

Vantaa
Tikkurila

002369 PELTOLANTIE 9

VIERTOLA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.4.2019 päivättyä, 29.4.2019 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002369. Kaavoitus on tullut vireille 12.6.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

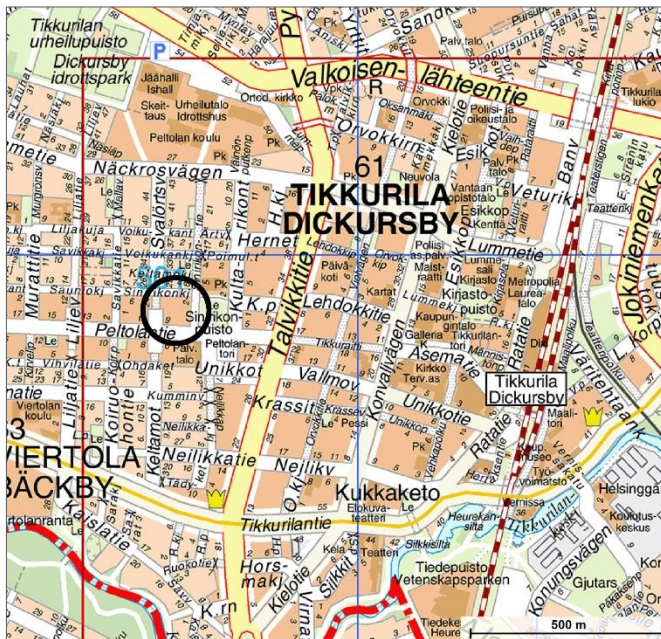
Osa korttelia 63141 kaupunginosassa 63, Viertola (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 63141, kaupunginosassa 63, Viertola).

Viertolaan, lähelle Tikkurilan keskustaa kaavoitetaan uusi asuinkerrostalo nykyisen pysäköinti-alueen paikalle. Peltolantie 9:ään sijoittuva kerrostalo on viiden–kuuden kerroksen korkuinen ja sen rakennusoikeus on 3 960 kerrosneliometriä. Osa sisäpihasta katetaan ja autopaikat sijoitetaan pihakannen alle.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; puh. 050 3029 298.; etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsipuolelle, Viertolan kaupunginosaan. Se on Sinirikonpuiston naapurissa, osoitteessa Peltolantie 9.

Kaavoitettavaa tonttia nro 3 korttelissa 63141 rajaa etelässä Peltolantie, lännessä Keltamotie ja idässä Sinirikontie. Pohjoisessa rajanaapurina on Sinirikontien 2:n kiinteistö.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan (Asunto Oy Tikkurilan Peltolantie) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.10.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002369.
- Kaavoitus tuli vireille 12.6.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 15.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018, kaupunginhallitus 17.12.2018
- Nähtävilläolo 30.1.–28.2.2019, 6 muistutusta.
- Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1kpl.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	3
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	14
4. Asemakaavan kuvaus	15
4.1 Kaavan rakenne	15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.3 Aluevaraukset.....	16
4.4 Kaavan vaikutukset.....	16
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	19
5. Asemakaavan toteutus	19
6. Kaavatyöhön osallistuneet	19
7. Asemakaavan seurantalomake	21
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	23

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunki uudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Kaava mahdollistaa uuden viisi–kuusikerroksisen asuintalon rakentamisen pysäköintialueen paikalle. Rakennus sijoittuu 1970-luvulla rakennetun kerrostalon jatkeeksi Peltolantien ja Keltamotien varteen. Peltolantien kulmaan osoitetaan varaus liikehuoneistolle. Autot sijoitetaan pääosin kansipihan alle, jonne ajetaan Keltamotien kautta.

Rakennuksen julkisivut tehdään tiilestä paikalla muuraamalla. Kaksi makedonianmäntyä Keltamotien kulmauksessa merkitään säilytettäväksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,5 ha. Rakennusoikeus kasvaa nykyisen asemakaavan 3 058 kerrosneliömetristä 4 402 kerrosneliömetrillä 7 460 kerrosneliömetriin, josta varsinaisesti uudelle rakennukselle osoitetaan 3 960 kerrosneliömetriä. Muu rakennusoikeus jää olemassa olevan rakennuksen käyttöön. Uusia asuntoja tulee arviolta 67 kpl. Tehokkuusluku, e on 1,46.



Havainnekuva, HMV Arkkitehdit Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsipuolelle, virallisesti Viertolan kaupunginosaan ja kohtuullisen vilkkaan Peltolantien varrelle.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa. Joki on uurtanut uoman maisemaan ja se on vesialueena merkittävä. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

2.1.3 Rakennettu ympäristö



Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolassa asui vuoden 2018 alussa 6 813 henkeä. Alueen väkiluku pysyi tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta on kasvanut vuodesta 2012 noin 1 000:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten väkiluku nousee myös lähivuosina ja on ennusteen mukaan 7 700 vuonna 2027. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluvu oli noin 43 000 henkeä (1.1.2018), ja sen arvioidaan kasvavan 49 000:een seuraavan 10 vuoden aikana. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri.¹

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen ja lapsettomat avopariperheet. Väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilassa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tikkurilan keskustan kaupunkikuva on viime vuosina muuttunut. Hajanainen rakenne on tiivistynyt kovaa tahtia, kun uusia asuinkortteleita on rakennettu eri puolille keskustaa.

Kaava-alue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa Tikkurilan keskustan järeä kaupunkirakenne muuttuu pienimittakaavaiseksi pientaloalueeksi. Viertola on vihreä kaupunginosa, jossa pääosa rakennuksista on 1–2 -kerroksisia pientaloja tai pienkerrostaloja. Alueen kokoojakatu, Peltolantie on kuitenkin kerrostalokorttelien rajaama. Rakennukset ovat 3–4-kerroksisia ja sijoittuvat väljästi kortteliruudukkoon. Poikkeuksena on kuusikerroksinen Folkhälsanin palvelutalo kaava-alueen eteläpuoleisessa naapurikorttelissa. Itäpuolella on Sinirikonpuisto leikkiväliseinen ja sitä vastapäätä Peltolantori, jonka toritoiminta on hiipunut.

Kaavoitettavassa korttelissa on kaksi asuinkerrostaloa 1970-luvulta. Nelikerroksisissa rakennuksissa on ajalle tyypillinen maanpäällinen kellarikerros ja siksi maantasokerros on varsin umpinainen. Rakennusten julkisivut on tehty tiililaattapintaisista betonielementeistä. Parvekkeet on kannatettu umpinaisin pielitelementein maasta saakka, mikä tuo katukuvaan lähiövaikutelman.

Keltamotien varressa on laaja pysäköintialue, joka on rajattu oleskelupihasta autokatoksella. Korttelin lounaisnurkassa on muutama vanha makedonianmänty.

