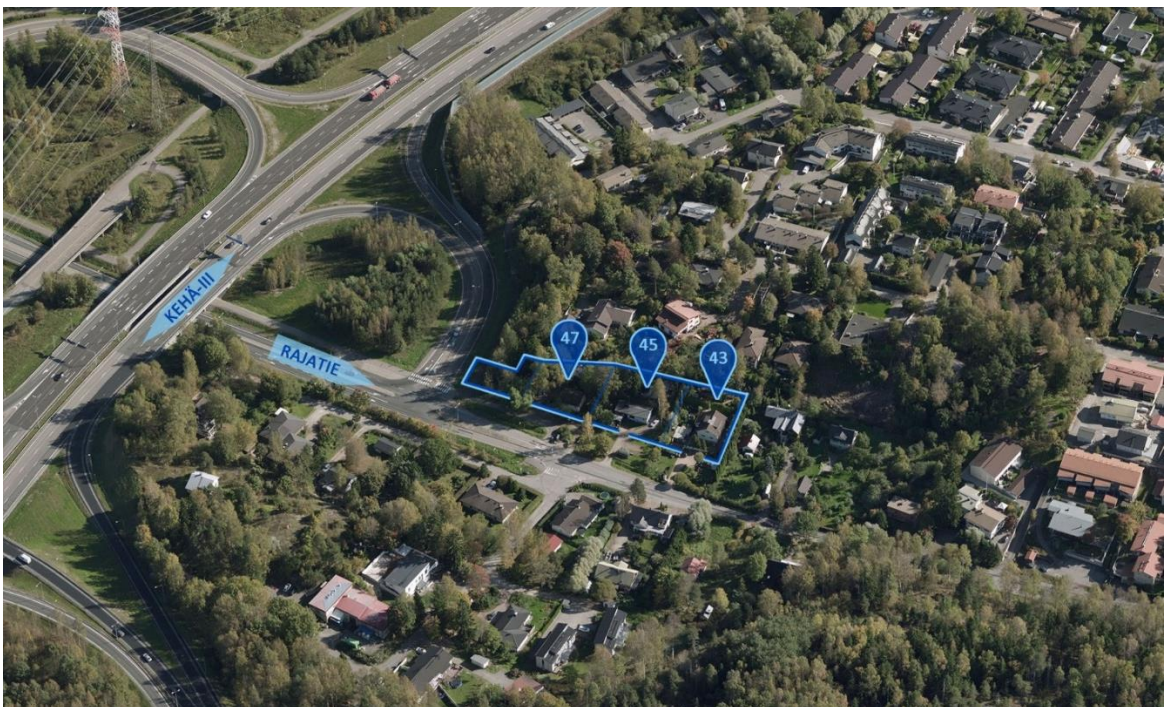




**Vantaa**

# 002343 RAJATIE 43-47

HAKUNILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.10.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002343. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2020.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 93112 sekä erityisaluetta kaupunginosassa 93, Vaarala.

### Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa korttelia 93112 kaupunginosassa 93, Vaarala.

Kaavamuutoksella muutetaan kaava-alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueesta (K) erillispientalojen kortteli-alueeksi (AO). Kaavaehdotuksessa erillispientalojen kortteli-alueen tehokkuus (e) on 0,30 ja asemakaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoikeus 975 k-m<sup>2</sup>.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako. Kaavaan ei liity sopimuksia.

### Kaavan laatija:

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 050 302 9410.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Rajatiellä Vaaralan kaupunginosassa Kehä III (E 18) ja Lahdenväylän risteämiskohdan tuntumassa, lähellä Helsingin kunnanrajaa. Suunnittelualue sijaitsee Rajatien ja Kehä III:n liittymän eteläpuolella.

Suunnittelualue rajautuu Rajatien katualueeseen, pohjoisessa Kehä III:n liikennealueeseen sekä itä- ja eteläpuolella olemassa oleviin asuintontteihin.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.2.2017.
- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002343.
- Kaavoitus tuli vireille 07.02.2020.
- Asemakaava-arkkitehti oli tavoitettavissa puhelimitse 10.2.2020.
- Mielenpitoet pyydettiin 8.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Lisäksi hanketta esiteltiin Vaarala -seuran kevätkokouksessa 30.3.2022.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 7.6.2022 asemakaavan muutosehdotusta.
- Nähtävillöoloaikana (29.6.2022 – 29.8.2022) pyydettiin 4 lausuntoa ja saatiin 2 lausuntoa.

