähtely ei aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille. (Helimäki Akustikot 28.11.2016)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemessä asui vuoden 2016 alussa 5 639 henkeä. Väkiluku on noussut viimeisten kymmenen vuoden aikana noin 1000:lla. Vuonna 2015 Jokiniemen asukasmäärä nousi voimakkaasti, kun uusia asuntoja valmistui keskusrikospoliisin läheisyyteen. Keskusrikospoliisin naapuriin, Metlan alueelle vahvistui vuoden 2016 loppupuolella kaavamuutos, joka mahdollistaa toteutuessaan noin 200 uuden asunnon rakentamisen alueelle. Radan varren kehittyessä, kaupunginosan väkiluku nousee myös tulevina vuosina. Jokiniemen suurin ikäryhmä ovat nuoret aikuiset ja työssäkäyvät (16–64-vuotiaat). Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asuntoja.

Sosiaalinen ympäristö

Jokiniemen kaupunginosan työttömyysaste oli vuonna 2013 noin 11 % - hieman pienempi kuin naapurikaupunginosa Tikkurilassa. Kaupunginosan vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista oli vuonna 2014 noin 22 %. Tikkurilassa vuokra-asuntojen osuus oli vuonna 2014 noin 30 %. Lapsiperheiden osuus kaikista perheistä oli vuonna 2015 Jokiniemen kaupunginosassa noin 43 %, kymmenen prosenttiyksikköä enemmän kuin Tikkurilan kaupunginosassa.

Palvelut ja työpaikat

Jokiniemen kaupunginosassa oli vuonna 2013 arviolta 2500 työpaikkaa. Työpaikkamäärässä mitattuna suurimmat toimialat kaupunginosassa ovat julkinen hallinto sekä ammatillinen tieteellinen ja tekninen toiminta. Myös koulutuksen toimiala on merkittävä työnantaja Jokiniemessä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Jokiniemen rakennetun ympäristön reunamille. Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat pääradan varrelle, juna-asemien lähistöille. Tikkurilan asemalle suunnittelualueelta on noin 1,5 kilometrin matka ja Hiekkaharjun asemalle reilu kilometri.

Suunnittelualueen kaupunkikuva on ajallisesti rikas. Maaseudun perinteikäs kulttuurimaisema, luonnon muotoja myötäilevä vanha tiestö, 1950-luvun omakotitaloalue, 1960-luvun Satomäen kerrostaloalue ja 1970–80-lukujen tehokas rationalismi ovat kaikki osa lähialueen kaupunkikuvaa. Kohokohdaksi suunnittelualueen lähimaisemassa nousee edelleen Gammelkullan vanha asuinkukula, joka on löydettävissä jo vuoden 1872 Senaatin kartoista.

1970–80-lukujen rakentaminen muutti Jokiniemen kaupunkikuvaa merkittävästi, kun vanhoja rakennuspaikkoja ympäröivät avoimet peltoalueet täydennysrakennettiin tehokkaasti kerrostaloin. Täydennysrakentamisen yhteydessä syntynyt kaupunginosan uusi suoraviivainen ja laajamittakaavainen tiestö muutti kaupunginosan kaupunkikuvaa. Suunnittelualueen pohjoispuolitse suunniteltu Valkoisenlähteen tien jatke tulee rakentuessaan edelleen rikkomaan yhtenäistä peltomaisemaa ja heikentämään vanhemman tiestön asemaa alueen kaupunkikuvassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on osa Hanabölen kylämaisemaa, joka on maakunnallisesti arvokkaaksi arvioitua kulttuuriympäristöä. Hanabölen kylämaisema avoimine peltoineen on syntynyt Keravanjoen varteen. Jo 1500-luvulla tunnetussa kylässä on säilynyt paljon rakennuskantaa 1700-luvulta. Yhdessä vanhan tiestön, joen ja ympäröivän peltomaiseman kanssa se muodostaa yhä melko yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman. (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan liitto 2012) Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä myöhempi rakentaminen ja ympäristön muuttuminen on tuhonnut vanhan tiestön (nyk. Ohratien) luonnetta. Valkoisenlähteentien pohjoispuolella vanha tiestö (nyk. Ohratie), Keravanjoki ja ympäröivät pellot muodostavat edelleen yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman.

Jokiniemen alueella on yhteensä noin 50 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Kaava-alueella kulkee Ohratien ja Vanhan Rekolantien välinen tielinjaus, joka on Vantaan kaupungin rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella R2 - merkittävä rakennusperintökohde. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu potentiaalinen rakennusperintökohde: 1970-luvulla rakennettu HOAS:n pienkerrostaloalue (luokitustunnus K) ja merkittävä rakennusperintökohde: Gammelkullan navetta (luokitustunnus R2). Navetan valmistumisaika ei ole tiedossa. HOAS:n pienkerrostaloalueen arvottaminen on kesken. (Vantaan kaupunginmuseo)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella sijaitsee osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamasta kivikautisesta asuinpaikasta Satomäki (muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010052). Tämän johdosta suunnittelualueella toteutettiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Koetutkimuksen tekivät Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy lokakuussa 2016. Tutkimuksessa ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä. Koetutkimuksissa saatiin kuitenkin merkkejä liittyen alueen nuorempaan ihmistoimintaan. Irtolöytöinä löydettiin 1800–1900-luvuille ajoittuvia historiallisen ajan asuinpaikalöytöjä. Löydöt käsittivät pääasiassa tilienkappaleita, fajanssia, posliinia, metalliesineiden katkelmia, palamatonta luuta ja lasia. Vanhan Gammelkullan tonttikumpareen koillispuolella oleva kivikautinen asuinpaikka jäi tutkimatta. Tutkimatta jäänyt asuinpaikka rajattiin pois kaavamuutosalueesta. Tutkimaton kivikautinen asuinpaikka sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueelle.

Virkistys

Keravanjoen rantojen virkistysalueet ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Satomäenrannan ja Karhunrannan lähivirkistysalueiden yleissuunnittelu on parhaillaan käynnissä. Suunnitteilla on kehittää virkistysalueita siten, että alueen kulttuurihistoriallisia, maisemallisia ja luontoarvoja säilytetään ja samalla luodaan uutta toiminnallisesti ja esteettisesti monipuolista ja korkeatasoista ympäristöä. Suunnittelun tavoitteena on kattavan ja yhtenäisen, valaistun ja talvikunnossa pidettävän ulkoilureitistön luominen. Alueelle tutkitaan mm. ulkoliikuntapaikan ja laiturin rakentamista. Karhunrannassa sijaitseva 2000-luvun alussa rakennettu matonpesupaikka tulee säilymään.

Liikenne

Asemakaava-alue sijaitsee Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteyksen kaakkoispuolella. Valkoisenlähteentie on länteen, Tikkurilaan jatkuva alueellinen kokoojakatu. Ohratie jatkuu pohjoiseen kokoojakatuna muuttuen pian maantiekseksi, josta on yhteys Rekolaan sekä Koivukylänväylälle ja edelleen Lahdenväylälle. Risteyksestä etelään Ohratie jatkuu päättyvänä tonttikatuna, jolla pysäköinti on osin rajoittamatonta. Valkoisenlähteentien liikennemäärä vuonna 2015 oli 7694 ajoneuvoa/arkivuorokausi ja Ohratien vastaava luku 4668.

Lähimmät linja-autojen pysäkit sijaitsevat 300m päässä Valkoisenlähteentiellä, joilta yhteydet Helsingin Rautatienraiteille ja Vantaan Päiväkumpuun, Tikkurilaan, Korsoon sekä Mikkolaan.

Parhaat kevyen liikenteen yhteydet vievät länteen Tikkurilaan päin Valkoisenlähteentietä sekä kevyen liikenteen katuja, Oljenkorta pitkin läheiselle hiekkakentälle ja leikkipuistoon. Ohratiella ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Katu on autoliikenteeltä katkaistu, mutta sitä pitkin on kävely ja pyöräily mahdollista etelään Tikkurilantielle, joka jatkuu edelleen Hakkilaan ja Kuninkaalan Porttipuiston kaupallisten palveluiden suuntaan.

Vesihuolto

Keravanjoesta on tehty tulvamallinnus. Keravanjoen tulvaraja sijoittuu likimain 18 metrin korkeudelle (toistumisaika 250 vuoden välein).

Kaava-alueen länsireunalla Ohratiella on vuonna 1976 rakennettu vesihuoltoverkosto ja itäreunalla vuonna 1966 rakennettu jäteveden runkoviemäri.

Vedenjakelu

Ohratiella on rakennettuna DN300 vesijohto.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärinti

Ohratiella on rakennettuna DN250 jätevesiviemäri, joka johtaa jätevedet kaava-alueen itäreunalla kulkevaan Keravanjoen varren DN1200 runkoviemäriin. Runkoviemäriin vedet johdetaan Suutari-
lan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikkinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärinti

Kaava-alueelle satavat vedet imeytyvät maahan tai johtuvat pelto-ojia pitkin Keravanjokeen. Ohratien varrella vedet johtuvat katuojassa Karhunrannanojaan ja siitä edelleen Keravanjokeen. Ohratiella on myös rakennettu DN800 hulevesiviemäri, josta vedet johtuvat Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Oljenkorren ja Ohratien katualueella.