Virkistys

Sinirikonpuistoon on rakennettu leikkipuisto. Tikkurilan urheilupuisto uimahalleineen, jäähalleineen ja muine liikuntatiloineen on noin puolen kilometrin päässä. Urheilupuistosta on yhteys seudulliseen viheralueverkostoon.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu: kortteli rajautuu etelässä Peltolantiehen, joka on itä-länsisuuntainen kokoojakatu. Tontille ajo tapahtuu Keltamotien kautta, joka on katkaistu läpi-ajoliikenteeltä samoin kuin pohjoispuolinen Sinirikonkuja.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Peltolantiellä, Tikkurilan matkakeskukseen on noin 800 metriä.

Jalankulku ja pyöräily

Yhdistetyt jalkakäytäväpyörätiet kulkevat Peltolantien molemmin puolin. Keltamotiellä jalkakäytäväpyörätie on vain kadun itäreunassa.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

Vedenjakelu

Keltamotiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2005 rakennettu DN 160 vesijohto. Peltolantiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 1994 rakennettu DN 225 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka ylävesisäiliö (tilavuus 6700 m³, HW=+81 ja LW=+66) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärinti

Keltamotiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2005 rakennettu DN 315 jätevesiviemäri. Peltolantiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 1994 rakennettu DN400 jätevesiviemäri. Alueen

jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Keltamotiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1982 rakennettu DN600 hulevesiviemäri. Peltolantiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 1994 rakennettu DN600 hulevesiviemäri. Sinirikonkujalla kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2016 rakennettu DN315 hulevesiviemäri. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriissä Viertolan halki Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Sinirikontien katualueella.

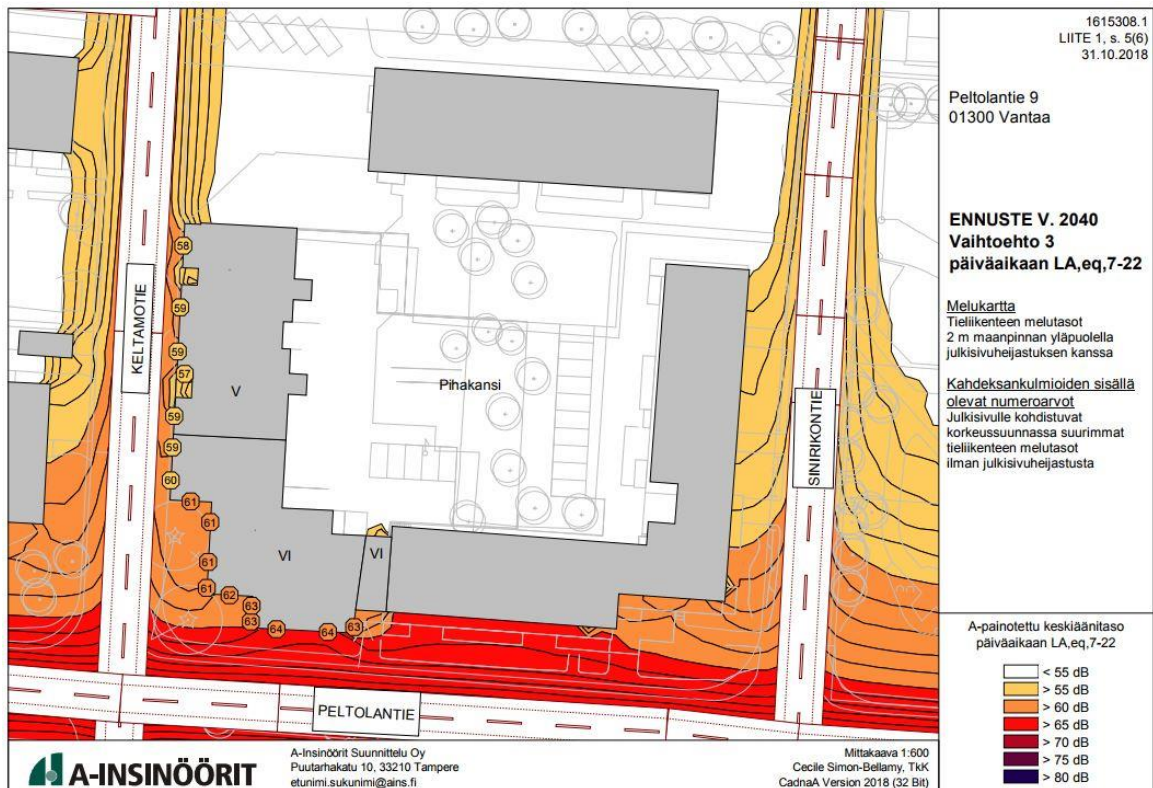
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Peltolantien katualueella. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

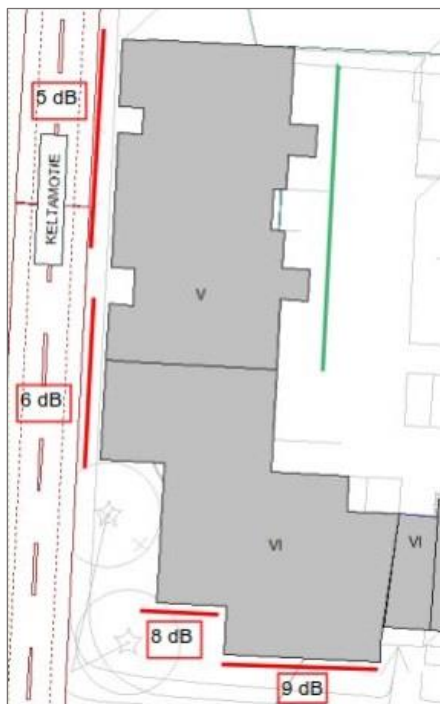
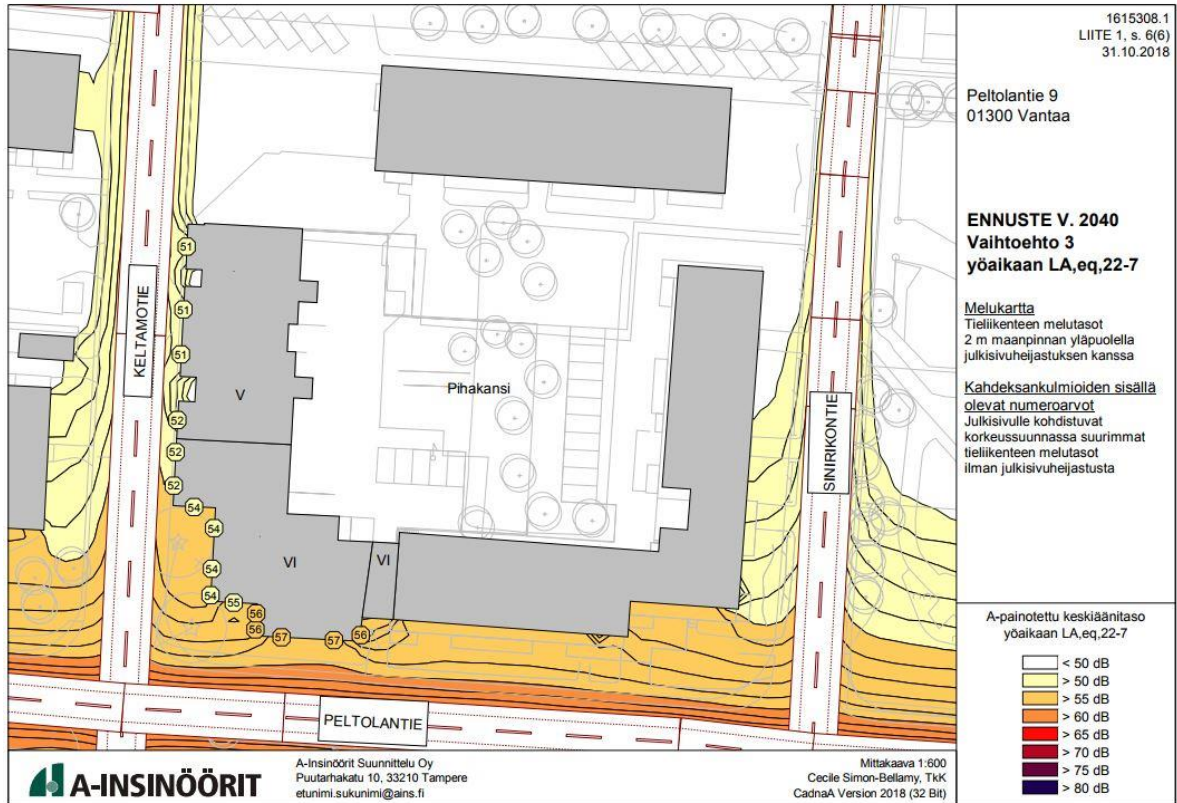
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöaikana (klo 22-7) 50 dB.