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1. Tiivistelmä .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lähtökohdat .....</b>	<b>4</b>
Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
2.2 Suunnittelutilanne .....	10
<b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>14</b>
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo .....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.4 Asemakaavaratkaisu.....	16
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>16</b>
4.1 Kaavan rakenne .....	16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	17
4.3 Aluevaraukset.....	17
4.4 Kaavan vaikutukset.....	18
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	22
4.6 Asemakaavan toteutus.....	22
<b>5. Kaavatyöhön osallistuneet .....</b>	<b>22</b>
<b>6. Asemakaavan seurantalomake .....</b>	<b>23</b>
<b>7. Asemakaavakartta ja –määräykset .....</b>	<b>25</b>
<b>8. Muu suunnitelma-aineisto .....</b>	<b>27</b>

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Meluselvitys, 002343 Rajatie 43–47 asemakaavan muutos, 16.11.2021, Sitowise

**1. TIIVISTELMÄ**

Vantaan kaupunki sekä kahden kiinteistön maanomistajat ovat hakeneet asemakaavanmuutosta osoitteisiin Rajatie 43, 45 ja 47. Kaavassa kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispienalojen korttelialueeksi (AO). Kaava-alueen kahdella yksityisessä omistuksessa olevalla kiinteistöllä sijaitsee nykyisellään molemmissa yhden asunon talo. Näiltä osin kaava muutetaan vastaamaan jo toteutunutta tilannetta. Pohjoisimman muodostuvan tontin omistaja on Vantaan kaupunki. Kaavaehdotuksen esittämä tehokkuus  $e=0,3$  sekä esitetty kerroskorkeus vastaavat ympäröivän asuinrakentamisen mittakaavaa. Kaavassa huomioidaan muun muassa vihertehokkuus ja liikennemelu.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

## 2. LÄHTÖKOHDAT



Kuva yllä: Näkymä Rajatieltä kohti kaava-alueita. Kuvan rakennus on purettu (Kuva Google street view)

### SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vaaralan kaupunginosa sijaitsee Hakunilan suuralueella, Kehä III:n, Porvoonväylän ja Lahdenväylän muodostamassa kolmiossa. Pohjoisessa naapurina on Hakunilan kaupunginosa. Eteläpuolelta Vaarala rajautuu Helsinkiin.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu savitasangon ja kallioselänteiden rajalle Kormuniitynojan lähistölle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa alue on ollut merkitty suoksi ja kallioselänteeksi Håkansbölen kartanon peltojen ja ojan tuntumassa. Håkansbölen kartanon paikalla on ollut myös keskiaikainen kylä ja alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Suunnittelualue oli osa Hakunilantien länsipuolelle syntyneitä asuinalueita.

Suunnittelualue oli vielä v. 1933 pitäjänkartassa metsää pellonreunassa. Ilmakuvassa v. 1954 ja peruskartassa v. 1958 alue suunnittelualue on lohkottu pientalotonteiksi. Kehä III rakennettiin suunnittelualueen pohjoispuolelle 1960-luvulla.

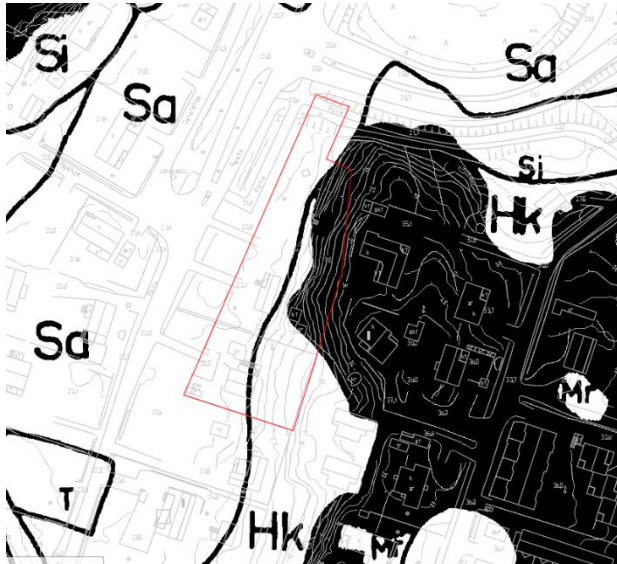
##### Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Kormuniitynojan valuma-alueeseen. Nykyinen valuma-alue ovat maanpeitteeltä pääosin päällystämätöntä ja vettä läpäisevää pintaa.