Sähköverkko

Pienjännitemaakaapeleita ja muuta sähköverkkoa on Ohratien, Oljenkorren ja Valkoisenlähteen-
tien katualueella.

Muut maanalaiset johtoverkot

Kaava-alueen läpi kulkee maakaasuputki.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenne- ja lentomelu

Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle "muut alueet". Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 28$ dB.

Vuonna 2011 tehdyn meluselvityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistuu päivällä pääosin 45–55 dB:n tieliikennemelu. Pieneen osaan suunnittelualueen luoteiskulmaa kohdistuu 55–60 dB:n tieliikennemelu. (Vantaan karttapalvelu) Valkoisenlähteentietä on suunniteltu jatkettavaksi itään suunnittelualueen pohjoispuolitse yli Keravanjoen. Tien jatkeen rakennettua, tieliikenteen aiheut-

tamat melutasot nousevat, mikä tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa. Vantaan karttapalvelun tiemeluennoista 2030 -kartassa Valkoisenlähteen tien jatkeen varrella suunnittelualueelle kohdistuu yli 65 dB:n tieliikennemelu. Vantaan rakennusjärjestyksen (2011) mukaan tällöin tarvitaan erillinen liikennemeluserveys.

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Valkoisenlähteen tien jatkeen rakennettua, suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu lähelle vilkasliikenteistä katu. Valkoisenlähteen tien tarveselvityksen mukaan osuudella Ohratie - Vanha Porvoontie liikennekuormitus tulee olemaan keskimäärin 11 000 - 11 700 ajoneuvoa arki-vuorokaudessa. Suositusetaisyys kadun ja uusien asuinrakennusten välillä on tällöin 20–40 metriä.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen tiedossa olevia pilaantuneita maita tai riskikohteita. Alue on myös melko kaukana Grönbergin liijylaskeuma-alueesta, mutta kaavamuutos-alueen pintamaiden liijypitoisuudet on syytä tarkistaa. Todennäköisesti pitoisuudet ovat alhaisia, sillä etäisyyttä liijysulattoon on melko paljon ja alue on vanhaa peltoa, jolloin maata on muokattu vuosittain ja siten mahdolliset liijypitoisuudet ovat sekoittuneet pintamaasta alempiin maamaisoihin (ympäristötarkastaja Pyry Lundén, Ympäristökeskus).

Seveso-laitokset

Suunnittelualue ei sijoitu turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvomien laitosten konsultointiväyhykkeelle. Laitosten ja niiden konsultointiväyhykkeiden tarkastelussa on käytetty Tukesin 25.4.2016 laatimaa listausta kyseisistä laitoksista.

Tärinä- ja runkomelu

Tieliikenteen aiheuttamia tärinä- ja runkomelutasoja suunnitelluissa rakennuksissa on arvioitu kaavatyön aikana (katso kohta Rakennettavuus maaperän suhteen). Arvioinnin mukaan tieliikenteen aiheuttama värähtely ei aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille.

Aasianrunkojäärän esiintymä

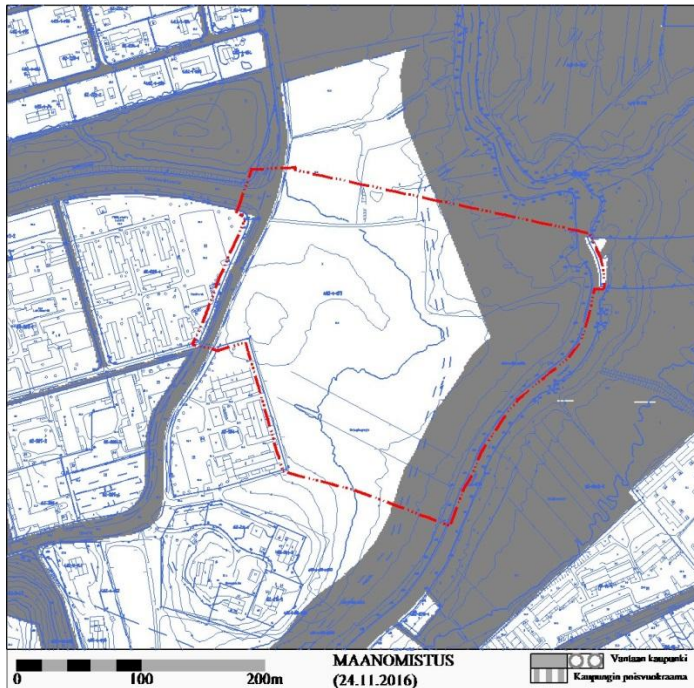
Vantaan Kuninkaanmäen ja Itä-Hakkilan alueella on Elintarvikevirasto Eviran tarkastuksissa ja tutkimuksissa todettu aasianrunkojääräesiintymä 26.10.2015. Aasianrunkojäärä on vaaralliseksi luokiteltu kasvintuhooja, jota voi esiintyä monilla lehtipuu- ja -pensaslajeilla ja se aiheuttaa merkittävää uhkaa metsille ja viheralueille. Euroopan komissio on määrännyt jäsenvaltioita tekemään toimenpiteitä aasianrunkojäärän leviämisen estämiseksi. Evira teki 1.3.2016 päätöksen rajatun alueen perustamisesta aasianrunkojäärän leviämisen estämiseksi ja hävittämiseksi. Päätös on voimassa 31.12.2020 asti.

Suunnittelualue sijoittuu löydetyn aasianrunkojääräesiintymän puskurivyöhykkeelle. Puskurivyöhyke on osa Eviran perustamaa rajattua aluetta ja sitä koskee seuraavat kiellot ja rajoitukset: puskurivyöhykkeeltä voi siirtää tiettyjä kasvi- ja puulajeja tai puita pakkausmateriaaleja puskurivyöhykkeen ulkopuolelle vain komission päätöksen (EU) 2015/893 mukaisin ehdoin. Ehtojen täyttyminen todennetaan Eviran tekemin tarkastuksin.

Tiettyillä kasvi- ja puulajeilla tarkoitetaan seuraavien sukujen lehtipuita ja pensaita, ja niistä peräisin olevaa puutavaraa: Acer (vaahtera), Aesculus (hevoskastanja), Alnus (lepät), Betula (koivut), Carpinus (valkopyökki), Cercidiphyllum (kasturat), Corylus (pähkinäpensaat), Fagus (pyökki), Fraxinus (saarnet), Koelreuteria (rakkopuu), Platanus (plataanit), Populus (haavat), Salix (pajut), Tilia (lehmukset) ja Ulmus (jalavat).

Lisätietoa Eviran päätöksestä ja rajattua aluetta koskevista määräyksistä löytyy Eviran internet-sivuilta.

2.1.4 Maanomistus



Suunnittelualue on yksityisessä ja kaupungin maanomistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

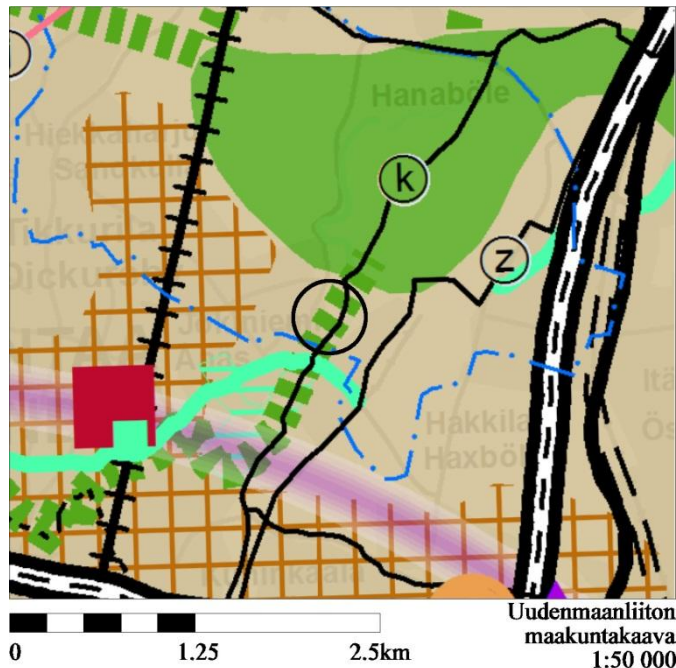
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava



Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen lähistöllä kulkee maakaasun runkoputki, merkintä (k). Merkintään liittyy MRL 33§:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon maakaasuputkiston suojaetäisyyksistä annetut määräykset.