Kortteliin päiväaikaan kohdistuva liikennemelu v. 2040, A-Insinöörit.

A-Insinöörien 30.10.2018 tekemän meluselvityksen perusteella ilmenee, että suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan 64 dB ja yöaikaan 57 dB. Ulkovaipan ääneneristysvaatimus on tällöin meluselvityksen perustella suurimmillaan $\Delta L_{A,vaad} = 29$ dB.

Vantaan kaupungin rakentamisohteen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB.



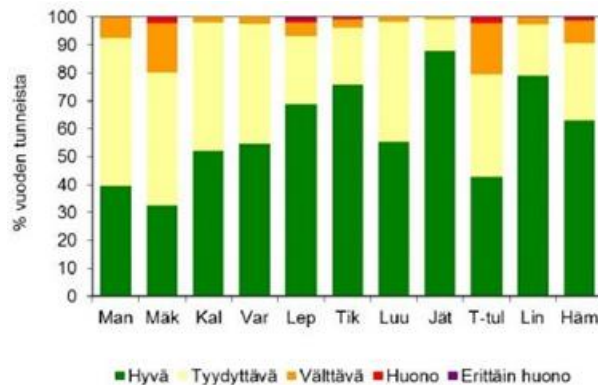
Kohteen arkkitehtisuunnitelman mukaan kohteen kaikki parvekkeet lasitetaan. Selvityksen perusteella todettiin, että kadunpuoleisten parvekkeiden ääneneristys on mitoitettava rakennuslupa-vaiheessa liikennemelua vastaan.

Lasitettujen parvekkeiden äänitasoerovaatimukset $\Delta L_{A,vaad}$. Kuvassa vihreällä merkityillä julkisivuilla sijaitsevat parvekkeet voidaan jättää lasittamatta.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähialueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengittävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$), haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) pitoisuuksia.

Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiohjearvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.



Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2015 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 75 % ajasta hyvä.

Hengittävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengittävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä $12 - 25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion tausta-asemalla sekä Tikkurilassa. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ylittynyt, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi v. 2015 kuutena päivänä. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman **pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$)** ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukukulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä $4,7 - 9,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sekä myös WHO:n ohjearvon $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. WHO:n vuorokausiohjearvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.

Haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä tarkoitetaan suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka esiintyvät pääosin kaasumaisessa muodossa. **VOC-yhdisteitä** ovat mm. monet hiilivedyt, alkoholit, ketonit, aldehydit, esterit ja eetterit. VOC-yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pientalojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Syöpävaaraa aiheuttavan bentseenin pitoisuudet ovat koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ alapuolella.¹

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa As Oy Tikkurilan Peltolantie, joka on myös kaavamuutoksen hakija.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-63-141-3	As Oy Tikkurilan Peltolantie	0,5
Yhteensä		0,5

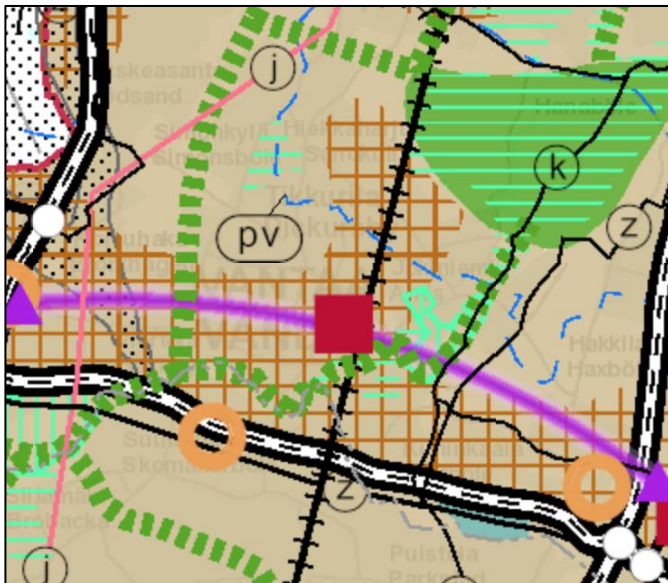
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin, sekä luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

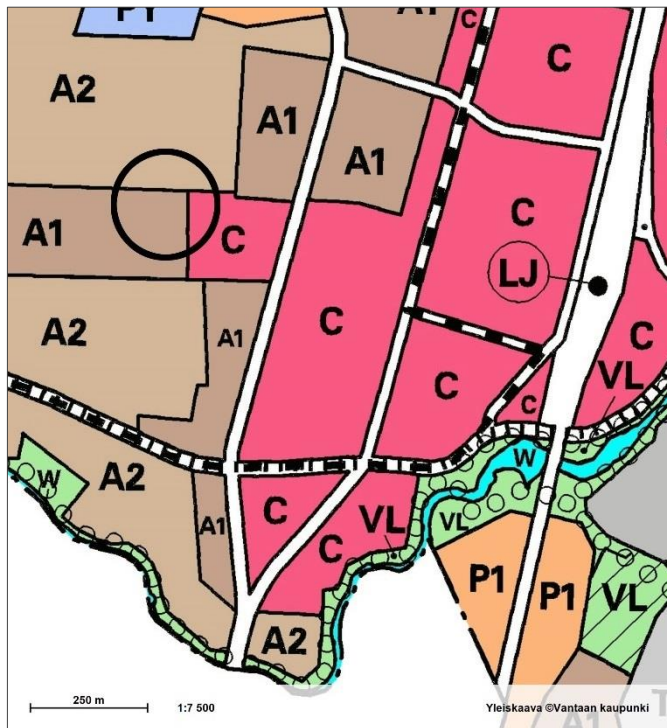


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnitellualue on tiivistettävää aluetta ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