## Maaperä

Maalajikartan (kuva alla) mukaan kaava-alueen maaperä on savikkoa (länsipuoli) sekä hiekkaa ja avokalliota (itäpuoli). Alueen maanpinta nousee jyrkästi kohti itää.

Kaava-alueelta ei ole pohjatutkimustietoa. Kaavarajan länsipuolella tehtyjen pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on yli 6 m kerros savea.



Kuva: Maalajikartta

## Rakennettavuus maaperän suhteen

Kallion ja pohjamoreenin sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus.

Paksuilla siltti- ja savialueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet suositellaan pohjavahvistettavaksi. Muilla alueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

## Topografia

Maaston korot vaihtelevat +22,0 ja +33,0 metrin välillä. Kadunpuolelta (+22 m) maasto nousee loivasti itää kohti. Itäpuoli suunnittelualueesta on kallioselänteen reunaan: maasto nousee +25,0 metristä +33,0 metriin.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vaaralan väkiluku on vuosikymmenten ajan pikkuhiljaa kasvanut ja vuoden 2020 alussa alueella asui 2982 asukasta. Väkiluku on noussut vuosina 2015–2020 noin 70:llä. Tähän nähden Vaaralan väestöennuste on voimakkaasti kasvava: noin 2000 henkeä vuoteen 2025 ja 7000 henkeä vuoteen 2030 mennessä. Koko Hakunilan suuralueen asukasluku on yli 30 525 henkeä, missä on kasvua noin 1 400 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

[http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

### **Asuminen**

Kaava-alueen kahdella eteläisemmällä kiinteistöllä sijaitsee molemmissa yhden asunnon talo. Kolmas, pohjoisin kiinteistö on rakentamaton. Vaaralan asuntokanta on omistusasuntovaltainen.

### **Sosiaalinen ympäristö**

Vaaralan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. hieman Vantaan keskiarvoa korkeampi koulutus- ja tulotaso ja matalampi työttömyysaste. Pientalovaltaisen Vaaralan asuntokunnissa yksinasuminen on vähäistä. Vaaralassa on paljon työkäisiä, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti pieni. Muuten Vaaralan ikärakenne vastaa pitkälti Vantaan keskiarvoa. Vieraskielisen väestön osuus on Vaaralassa 14,7 %. Osuus on kasvanut viimeisen 10 vuoden aikana, kuten muissakin Hakunilan suuralueen kaupunginosissa.

### **Palvelut ja työpaikat**

Vaaralassa sijaitsee pari päiväkotia, pieni kauppa, hampurilaisravintola ja kaksi huoltoasemaa. Peruskoulut ja lukio sijaitsevat Hakunilassa, jonne alue tukeutuu Tikkurilan lisäksi muidenkin palvelujen osalta.