Alueelle on merkitty viheryhteistarve. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihe-maakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihe-maakuntakaavan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

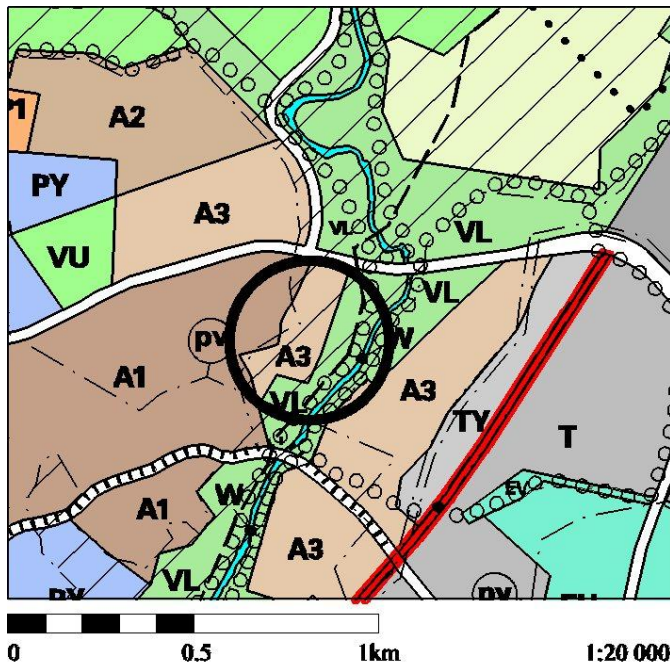
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

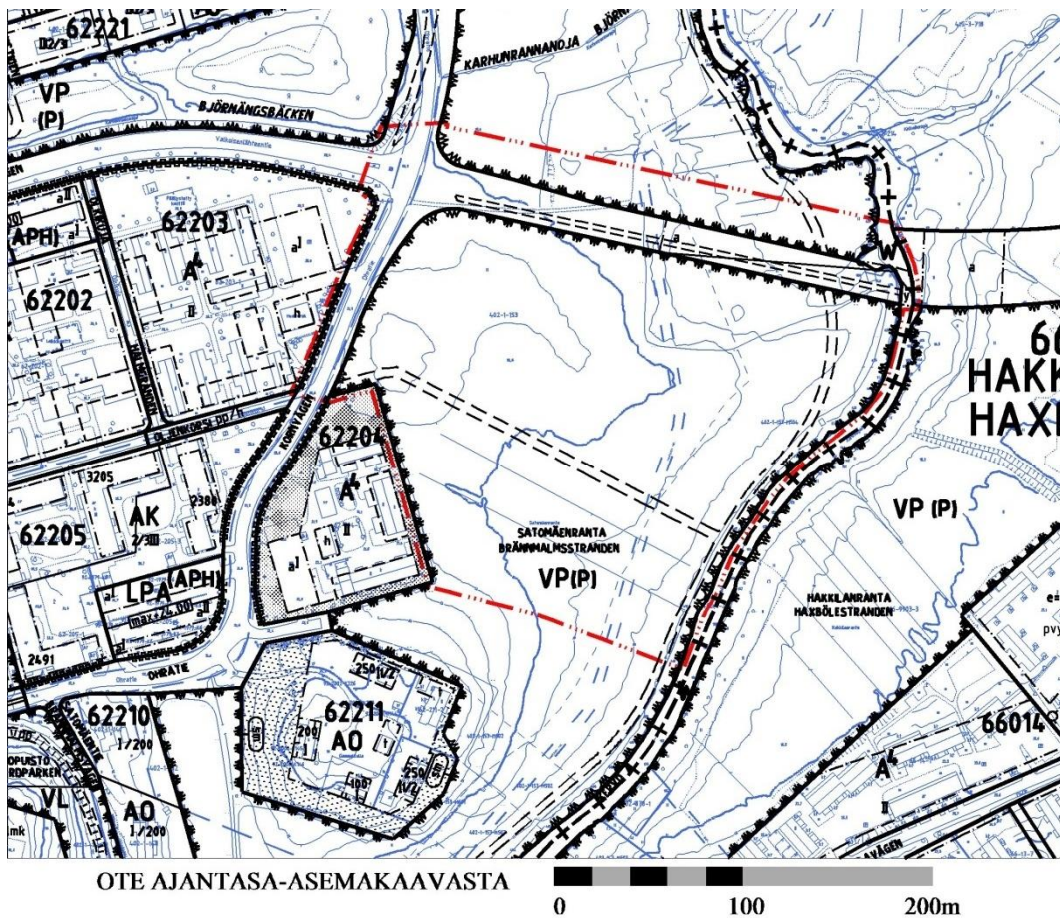
Yleiskaava



Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL). Alueelle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Kaavamuutosalueen itäpuolen lähivirkistysalueelle (VL), Keravanjoen varteen on yleiskaavaan merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella. Alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi: "Arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuva on suojeltava." Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



ÖTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Alueella on voimassa asemakaavat nro 000103 (Satomäki) ja nro 620200 (Jyvätie). Asemakaava nro 000103 (Satomäki) on vahvistunut kaupunginvaltuuston päätöksellä 20.11.1978. Asemakaava nro 620200 (Jyvätie) on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 12.5.1978. Kaavamuutos-alue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueeksi (P). Alueen pohjoisreunalla on tilavaraus Valkoisenlähteen tien jatkeelle. Keravanjoen läheisyyteen ja Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan on osoitettu ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002262 ja kaavoitus tuli vireille 30.3.2015.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.3.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 27.4.2015 mennessä jätettiin 7 kirjallista mielipidettä. Kirjalliset mielipiteet antoivat Gasum Oy, Museovirasto, lähialueen asukas, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu ja Vantaan kaupungin museo. Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittaja tavattavissa suunnittelualueella tapaaminen 21.4.2015. Tapaamisessa oli kolme asukasta paikalla.

Gasum Oy

Kaava-alueen läpi kulkee Gasumin maakaasuputki (DN400). Maakaasuputken suojaetäisyysvaatimus rakennuksiin on 16 metriä (kerrostalot ja vastaavat) tai 8 metriä (pientalot). Maakaasuputken päälle ei voi rakentaa mitään ja maakaasuputkilinjalla pitää olla näköyhteys. Katujen risteämät pitää tehdä mahdollisimman kohtisuoraksi (jyrkempi kuin 45 astetta).

Museovirasto

Suunnittelualueella sijaitsee osa muinaismuistolain(295/1963) rauhoittamasta kivistä kivikautisesta asuinpaikasta Satomäki (mj.rek. nro 92010052). Kaavamuutosalueella tulee toteuttaa arkeologinen tarkkuusinventointi.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. HSL pitää alueen täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. HSL toteaa, että kaava-alueeseen sisältyvä Valkoisenlähteentien jatkeen varaus tulee säilyttää. Valkoisenlähteentielle tulee myös tehdä pysäkkivaraus Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteyksen jälkeiselle osuudelle. HSL toivoo mahdollisuutta kannanoton esittämiseen kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu vuonna 1966 rakennettu luoteesta kaakkoon laskeva runkoviemäri (jv 1200 B). Kaavaan on määritettävä viemäriä varten n. 12 metrin leveä johtokuja. Uudet vesihuolto-
linjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen. Suunnitelma tulee tarkastuttaa HSY:lla.

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan kaavamuutosta laadittaessa on tehtävä meluselvitys. Meluntorjunta on hoidettava tontilla. Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettava huomioon myös liikenteen aiheuttamat päästöt (pakokaasut, katupöly).

Vantaan kaupunginmuseo

Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä on rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita ja muinaisjäännöksiä. Alueella on lisäksi maisemallisia arvoja; se on arvioitu Vantaan yleiskaavassa (2009) maisemallisesti arvokkaaksi. Alue kuuluu mukaan Hanaböle kylämaisema-
rajaukseen Uudenmaan 4.vaiheen maakuntakaavan selvityksessä (Missä maat on mainiommat -
Uudenmaan kulttuuriympäristöt, uudenmaanliiton julkaisu 2012). Kaava-alueella kulkee Ohratien ja Vanhan Rekolantien välinen tielinjaus, joka on Vantaan kaupungin rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella R2. Vanhan tien linjaus ja luonne tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa ja sen suojeluperusteita ja mahdollista suojelumerkintää tulee punnita kaavatyön yhteydessä. Muita rakennusperintökohteita ei kaava-alueelle osu, mutta sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee niin moderneja kuin vanhoja rakennusperintökohteita.

Lähialueen asukasmielipiteet

Lähialueen asukkaat olivat huolissaan suunnitelman ahtaudesta, uudisrakennusten paljoudesta, asuntotyyppien yksitoikkoisuudesta, Valkoisenlähteentien jatkeen melusuojauksesta sekä Keravanjoen rannan virkistyskäytöstä ja reiteistä. Keravanjoen tulviminen ja maaperän perustettavuus pyydettiin ottamaan huomioon.

Asukkaat toivovat rakennuksiin lisää variaatiota, parempia yhteyksiä jokirantaan ja joen yli, uima-
paikkaa jokirantaan ja meluntorjuntaa, joka olisi mahdollisimman luonnollinen: esimerkiksi maaston muodoilla ja kasvillisuudella hoidettu.

Nähtäville asettaminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 1.2.–2.3.2017 eikä siitä jätetty yhtään muistutusta. Lausunnot pyydettiin Vantaan kaupunginmuseolta, Gasum Oy:ltä, Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ELY-keskukselta ja HSY:ltä.

HSY toteaa lausunnossaan, että jätevesiviemäri 1200 B on selostuksessa väärässä kohdassa. Samoin vesihuollon esisuunnitelmassa on puutteita. Selostusta on päivitetty lausunnon mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa vaadittiin muinaisjäännösalueen merkitsemistä kaavakartalle. Kaava-alue sivuaa muinaisjäännösaluetta, mutta jää kuitenkin kokonaan sen ulkopuolelle.

Uudenmaan ELY-keskus halusi, että liittyminen kulttuuriympäristöön kuvataan tarkemmin, melumääräyksiä muutetaan, pilaantuneita maita koskevaa aluerajausta laajennetaan, maalämpö kielletään ja maanalaisten johtojen status merkitään kaavaan. Uudenmaan liitto ilmoitti, että se ei lausu kaavasta.

Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja tarkistusesityksissä. Lausuntojen perusteella on tarkennettu selostusta, muutettu kaavan melumääräyksiä ja lisätty maalämmön kieltävä määräys. Muutokset eivät ole oleellisia, eikä uusi nähtävilläolo ole tarpeen.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

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

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Kaavaratkaisuun sisältyvän täydennysrakentamisen idea

Kaavaratkaisu mahdollistaa yhtiömuotoisen pientalorakentamisen alueelle. Alueella on yhteensä viisi tonttia, joista kolme sijoittuu alueen keskiosan ajoväylien yläpuolelle ja kaksi eteläpuolelle. Valkoisenlähteentien jatkeen eteläpuolelle on jätetty tilaa pienhiukkaspäästöjen huomioimiseksi. Tämä tila muodostaa luonnollisen sijoituspaikan osalle alueen tarvitsemista pysäköintipaikoista. Alueen eteläosan pysäköinti on sijoitettu ajoväylien varrelle kadunvarsipysäköinnin tapaan. Alueelle ajetaan Ohratien puolelta. Keskiosaan sijoittuvien ajoväylien viereen on varattu tila yleiselle jalankululle. Tämä yhteys yhdistää Oljenkorren kevyenliikenteen väylän Satomäenrantaan tulevaisuudessa rakentuville ulkoilureiteille.

Asuinrakennusten korttelialueen kokoa ja muotoa määriteltäessä on huomioitu muun muassa maakaasuputken sijainti, vanhan asuinpaikan, Gammelkullan säilyminen suurmaiseman kohokoh-

tana, yleiskaavan A3-alueen raja, Keravanjoen tulvaraja ja maaperän rakennettavuus. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat kaksi suurkorttelia alueelle. Suurkortteleiden keskelle on varattu tilaa tonttien yhteisille leikki- ja oleskelualueille. Rakennukset suuntautuvat pääosin kaakon ja etelän suuntaan. Luoteiskulmaan sijoittuvat rakennukset suuntautuvat itään suojatakseen rakennusten itäpuolelle jäävää leikki- ja oleskelu-aluetta tieliikenteen melulta. Alueen itäreunan rakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat selkeän reunan asuinalueen ja virkistysalueen välille ja että asunnoista avautuu näkymiä Keravanjoen ja avoimena säilytettävän virkistysalueen suuntaan. Rakennukset voivat olla enintään kaksikerroksisia. Kaksikerroksisuudella on tavoiteltu tehokasta ja pistemäistä rakeisuutta, joka jättää tilaa alueen yhteispihoille ja vehreydelle.



Kaavamuutosalue luoteesta katsottuna, arkkitehti Jorma Toivonen

Mielipiteiden huomioiminen kaavaratkaisussa

Maakaasuputken sijainti on huomioitu asuinrakennusten sijoittelussa. Maakaasuputken sijainti on merkitty kaavakartalle putkirasitemerkinnällä, jonka kokonaisleveys on 16 metriä. Suunnittelualueen koilliskulmaan sijoittuva viemäri on merkitty kaavakartalle putkirasitemerkinnällä, jonka kokonaisleveys on 12 metriä. Meluselvitys on tehty ja tieliikenteen aiheuttamat päästöt ja melun torjunta on huomioitu rakennusten ja melusteiden sijoittelussa ja julkisivujen ääneneristävyyssvaatimuksissa. Valkoisenlähteen tien jatkeelta on varattu tila linja-autopysäkille, leventämällä katu-alueutta asuinrakennusten korttelialueen suuntaan. Valkoisenlähteentien jatketta on levennetty myös pohjoisen suuntaan siten, että katualueen leveys vastaa kadun yleissuunnitelmaa.

Osa alueen pysäköinnistä on sijoitettu keskitetysti ja osa kadunvarsipysäköinnin tapaisesti ajoväylien varrelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn havainnekuvaan verrattuna alueen rakentamista on väljennetty ja asuntotyyppejä on lisätty. Alueen läpi Oljenkorrelta Sato-mäenrantaan on varattu tila yleiselle jalankululle.

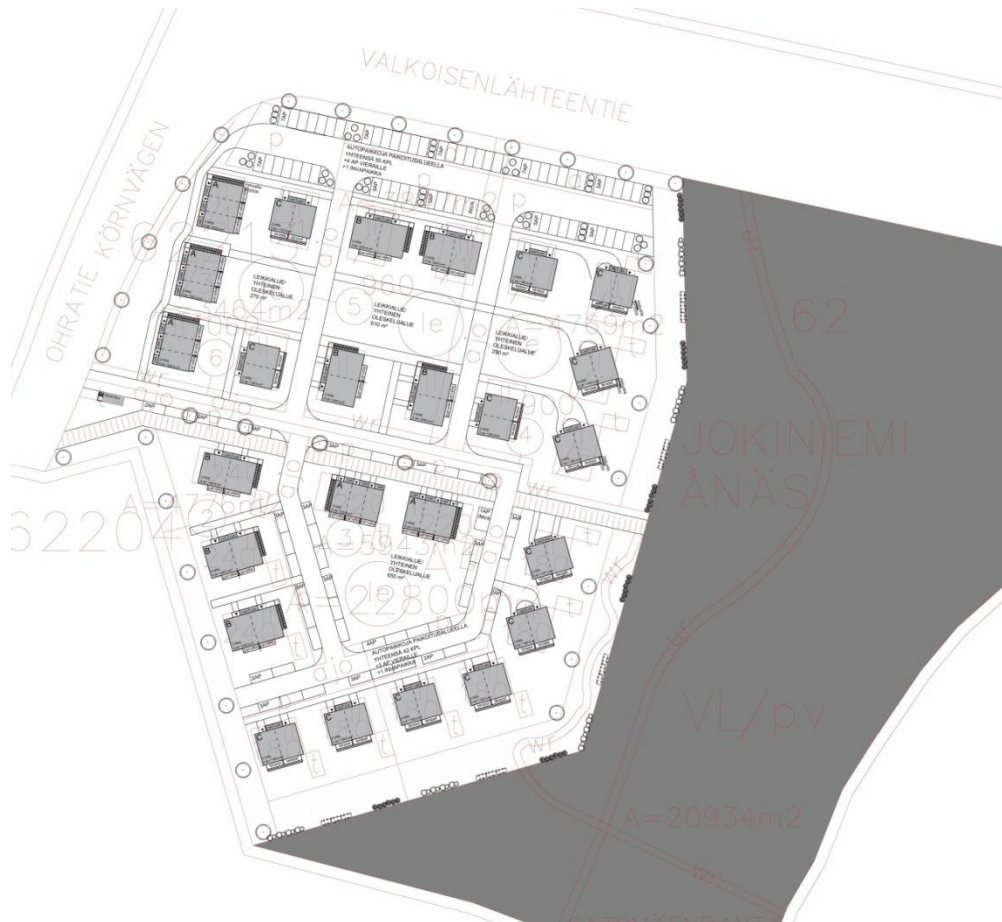
Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvan Ohratien historiallisten arvojen katsottiin vähentyneen myöhemmän rakentamisen yhteydessä siinä määrin, ettei suojelumerkintää kaavamuutosalueen Ohratie-osuudelle ollut mielekästä merkitä.

Kaavamuutosalueella tehtiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Vantaan kaupunginmuseo on hyväksynyt inventointiraportin ja antanut lausunnon, että raportissa esitetyt löydökset ovat niin nuoria, ettei niitä ole tarpeen huomioida kaavamuutoksessa.

Kaavaratkaisun valinnan perusteet

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Uudisrakennusten sijoittelussa on huomioitu olemassa olevan kaupunki- ja maisemaku-

van ominaispiirteet. Kevyenliikenteen yhteyden rakentuminen Oljenkorrelta Satomäenrantaan ja Keravanjoen varrelle on turvattu. Alueen sosiaalinen ympäristö on huomioitu edellyttämällä, että alueelle rakentuu sekä vuokra- että omistusasumista ja monipuolinen asuntojakauma. Alueen ympäristöhäiriöt on huomioitu kaavaratkaisussa. Valkoisenlähteen tien tuleva jatke tulee rakentuaan katkaisemaan maaseudun arvokkaan kulttuurimaiseman ja on osaltaan perusteena kaavamuutosalueen täydennysrakentamiselle.



asemapiirros, arkkitehti Jorma Toivonen

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen vuokratiljelykäytössä oleva puistoalue osittain asuinkäyttöön. Keravanjoen läheisyydessä nykyinen puistoalue säilyy virkistyskäytössä, mutta muuttuu kaavamerkinnältään lähivirkistysalueeksi, VL. Asuinalueen merkinnäksi tulee asuinrakennusten kortteli-alue, A.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 5,68 ha ja kokonaisrakennusoikeus 5160 k-m². Alueelle tulee arviolta 100-150 asukasta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

2,58 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 5160 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,23.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- § erillispientalot ja paritalot 1,5 autopaikka / asunto
- § luhtitalot 1 autopaikka / asunto + 10 % vieraspysäköintiin

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja uusiutuvan energian käyttö on mahdollistettu.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuintalojen korttelialue mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina. Rakennukset tulee tehdä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja niiden tulee olla massoittelultaan selkeitä, kappalemaisia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuväriytyksen tulee vaihdella siten, että alueelle muodostuu omakotimainen kaupunkikuva. Asuinalueen reuna on rajattava virkistysalueesta istutuksin. Alueen kasvillisuuden tulee sopia alueen historialliseen luonteeseen ja se tulee toteuttaa siten, että pihoilta aukeaa näkymiä avoimeen maisemaan. Tonteille ajo tapahtuu Ohratieltä korttelin sisäisinä ajoyhteyksinä.