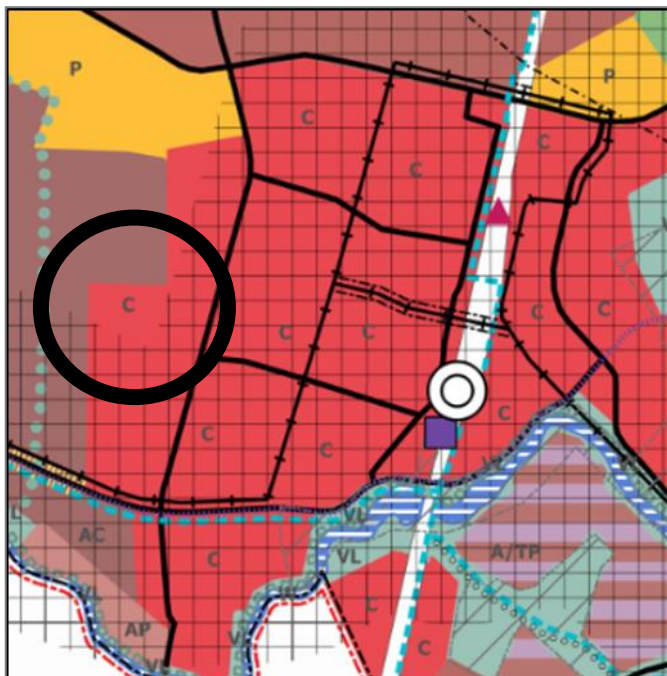
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa tehokasta asun-
toaluetta (A1).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007
hyväksymä yleiskaava on tullut voi-
maan 25.2.2009. Kaavahanke on yleis-
kaavan mukainen.

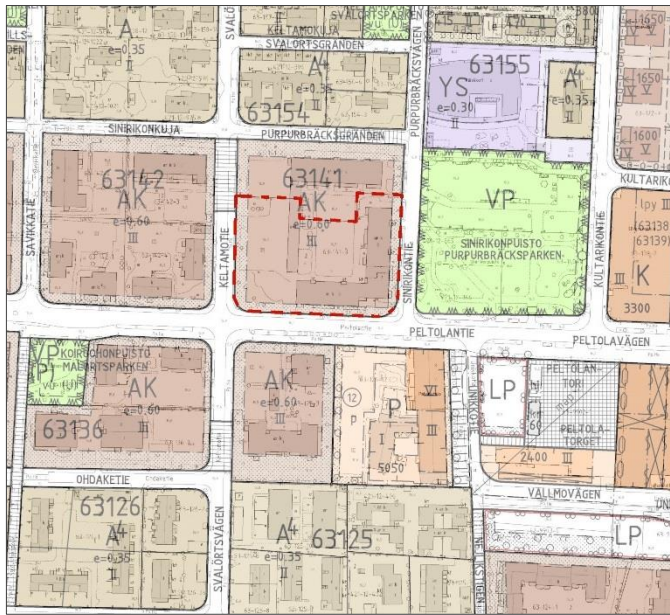
Vantaan yleiskaava 2020, luonnos



Kaupunginhallituksen 18.2.2019 nähtäville
asettamassa yleiskaavaluonnoksessa 2020
alue on kaupunkikeskustan aluetta, jolla
käveltävyyden tulee olla kaupunkiympäris-
tön mitoituksen lähtökohta. Alueella tulee
varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä
kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa
kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla.
Keskeisillä keskusta-alueilla julkiseen kau-
punkitilaan avautuvat maantasokerrosten
tilat on osoitettava liike- ja toimitiloiksi.

Vantaan yleiskaava 2020 oli luonnoksena
nähtävillä 18.2.– 29.3.2019

Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava TIKKURILA– VIERTOLA, 630100 (SM 22.3.1974) on edelleen voimassa.

Peltolantietä reunustavat korttelit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Kerrosluvuksi on merkitty kolme, mutta ajalle tyypillisesti on sallittu ns. maanpäälliset kellarikerrokset, jolloin todellinen kerrosluku on IV. Tehokkuusluku, e on 0,6.

Peltolantien eteläpuolelle on 16.12.2002 hyväksytty asemakaavamuutos nro 001695, jossa palvelurakennusten kerrosluku on VI.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan (As Oy Tikkurilan Peltolantie) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.10.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002369 ja kaavoitus tuli vireille 12.6.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet pyydettiin 15.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta. **Fingridin, Carunan** ja **HSY:n** lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. **Vantaan Energia** pyysi ottamaan maakaape-

lit huomioon tai tarvittaessa siirtämään ne maanomistajan kustantamana. Alueen **asukasmielipiteissä** vastustettiin Sinirikontie 2:n lisärakentamista, pidettiin kaavailtua kuusikerroksista rakentamista liian korkeana ja haluttiin komeiden mäntyjen säilyvän. Huoli pihojen varjoisuudesta, näkymien peittymisestä ja autopaikkojen riittävydestä tuli mielipiteissä esille.

Nähtäville asettaminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.1.–28.2.2019 ja siitä jätettiin kuusi muistutusta. Muistutuksissa vastustettiin 10 autopaikan sijoittamista pihalle maantasoon. Pari muistuttajaa piti myös uuden rakennuksen korkeutta ja muotoa paikkaan sopimattomana ja yksi oli huolissaan rakentamisen aikaisista haitoista ja kansipihan mielekkyydestä. Muistutukset on otettu huomioon vastineissa ja muistutusten pohjalta pihalla olevat 10 autopaikkaa on korvattu muulla tavoin. Jatkosuunnittelussa on selvitetty, että osa näistä pihapaikoista on mahdollista sijoittaa pysäköintihalliin, inva- ja huoltoliikennepaikat pihakannelle ja pari paikkaa Peltolantie 9:n pohjoispäättyyn.