4.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Keravanjoen varsi on merkitty kaavaan lähivirkistysalueeksi. Alueen yleissuunnittelu on parhaillaan käynnissä. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka noudattaa yleissuunnitelman luonnosta. Lähivirkistysalueen läpi kulkevat kaasuputken ja viemärin putkirasitteet. Lähivirkistysalue on osittain kaupungin maanomistuksessa. Kaavamuutoksen myötä alue siirtyy kokonaisuudessaan kaupungin maanomistukseen. Ohratieltä ja Oljenkorrelta on asuinrakennusten korttelialueen läpi yhteys lähivirkistysalueelle. Alue on pohjavesialuetta. Nykyisen avo-ojan paikalle on osoitettu ohjeellinen hulevesireitti.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Jokiniemen kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asukkaita tulee arviolta noin 100-150. Asuntorakentamisen tuotantomuotoihin tulee asemakaavamuutokseen liittyvissä sopimuksissa rajoitteita. Osa asuinrakentamisen kokonaismäärästä tulee olla omistusasumista ja osa ARA-tuotantoa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Kaavamuutos parantaa alueen kävely-yhteyksiä ja turvaa Keravanjoen varren ulkoilureitistön rakentumista. Toisaalta kaavamuutoksen myötä peltomaiseman osuus kaupunkikuvassa pienenee.

Suunnitellun Valkoisenlähteentien jatkeen rakennuttua alueen kaupunkikuva muuttuu joka tapauksessa huomattavasti. Valkoisenlähteentien jatkeen eteläpuolinen osa ei enää luontevasti liity pohjoisempiin Hanabölen peltoihin. Irralliseksi jäävä peltoalue on luonteva täydennysrakentaa osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Asuminen

Kaava-alueelle on tulossa 13 paritaloa ja 12 luhtitaloa, joista viiteen on tulossa yksiöitä (6 kpl/talo) ja seitsemään kolmioita (4 kpl/talo). Paritalojen asunnoissa on 4 huonetta ja keittiö. Yhteensä 84 asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos ei lisää alueen työpaikkoja tai palveluja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Jokiniemen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta hieman, mutta Jokiniemen nykyisten palveluiden kapasiteetti riittää kattamaan uusien asukkaiden tarpeet. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Hanke toteuttaa kaupungin tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä. Kaavaratkaisu on edullinen, koska uutta katu- tai muuta kunnallistekniikkaa ei juurikaan tarvitse rakentaa.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 1,3 miljoonaa euroa. Maanomistaja myös luovuttaa kaupungille yleisiä katu- ja viheralueita.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin paritaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Asuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Osa nykyisestä, vuokratiljelykäytössä olevasta puistoalueesta muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Osa säilytetään yleisenä virkistysalueena. Lähialueen nykyisten asukkaiden pääsy uuden asuinalueen läpi Keravanjoen varren virkistysalueille on turvattu. Asuinalueen suunnittelussa on huomioitu, että alueella jää runsaasti tilaa vehreydelle ja istutuksille. Väestön määrän kasvun myötä alueen rakennettujen viheralueiden määrä, laatu ja toiminnallisuus paranevat. Maakunta-kaavaan merkityn viheryhteystarpeen rakentuminen joenrantaan on turvattu. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Virkistysalueen koon pienentyessä, alueen hyödyntämismahdollisuudet vuokratiljelykäyttöön pienenevät. Alue on kuitenkin tarkoitus säilyttää luonteeltaan avoimena.

Liikenne

Valkoisenlähteentien suunniteltu jatke itään muuttaisi kadun luokituksen pääkaduksi ja toisi nopean yhteyden Hakkilaan ja Lahdentielle. Mikäli katu rakennettaisiin ensimmäisessä vaiheessa Porvoontielle asti ja Ohratie katkaistaisiin, olisi liikennemäärä ennusteiden mukaan noin 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2025. Ennusteiden mukaan eri katuverkon vaihtoehdoissa suurimmatkin liikennemäärät jäisivät alle 8500 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2050 mennessä kun katuverkko on täysin rakennettu.

Asutus tuottaisi liikennettä noin 80 ajoneuvoa vuorokaudessa, jolla ei ole suurta merkitystä katuverkon toimivuuteen. Asutus saattaa vaikuttaa Ohratien kadunvarren pysäköinnin ratkaisuihin.

Helsingin seudun liikenne on halunnut omassa lausunnossaan jättää tilavarauksen linja-autopysäkillä Valkoisenlähteentien mahdollisen jatkeen katualueelle, kaava-alueen pohjoispuolelle. Kadun rakentaminen mahdollistaisi nopean joukko liikenneyhteyden Itä-Vantaalle.

Satomäenrannan asemakaavan puistoalueelle, Keravanjoen läheisyyteen suunniteltu puistoraitti mahdollistaisi suoremman reitin kävellen ja pyöräillen etelään Tikkurilantielle. Pohjoiseen puistoraitti jatkuisi Ohratien suuntaisesti Vainiotielle asti.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia nykyiseen vesihuoltoverkostoon. Ohratiehen rajautumattomille tonteille on järjestettävä mahdollisuus liittyä Ohratien vesihuoltoverkostoon muiden kaava-alueen tonttien kautta.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen avo-ojia pitkin Keravanjokeen.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu viljelykäytössä olevalle peltoalueelle, eikä sillä ole juuri vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Alueella lisääntyvien hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota kaavamuutostyön aikana. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

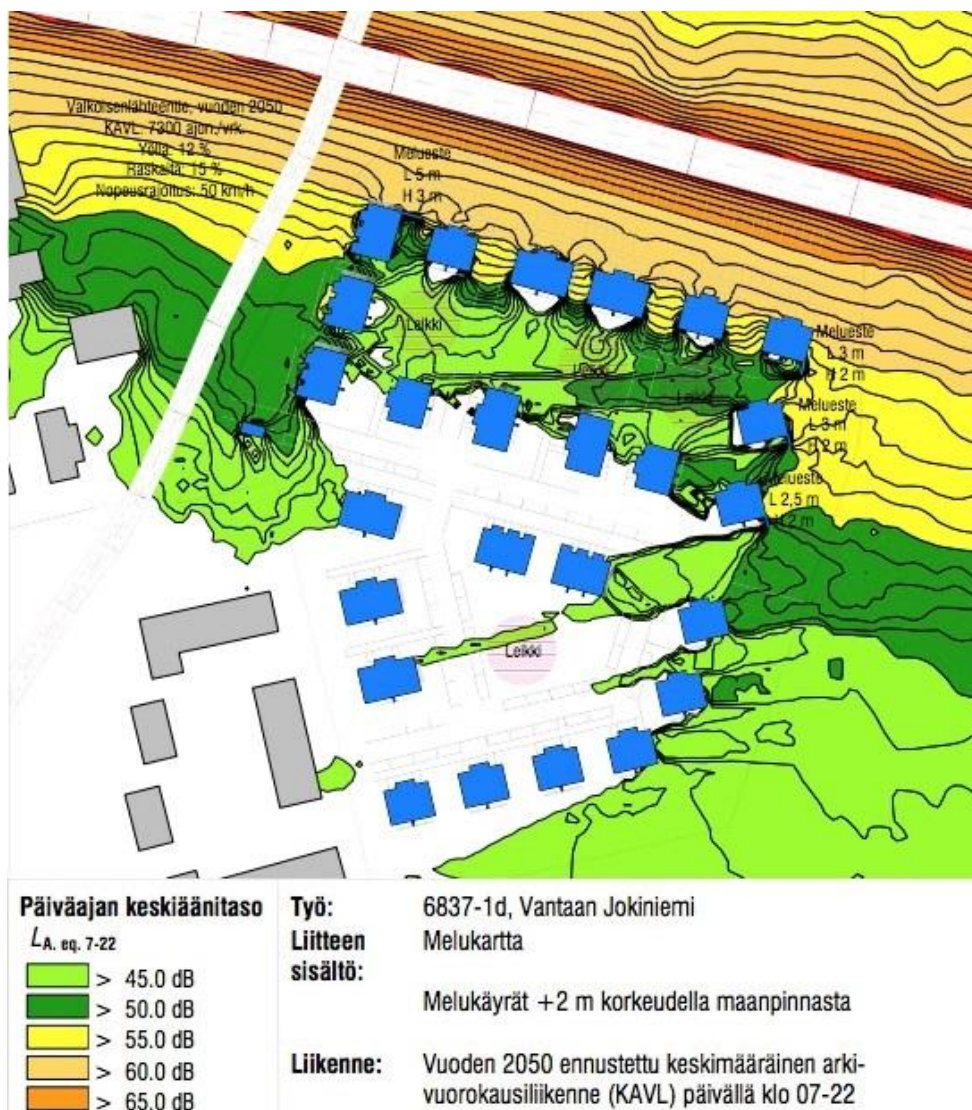
4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava asuinrakennusten korttelialue täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita olemassa olevia joukko liikennepalveluja ja raideliikennettä.