Lausunto pyydettiin vain HSY:ltä, jonka näkemys oli, ettei muutosehdotus edellytä vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

Yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytykset tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittäväälle lisäämiselle.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

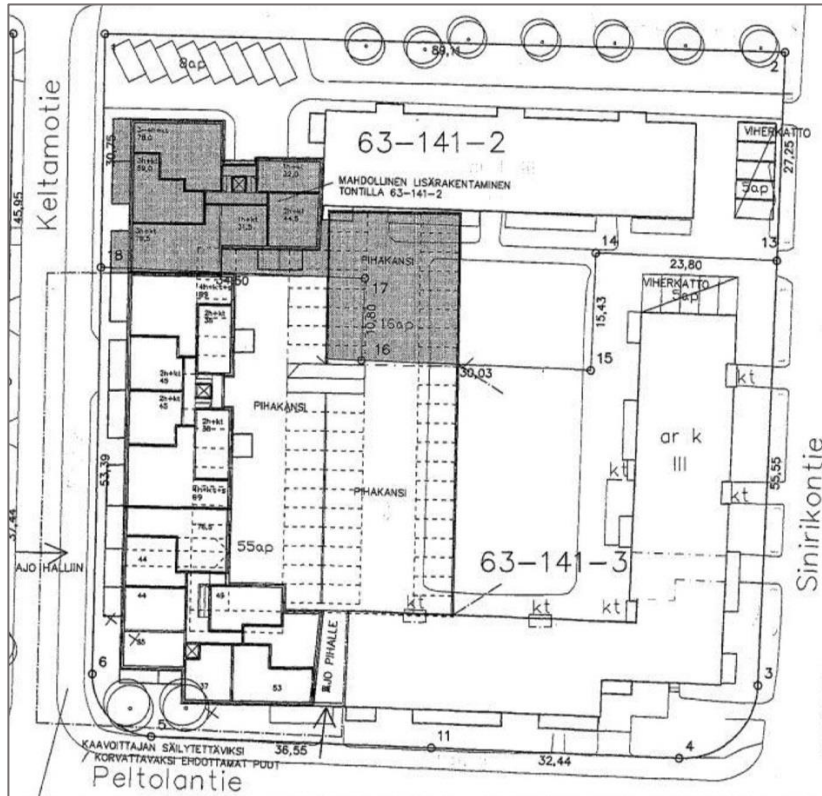
Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Konsulttina toiminut HVM Arkkitehdit laati kaava-alueelle suunnitelman, jossa oli mukana aluksi myös naapuriyhtiö Sinirikontie 2. Ensimmäisessä suunnitelmassa rakennus olisi ollut kauttaaltaan kuusikerroksinen ja kasvanut kiinni molempien olemassa olevien kerrostalojen länsipätyihin. Pysäköinti oli sijoitettu pihakannen alle. Ajo sinne oli ohjattu Keltamotien suunnasta.

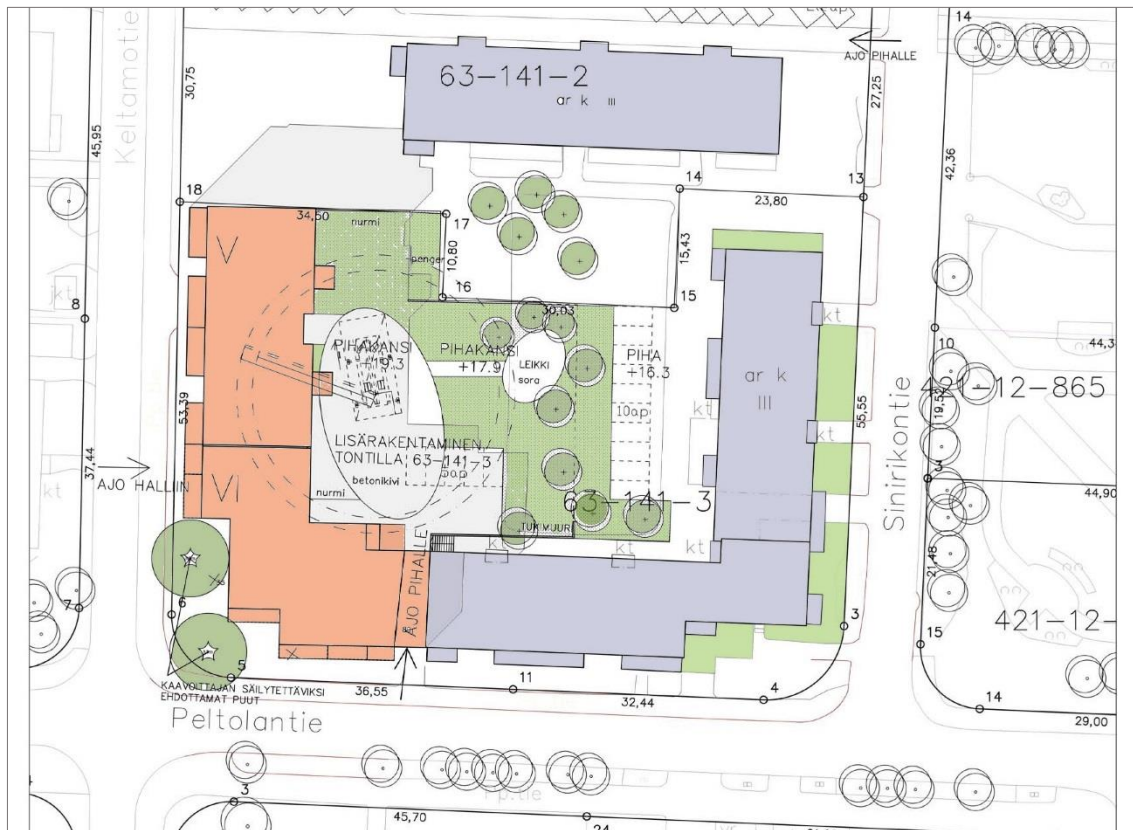
Ensimmäisissä luonnoksissa ei oltu huomioitu kadun varren komeita makedonianmäntyjä.



Alkuvaiheen suunnitelmissa uudisrakennus olisi ulottunut myös Sinirikontie 2:n tontille. Asemapiirros, Arkkitehtitsto HVM Oy.

Kaavoituksen aikana ilmeni kuitenkin, ettei naapuriyhtiö Sinirikontie 2 ole ainakaan tässä vaiheessa halukas lisärakentamaan tontilleen. Suunnittelualue typistyi koskemaan vain Peltolantie 9:ää. Lisäksi saadun asukaspalutteen pohjalta päädyttiin madaltamaan Keltamotien puoleista rakennusmassaa siten, että se on enimmäkseen viisikerroksinen. Ratkaisu on myös kaupunkikuvallisesti perusteltu, sillä rakentaminen kadun vastakkaisella puolella on kolme- ja neljäkerroksista.

Kaavamuutoksen hakijan kantana oli, että kaupunkikuvassa näkyvät makedonianmännyt tulee kaataa huonon kuntonsa takia. Kaupunkisuunnittelu otti kuitenkin sen kannan, että männyt tulee säilyttää. Ne eivät vaikuta huonokuntoisilta ja hakijan tulee teettää kuntotutkimus ammattitaitoisella arboristilla, mikäli puut halutaan kaataa. Männyt ovat vanhoja arvopuita, joilla on suuri merkitys kaupunkikuvassa ja alueen viihtyisyydessä. Koska puut sijoittuvat kadun reunaan oli ne helppo säästää rakennuksen seinälinjausta tarkistamalla.