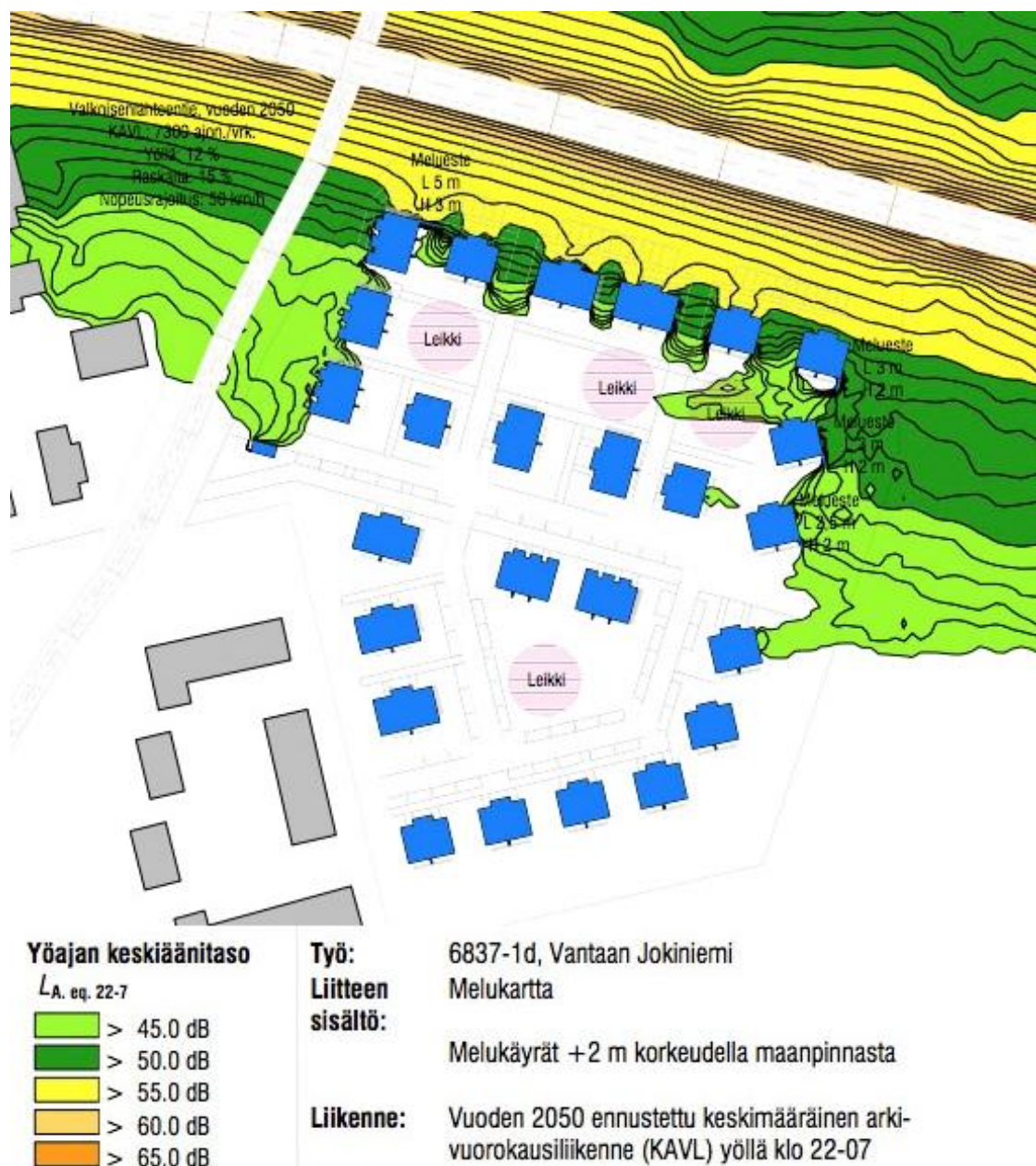
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutoksessa alueelle sijoitettujen toimintojen vaatimat ilmanlaatuvaatimukset täyttyvät koko kaavamuutosalueella. Tieliikenteen aiheuttamia tärinä- ja runkomeluhaittoja on arvioitu kaavatyön aikana ja todettu, että arvioidut tärinä- ja runkomelutasot ovat asumiselle asetettujen vaatimusten mukaiset.

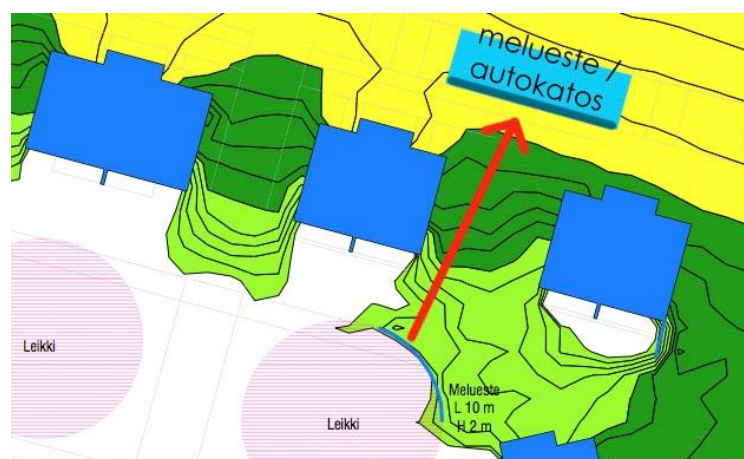
Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle laadittiin asemakaavatasoinen meluselvitys. Selvityksen teki Helimäki Akustikot Oy marraskuussa 2016. Meluselvityksessä on tarkasteltu vuoden 2015 liikennemääriä ja vuoden 2050 liikennemääräennustetta. Liikennemäärätiedot selvitykseen saatiin Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta. Selvityksen mukaan suunniteltuihin rakennuksiin kohdistuu enimmillään 62 dB:n tieliikennemelu. Pääosalla kaavamuutosalueesta suunniteltuihin rakennuksiin kohdistuvat tieliikenteen melutasot jäävät alle 55 dB:n. Meluselvityksen mukaan osa suunnittelualueen leikki- ja oleskelualueista tarvitsee melusuojausta yöajan melutasojen vuoksi. Lisäksi parvekkeet tulee lasittaa osalla alueesta. Meluselvityksen tulokset on huomioitu kaavamuutoksessa asettamalla osalle alueen rakennuksista erityisiä vaatimuksia julkisivujen ääneneristävyyksyvästä. Kaavakartalle on merkitty meluseinien rakentamistarve meluselvityksen tulosten mukaisesti. Alueen koillisimman leikki- ja oleskelualueen melunsuojaus esitetään kaavamuutoksessa hoidettavaksi meluselvityksessä esitetystä ratkaisusta poikkeavalla tavalla. Leikki- ja oleskelualueita suojaava meluseinä sijoitettiin pysäköintialueen reunalle.



Ote meluselvityksestä, Helimäki Akustikot



Ote meluselvityksestä, Helimäki Akustikot



*Leikki- ja oleskelualueen
suojaus meluselvityksestä
poikkeavalla tavalla*

*Pohjakuva meluselvitykses-
tä, kuvan muokkaus Minna
Koskinen*

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu alueen historiaan.

Ajoyhteys korttelin läpi saa nimen Gammelkullantanhua (ruots. Gammelkullatunet). Nimi tulee alueen eteläpuolelle sijoittuvan talon nimestä Gammelkulla (1808). Vaihtoehtoinen nimi Gammelkullanpiha todettiin epäsovivaksi, koska Gammelkullan talo ei ole sijainnut kaavamuutosalueen paikalla vaan osoitteessa Ohratie 9.

Samalla muutetaan Ohratien nimistöä. Ohratie katkeaa Ohratie 10:n ja Ohratie 12:n välillä kevyenliikenteen yhteydeksi. Samassa kunnassa ei saa olla kahdella eri kadulla samaa nimeä, joten joko Ohratien alkuosuus tai osuus Ohratie 10:n jälkeen on nimettävä uudelleen. Samasta syytä kadun nimi olisi syytä vaihtaa Valkoisenlähteentien kohdalla. Osoiteryhmä esittää, että nykyinen nimi Ohratie (ruots. Kornvägen), säilyy Ohratien eteläpäässä, josta Ohratien numerointi alkaa. Ohratien ja Valkoisenlähteentien välinen osuus muutetaan Satomäentiekseksi (Brännmalmsvägen) ja nykyisestä Satomäentiestä tulee Satomäenkuja (Brännmalmsgränden). Satomäentie ja -kuja nimet tulevat lähistölle 1960-luvulla rakennetun asuinalueen nimestä. Uudesta Satomäentiestä (nyk. Ohratie) Gammelkullan vanhalle talolle haarautuva kadunpätkä muutetaan Gammelkullankujaksi (Gammelkullagränden). Valkoisenlähteentieltä pohjoiseen Koivukylänväylälle nykyinen Ohratie muutetaan Hanabölen rantatieksi (Hanaböle strandväg). Nimistöryhmä hyväksyi nimistömuutokset 19.12.2016.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Maanomistaja:	Bernt Weck	
	Lars-Olof Weck	
Sisco Oyj:	Lauri Halminen	
	Henry Seppälä	
Arkkitehtitoimisto Jorma Toivonen:	Jorma Toivonen	
Arkkitehtistudio Tuomas Niemi Oy:	Tuomas Niemi	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Minna Koskinen	arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Anne Mäkynen	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kaupunginmuseo:	Andreas Koivisto	arkeologi
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Teppo Pasanen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri

Rakennusvalvonta:
Ympäristökeskus:
Yrityspalvelut:

Eija Välimäki
Emma Lottanen
Päivi Teerikangas
Krister Höglund
Tomi Henriksson

viheraluesuunnittelija
suunnitteluinsinööri
lupa-arkkitehti
ympäristöinsinööri
asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä huhtikuuta 2017



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Uudisrakentamisen liittyminen Hanabölen kulttuurimaisemaan.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 15.11.2016
Kaavan nimi 002262 Jokiniemi 62 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 30.03.2015
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002262
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 5,6779 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 5,6779

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,6779	100,0	5160	0,09	0,0000	5160
A yhteensä	2,2769	40,1	5160	0,23	2,2769	5160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,0934	36,9	0		-2,7224	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2522	22,1			0,4390	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0554	1,0			0,0065	

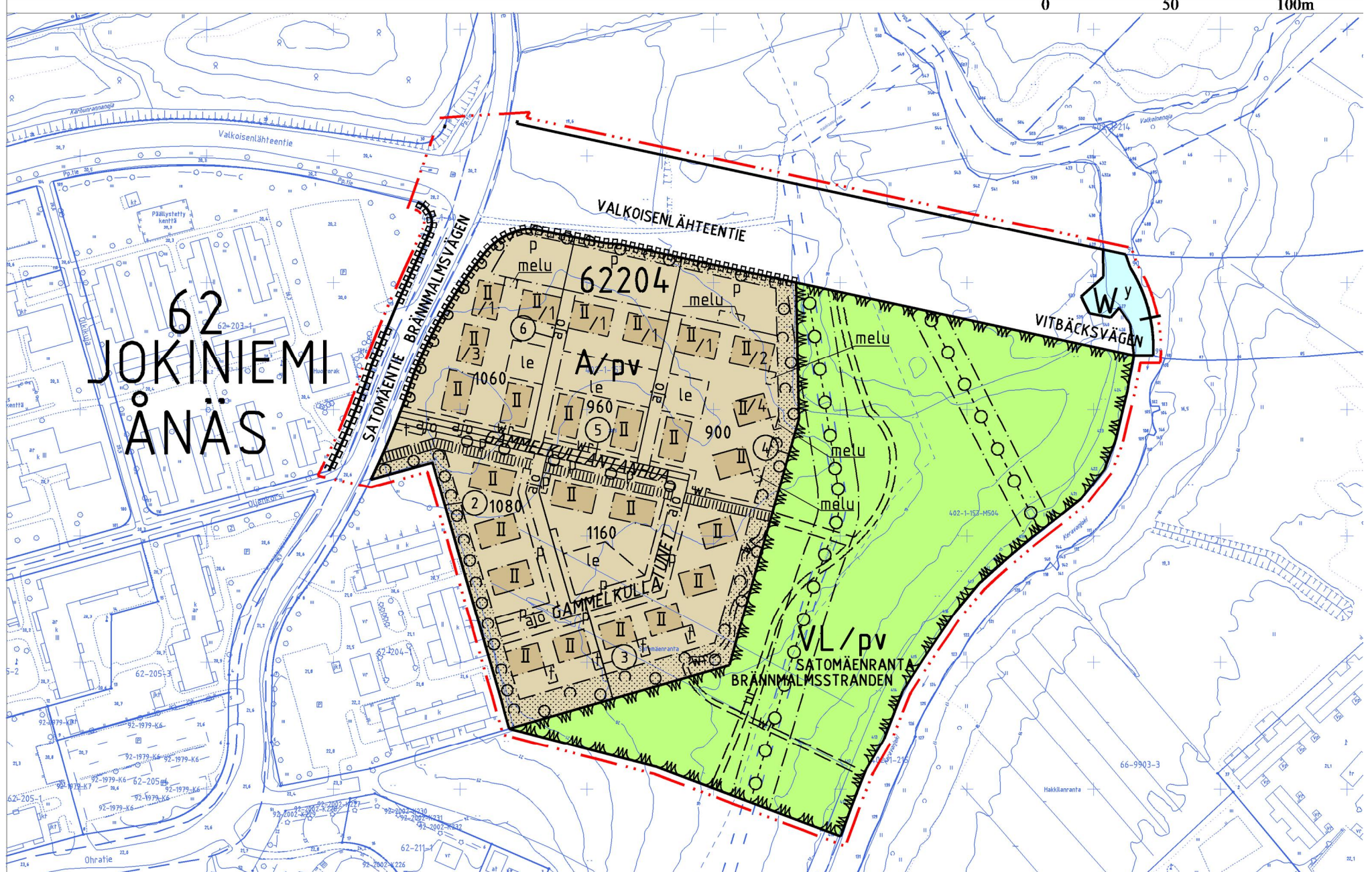
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

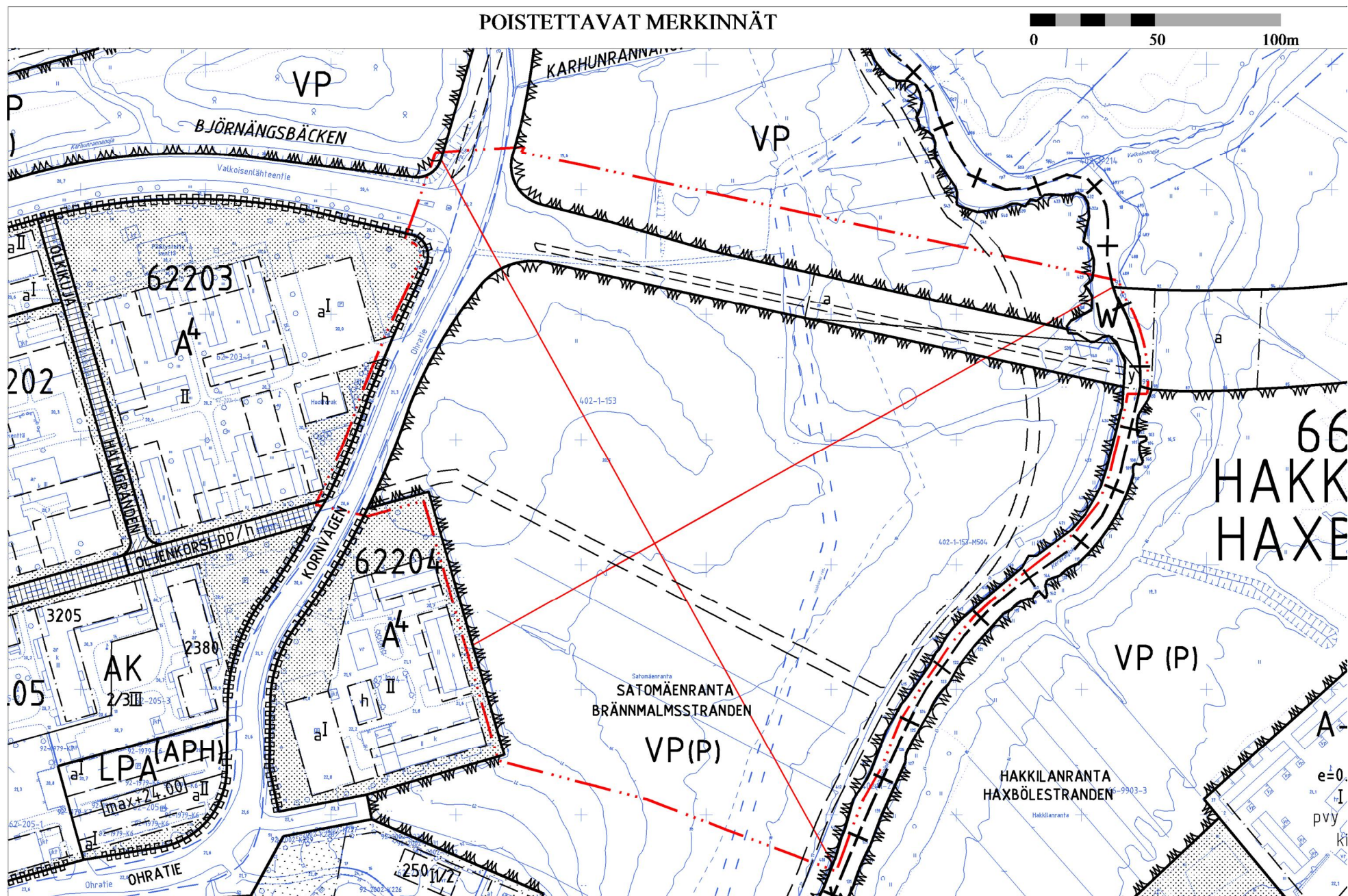
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,6779	100,0	5160	0,09	0,0000	5160
A yhteensä	2,2769	40,1	5160	0,23	2,2769	5160
A	2,2769	100,0	5160	0,23	2,2769	5160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,0934	36,9	0		-2,7224	0
VP	2,0934	100,0	0		-2,7224	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2522	22,1			0,4390	
Kadut	1,2522	100,0			0,4390	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0554	1,0			0,0065	
W	0,0554	100,0			0,0065	

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002262

Päiväys
Datum

19.4.2017

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

687503

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 62, Jokiniemi**GAMMELKULLA**

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 62204 sekä katu-,
virkistys- ja vesialueet.(Kumoutuvan asemakaavan katu-,
virkistys- ja vesialueet.)