Asemapiirros, Arkkitehtitsto HMV Oy. Uudisrakennus vasemmalla. Oikealla olevista 10 maantasopuista on luovuttu ja siirretty vaaditut 8 autopaikka Sinirikontien varteen.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutosta lähdettiin viemään eteenpäin männyt säästävän, matalamman eli 5–6-kerroksisen vaihtoehdon pohjalta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) osoitetaan lisää rakennusoikeutta uudelle rakennukselle 3 960 kerrosneliometriä kokonaisrakennusoikeuden kasvaessa 7 460 kerrosneliometriin. Tehokkuusluku, e on 1,46. Kerrosluku kasvaa nykyisestä kolmesta (maanpäällisen kellarin kanssa käytännössä neljästä) viiteen ja Peltolantien varressa kuuteen.

Uusi rakennus sijoittuu nykyisen maantasopysäköinnin paikalle, jatkossa autopaikat sijoitetaan korttelin sisäpihalle pihakannen alle. Ajo pysäköintiin tapahtuu Keltamotien kautta, kuten tähänkin asti.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,5 hehtaarin alue. Rakennusoikeus kasvaa 4 402 $k\text{-m}^2$ 7 460 $k\text{-m}^2$:iin. Tehokkuusluku $e=1,46$.

- asuntojen lukumäärä on 67 kpl, asuntojen keskikoko 50 huoneistoneliometriä.
- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerros m^2
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone, joista puolet helposti käytettäviä.

- yksiöitä saa olla enintään 30 % asuntojen lukumäärästä, mikä otetaan maankäyttösopimuksissa huomioon

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Alueelle sijoittuu korttelia lännestä rajaava rakennusala. Se rajautuu nykyisen rakennuksen länsipäätyyn ja väistää kadun kulmassa olevat makedonianmännyn. Peltolantien puoleinen osa on kuusikerroksinen ja Keltamotien varren osuus viisikerroksinen. Pysäköinti sijoittuu pääosin sisäpihan puolelle rakennettavan pihakannen alle. Pihalle jää kuitenkin vielä riittävästi maanvaraista aluetta, jolloin hulevesien viivyttäminen on mahdollista. Ratkaisu mahdollistaa myös suurten puiden kasvamisen.

Peltolantien kulmaukseen vaaditaan liiketilaa vähintään 80 kerrosneliömetriä. Kaavassa haluttiin tukea myös ratkaisua, jossa nykyisen nelikerroksisen rakennusmassan päälle saisi rakentaa kevytrakenteisia kattohuoneistoja puusta. Tässä vaiheessa toteuttaja ei sitä tee, mutta kaavassa siihen annetaan mahdollisuus.

Rakennuksen julkisivut tulee olla paikallamuurattua tiiltä. Puuta ja lasia saa käyttää. Sandwich-elementit sallitaan vain parvekkeiden taustaseinissä tai muissa sekundäärisissä rakenteissa. Katutasoon tulee tehdä neljän metrin korkuinen kivijalkakerros, jota korostetaan arkkitehtuurin avulla.

Autopaikkoja vaaditaan 1 ap/130 asuntokerrosneliömetri ja pyöräpaikkoja 1 pp/asuinhuone. Liiketiloihin vastaavat luvut ovat 1 ap/80 k-m² ja 1 pp/30 k-m² ja toimistotiloille 1 ap/60 k-m² ja 1 pp/50 k-m².

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan yhdyskuntarakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee 67 kappaletta arviolta noin 85 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsipuolelle Viertolaan. Palvelut ja Tikkurilan asema ovat kävelyetäisyydellä.

Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista ja luo osaltaan tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Kaupunkikuva

Uuden rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Rakennus ei korkeutensa puolesta merkittävästi poikkea viereisten kortteleiden neljäkerroksisesta massasta. Eteläpuolella oleva Folkhälsanin rakennus on sekini korkeimmillaan kuusikerroksinen.

Kaavan mukainen rakennus rajaa katualueita nykytilannetta selkeämmin. Se sijoittuu pääosin nykyisen pysäköintialueen paikalle. Kun merkittävimmät makedonianmännytkin on merkitty säilytettäväksi ja rakennus määrätty paikallamuurattavaksi, on vaikutus Peltolantien katukuvaan positiivinen.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 67 uutta kerrostaloasuntoa, joiden keskikoko on noin 50 huoneistoneeliometriä. Yksiöiden osuus saa olla enintään 30 % asuntojen lukumäärästä. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raide-liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavassa on edellytetty pienekköä liiketilaa Peltolantien varteen. Muita palveluja tai työpaikkoja ei asemakaavaan sisälly. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden monipuolistumiseen. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat kävelyetäisyydellä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.



21.3. klo 13:00



21.3. klo 17:00



21.6. klo 13:00



21.6. klo 17:00

Varjotarkastelu kevätpäiväntasauksen aikaan ja keskipäivällä klo 13 ja klo 17.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi rakentaminen tiiviillä keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöastetta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää Tikkurilan keskustan elävyyttä myös iltaisin ja viikonloppuisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Itse kaava-alue on jo valmiiksi rakennettua aluetta, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan keskustan palveluista ja rautatieasemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Yhteydet Peltolantien, Talvikkitien ja Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun liisäyksen.

Vesihuolto

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle li-

säkustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Peltolantie puolella asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena on 35 dBA ja kadunpuoleisten parvekkeiden suunnittelussa tulee ottaa liikenteen aiheuttama melu huomioon.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa, jonka osuus ei tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä hallitaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

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 keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

J2 Invest Oy:

Jaakko Sylvén

HMV Arkkitehdit:

Juha Huuhtanen

Jatke Oy:

Jesper Lindberg

Mikko Nuolioja

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Ritva Kotilainen

alue-arkkitehti

Seppo Niva

arkkitehti

Elina Ekroos

maisema-arkkitehti

Leena Kaunismäki

suunnitteluavustaja

Anna-Liisa Vanhala

kaavoitusteknikko

Kuntatekniikan keskus:

Paula Luomala

vesihuollon suunnittelu

Jarmo Pajunen

liikenneinsinööri

Rakennusvalvonta:
Maankäyttö ja ympäristö:

Panu Latvala
Janne Juntunen

lupa-arkkitehti
projektipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä huhtikuuta 2019.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti



7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa Täyttämispvm	27.11.2018
Kaavan nimi	002369 Viertola 63 kaupunginosa	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	14.06.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002369
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5097	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5097

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	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402
A yhteensä	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

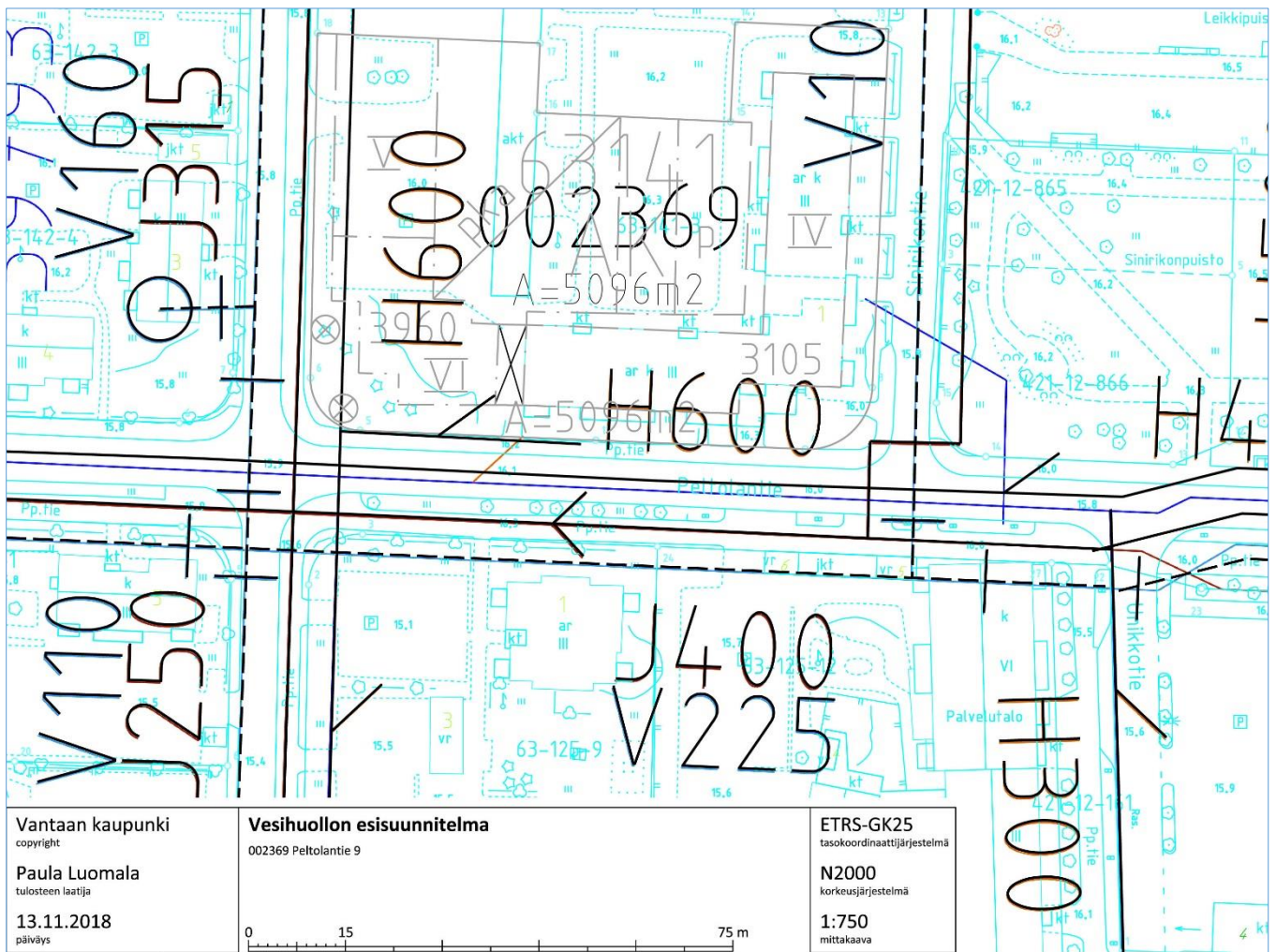
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

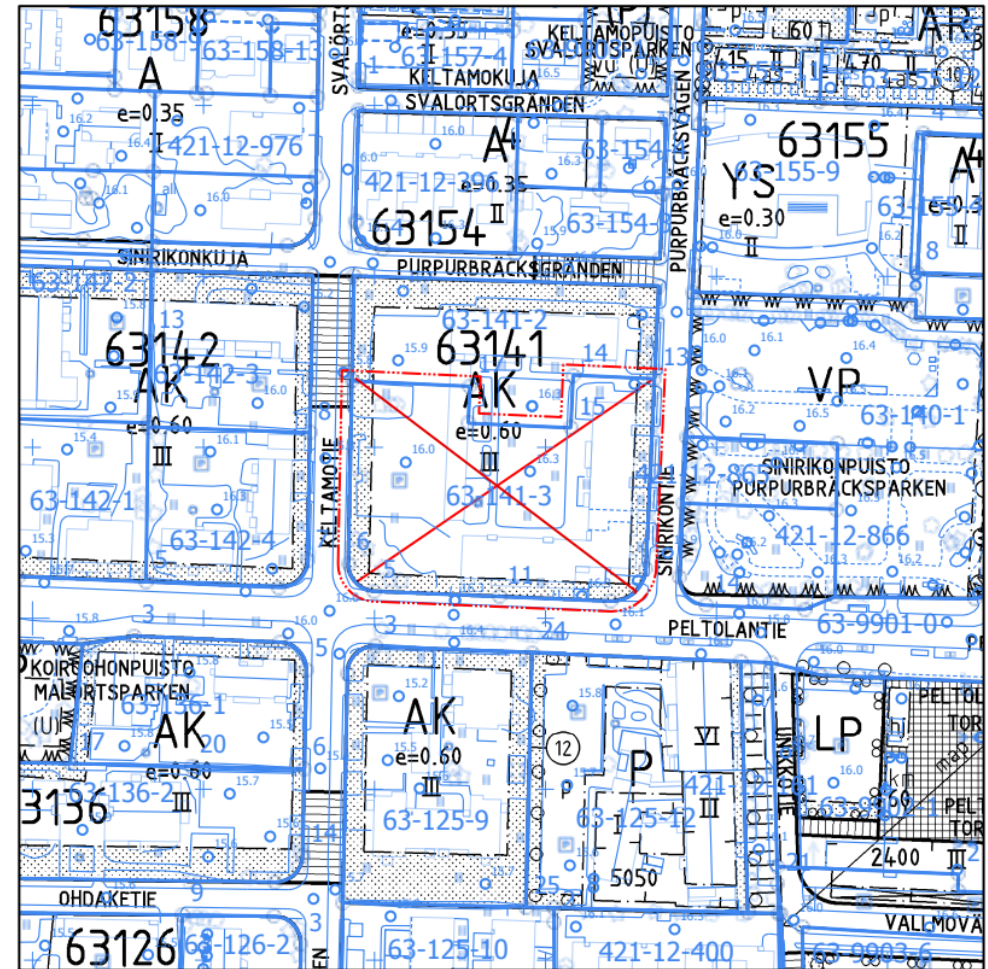
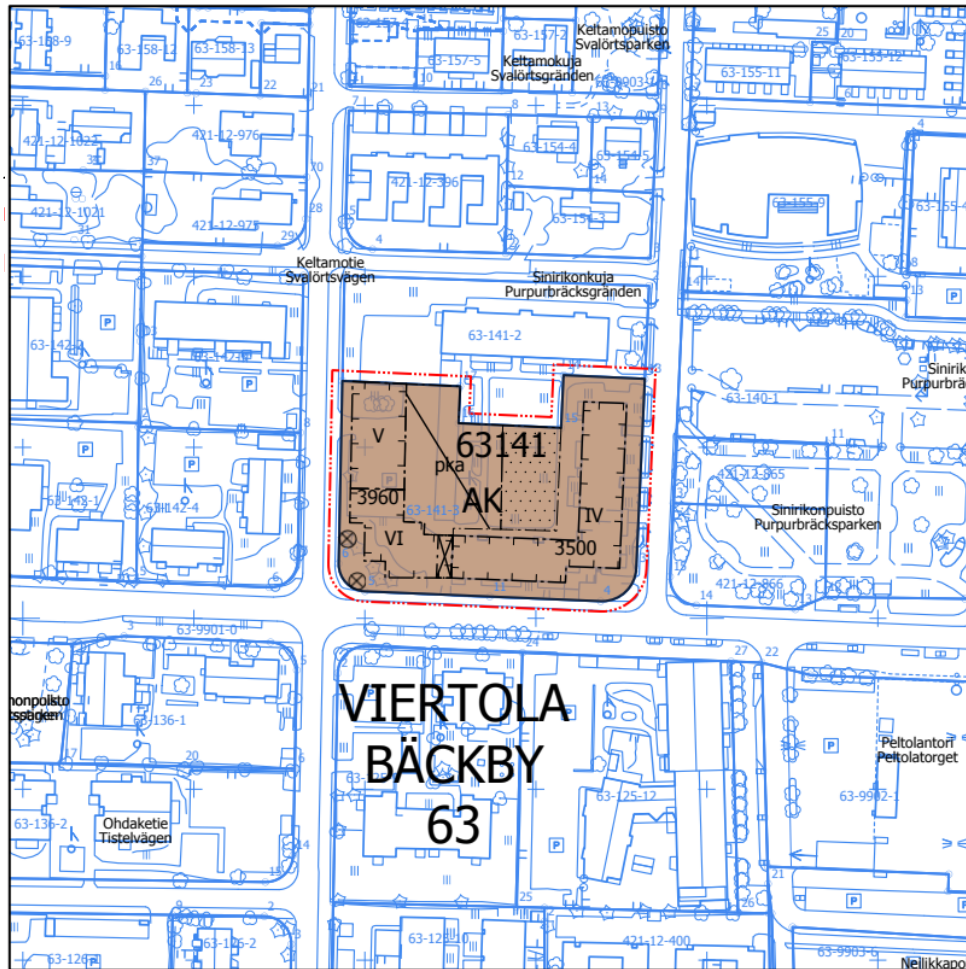
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402
A yhteensä	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402
AK	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402