Tonttijako

Osa korttelia 62204.

Vanda stad
Stadsdel 62, Ånas**GAMMELKULLA**

Ändring av detaljplanen

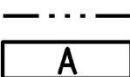
Del av kvarteret 62204 samt gatu-,
rekreations- och vatterområdena.(Gatu-, rekreations- och vatterområdena
den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Del av kvarteret 62204.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.Talousrakennuksia saa rakentaa asemakaavassa mer-
kityn kerrosalan lisäksi enintään 5% tontin kokonais-
rakennusoikeudesta.Rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa
noudattaen. Rakennusten tulee olla massoitellultaan sel-
keitä, kappalemaisia.Asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto. Varastoraken-
nuksiin voidaan rakentaa pulpettikatto. Kaikkien rakennus-
ten kattokulman on oltava vähintään 25 astetta. Samalla
tontilla olevien rakennusten kattokulman on oltava sama.Kattomateriaalina tulee käyttää tummaa konesaumattua
peltiä tai ulkonäöltään vastaavaa rakennetta. Katoille saa
rakentaa aurinkopaneeleja. Varastorakennusten katoille
saa rakentaa viherkattoja.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Julkisivujen tulee olla pääsääntöisesti yksivärisiä. Julkisi-
vuväreinä tulee käyttää värikylläisiä, luonnonmukaisia ja
aikaa kestäviä värisävyjä. Julkisivuväriyksen tulee vaih-
della siten, että alueelle muodostuu omakotimainen kau-
punkikuva.Talousrakennusten tulee olla puurakenteisia ja niiden tulee
noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut
maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamis-
toimenpiteisiin ryhtymistä.**Melu**Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-
liikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB,
ellei karttamerkinnoin muuta osoiteta.Karttamerkinillä /1 merkityissä rakennuksissa asuin-
huoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikenne-
melua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolel-
la) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoisenlähteen-
tien puolella) vähintään 35 dB ja idässä vähintään 30 dB.Karttamerkinillä /2 merkityissä rakennuksissa asuin-
huoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikenne-
melua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolel-
la) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoisenlähteen-
tien puolella) vähintään 35 dB ja idässä vähintään 35 dB.Karttamerkinillä /3 merkityissä rakennuksissa asuin-
huoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikenne-
melua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolel-
la) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoisenlähteen-
tien puolella) vähintään 30 dB.**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för bostadshus.Ekonomibyggnader får byggas utöver den i detaljplanen
angivna våningsytan på högst 5% av tomtens totala byg-
grätt.Ett enhetligt byggsätt ska iaktas vid uppförandet av bygg-
naderna. Byggnaderna ska till sin utformning vara tydliga
och utgöra helheter.Bostadsbyggnaderna ska förses med sadeltak. Förråds-
byggnader kan förses med pulpettak. Takvinkeln hos
alla byggnader ska vara minst 25 grader. Byggnader som
ligger på samma tomt ska ha samma takvinkel.Som takmaterial ska mörk maskinfogad plåt eller en till
utseendet motsvarande konstruktion användas. Solpa-
neler får byggas på taken. Gröntak får anläggas på för-
rådsbyggnadernas tak.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Trä ska användas som fasadmaterial.

Fasaderna ska huvudsakligen vara enfärgade. Som fas-
adfärgsättning ska färgmättade, naturenliga färgnyan-
ser som är åldersbeständiga användas. Fasadfärgsätt-
ningen ska variera så att området till stadsbilden blir
egnahmshusliknande.Ekonomibyggnader ska vara konstruerade av trä och de
ska följa bostadsbyggnadernas arkitektur.Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad
mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vid-
tas.**Buller**Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller ΔL i bostadsrummens
ytterskikt ska vara minst 28 dB, om inte annat anges ge-
nom kartbeteckningar.I byggnader som märkts med kartbeteckningen /1 ska
ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens
ytterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens
sida), minst 35 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida) och
minst 30 dB i öster.I byggnader som märkts med kartbeteckningen /2 ska
ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens
ytterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens
sida), minst 35 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida) och
minst 35 dB i öster.I byggnader som märkts med kartbeteckningen /3 ska
ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens
ytterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens
sida) och minst 30 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida).

Karttamerkinällä /4 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava idässä vähintään 30 dB.

Parvekkeet tulee lasittaa tonteilla nro 5 ja 6.

Pihat ja kasvillisuus

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys. Jokaisella asunnolla on oltava taroituksenmukainen, asuntoon luontevasti liittyvä ulko-oleskelutila. Ulkotilojen rajaamisessa ja jäsenöinnissä tulee käyttää kasvillisuussaitoja tai kasvillisuussaitojen ja rakenteellisten aitojen yhdistelmiä.

Asuinalueen reuna on rajattava virkistysalueesta istutuksin. Reunan istutukset tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita ja kasvillisuusryhmiä. Alueen kasvillisuuden tulee sopia alueen historialliseen luonteeseen ja se tulee toteuttaa siten, että pihoilta aukeaa näkymiä avoimeen maisemaan.

Asuinalueen korot on tasattava reuna-alueella luontevasti kaltevuutta vaihdellen maisemaan. Pitkiä yhtäjaksoisia jyrkkiä luisia on vältettävä. Luiskien pituuskaltevuus tulee vaihdella välillä 1:6-1:3.

Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöön. Alueella tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja.

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

Hulevedet

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista pois kaava-alueelta.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Vesihuolto

Katualueisiin rajautumattomien tonttien vesihuolto on järjestettävä kaava-alueen sisäisin järjestelyin.

Pysäköinti

Pysäköintipaikat tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Ajoväylillä tulee käyttää vettäläpäisevää pinnoitetta. Pysäköintialueet on erotettava muista piha-alueista istutuksin.

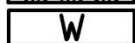
Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Luhtitalot 1 ap / asunto + 10 % vieraille
Erillispientalot 1,5 ap / asunto
Paritalot 1, 5 ap / asunto

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 pp / 30 k-m²



Lähivirkistysalue.



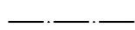
Vesialue.



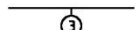
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



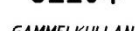
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

1080

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /4 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterstikt vara minst 30 dB i öster.

Balkonger skall inglasas på tomterna nr 5 och 6.

Gårdsplaner och växtlighet

Bostadsområdets kant ska avgränsas från rekreationsområdet med planteringar. Kantplanteringarna ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slags träd, buskar och växtgrupper som beaktar årstidernas växling. Områdets växtlighet ska anpassa sig till områdets historiska karaktär och den ska förverkligas så att det från gårdsplanerna öppnas vyer mot ett öppet landskap.

Bostadsområdets kant ska avgränsas från rekreationsområdet med planteringar. Kantplanteringarna ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slags träd, buskar och växtgrupper som beaktar årstidernas växling. Områdets växtlighet ska anpassa sig till områdets historiska karaktär och den ska förverkligas så att det från gårdsplanerna öppnas vyer mot ett öppet landskap.

Bostadsområdets förhöjningar ska jämnas ut i kantområdet genom en naturlig anpassning av lutningen till landskapet. Långa, sammanhängande och branta slänter ska undvikas. Slänternas längd lutning ska variera mellan 1:6 och 1:3.

Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i miljön. Ytmaterial som släpper igenom vatten bör föredras i området.

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

Dagvatten

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

Fördrojning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut från planområdet.

Fördrojningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Vattenförsörjning

Vattenförsörjning och avloppshantering för tomter som inte gränsar till gatuområden ska ordnas genom interna arrangemang inom planområdet.

Parkering

Parkeringsplatser ska anläggas belagda med stenmjöl eller grus. På körlederna ska man använda beläggning som släpper igenom vatten. Parkeringsområdena ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med planteringar.

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:
Lofthangshus 1 bp / bostad + 10 % för besökare
Fristående småhus 1,5 bp / bostad
Parhus 1,5 bp / bostad

Minimiantalet cykelplatser:
Bostäder 1 cp/30 m²-vy

Område för närrekreation.

Vattenområde.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller. ^{3/3}
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Yliitys.	Övergång.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Meluesteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverat för bullerskärm.
	Meluesteet tulee toteuttaa siten, että pihojen melutaso jää alle päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 45 dB.	Bullerhindren ska förverkligas så att bullernivån på gårdsplanerna dagtid ligger under riktvärdet 55 dB och nattetid under riktvärdet 45 dB.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
/pv	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.	Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde. Området ligger i ett viktigt grundvattenområde.
	Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.	Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet.
	Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.	Bygandet ska utföras så att det inte leder till skadliga förändringar i grundvattennivån. Till bygglovsansökan ska vid behov bifogas en plan över grundvattenhanteringen och ett till planen anknyttande program för hur grundvattnet kontrolleras.
	Maalämpöä ei sallita lämmitysjärjestelmänä.	Jordvärme tillåts inte som uppvärmningssystem.
	TONTTIIAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda _ _ . 20 _ _

Mätningssavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinaatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _ _ / _ 20 _ _

Godkänd av stadsfullmäktige _ _ / _ 20 _ _