Peltolantien ja Keltamotien kulma lännessä katsottuna.





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002369	1.4.2019, 29.4.2019 tarkistettu	686501

Vantaan kaupunki



Vanda stad

002369 PELTOLANTIE 9

Kaupunginosa 63, VIERTOLA

002369 PELTOLAVÄGEN 9

Stadsdel 63, BÄCKBY

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 63141.Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 63141.**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:****3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva****Asuinkerrostalojen korttelialue**

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

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Peltolantien ja Keltamotien kulmaukseen tulee tehdä liiketilaa katutasoon vähintään 80 k-m².

Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa nelikerroksisen rakennuksen katolle rakentaa puurakenteisia kattoasuntoja.

Kerrosluvut lasketaan kadun tasosta.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Rakennukset:

Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on muurattu tiili. Puuta ja lasia saa käyttää.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vai parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

Katualueen puolelle tulee muodostaa kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kidantasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerroksiin.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Peltolantien suuntaan.

Kadulle avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Pihat:

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päälystetyt osat tulee kivetä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Rakennusluvun yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**Linje 3 m utanför planområdets gräns****Kvartersområde för flervåningshus**

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, 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.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

I hörnet vid Peltolavägen och Svalörtsvägen ska göras affärsutrymme minst 80 m²-vy på gatuplanet.

Utän att våningstalet och byggrätten utgör något hinder får takbostäder i trä byggas på fyrvåningsbyggnadens tak.

Våningstalen räknas från gatunivån.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hind.

Byggnader:

Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Byggnadernas fasader skall göras av ett enhetligt byggsätt skall iakttagas.

Huvudsaklig fasadmaterial är tegel. Trä och glas får användas.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

På gatuområdets sida ska en stenfotsvåning bildas och den ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Minimivåningshöjd i gatuplanet är 4 m.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.

Buller

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Peltolavägen.

Balkonger som öppnas mot gatan ska inglasas. Genom tekniska lösningar ska man söra för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider.

Gården:






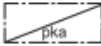



Gården ska vara högklassig och varierande. Blegda delar ska bestå av sten. Asfalt får användas endast på körvägar.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktor beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.



<p>Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.</p> <p>Autopaikkojen vähimmäismäärät:</p> <p>Asunnot: 1 ap/ 130 k-m²</p> <p>Liiketilat: 1 ap/ 80 k-m²</p> <p>Toimistot: 1 ap/ 60 k-m²</p> <p>Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:</p> <p>Asunnot: 1 kpl/asuinyhdyne. Puolet paikoista tulee olla helposti käytettäviä.</p> <p>Liiketilat: 1 pp/30 k-m²</p> <p>Toimistot: 1 pp/50 k-m²</p>	<p>Dagvatten ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.</p> <p>Minimiantalet bilplatser:</p> <p>Bostäder 1 bp/130 m²-vy</p> <p>Affärslokaler: 1 bp/ 80 m²-vy</p> <p>Kontor: 1 bp/ 60 m²-vy</p> <p>Minimiantalet cykelplatser:</p> <p>Bostäder: 1 st. / bostadsrum. Hälften av platserna ska vara lättillgängliga.</p> <p>Affärslokaler: 1 cp/30 m²-vy</p> <p>Kontor: 1 cp/50 m²-vy</p>
<p> Korttelin, korttelinosan ja alueen raja</p>	<p>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns</p>
<p> Osa-alueen raja</p>	<p>Gräns för delområde</p>
<p> Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista</p>	<p>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas</p>
<p>12</p>	<p>Stadsdelsnummer</p>
<p>VANT</p>	<p>Namn på stadsdel</p>
<p>123</p>	<p>Kvartersnummer</p>
<p>1234</p>	<p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta</p>
<p>IV</p>	<p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav</p>
<p> Rakennusala</p>	<p>Byggnadsyta</p>
<p> Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu</p>	<p>Tvärestrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller</p>
<p> Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.</p>	<p>Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.</p>
<p> Rakennukseen jätettävä kulkuaukko</p>	<p>Genomfartsöppning i byggnad</p>
<p> Istutettava alueen osa</p>	<p>Del av område som skall planteras</p>
<p> Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.</p>	<p>Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.</p>
<p>TONTTIJAKO</p> <p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.</p>	<p>TOMTINDELNING</p> <p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Ritva Kotilainen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____/____20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Juntila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____20__