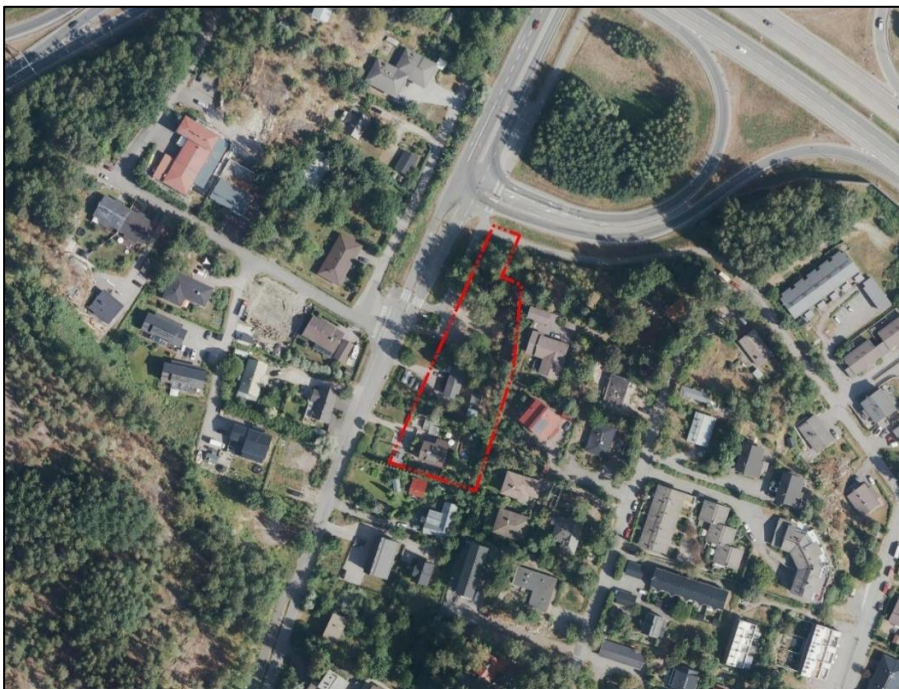
Vaaralan työpaikkaomavaraisuus on korkeampi kuin muissa Hakunilan suuralueen kaupunginosissa. Kaupunginosan noin 2300 työpaikasta lähes 70 prosenttia oli vuonna 2019 teollisuudessa. Työpaikkoja on paljon Vaaralan teollisuusalueella, jossa toimii muun muassa kaksi isoa yritystä, Fazer ja Valio. Vaaralan työssäkävistä hieman yli puolet käy töissä Helsingissä.

### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue on osa Vaaralan pientaloaluetta. Pientalovaltainen Vaarala on huomattavasti tiivistynyt 1970-luvulla laaditun asemakaavan myötä. Alue on elänyt koko ajan ja uusia asuntoja on rakennettu melko tasaiseen tahtiin.

### **Kaupunkikuva**

Vaaralan läntisessä pientaloalueessa on tunnistettavissa 1950-luvun rakentamisajan mittakaava. Kadut ovat kapeita, pihat vehreitä ja eri vuosikymmenien matalat rakennukset sopeutuvat hyvin ympäristöön.



*Suunnittelualue punaisella rajattuna vuoden 2021 ilmakuvassa.*

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja Vaaralan Hakunilantien länsipuolisella pientaloalueella ei sijaitse rakennusperintökohteita.

## Virkistys

Alle 500 m etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee Harjunreunan lähiliikuntapaikka, jossa on pieni tekonurmipintainen monitoimiareena, leikkipuisto ja talvella luistelukenttä. Alue liittyy Kehä III:n toisella puolella olevan Ojangon ulkoilun alueen kautta Sipoonkorven ja Viikin seudullisesti merkittäviin viheralueisiin (Viherrakenneselvitys). Lähdepuistosta on Ojangon kautta hiihtoladut mm. Hakunilan urheilupuistoon, joka sijaitsee noin 2 km päässä suunnittelualueesta.

## Liikenne

Rajatie on liityntäkatu, joka muuttuu kaava-alueen pohjoisosassa Lahdentien seututieksi.

Rajatieä pitkin kulkee pääpyöräreitti Hakunilaan ja Kehä III pohjoispuolelle sekä etelään Helsingin puolelle. Reitti on yhdistetty jalankulun kanssa. Suunnittelualueen pohjoispuolelta on pyörätie Vaaralankulmalle. Muuten pientaloalueella on vähän erillisiä pyöräteitä ja pyörällä ajo tapahtuu kadulla.

Lähin joukkoliikenteen pysäkki on Sakarakujalla. Vaaralan pientaloalueen kautta kiertää bussi 713. Hakunilantietä, Kehä III:a ja Lahdenväylää pitkin kulkee useita bussiyhteyksiä.

Rajatielle on yleiskaavassa 2020 merkitty pyöräilyn baanayhteys.

## Vesihuolto

### Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolella kulkee Rajatien vesijohdon jakelulinja d100V. Vesijohto liittyy Talkootien d100V ja Hakunilantien d160V vesijohtojen kautta Vaaralan d225 runkovesijohdun.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m<sup>3</sup>, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m<sup>3</sup>. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

### Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee jätevesien d200M viettoviemäri ja d200M paineviemäri, jotka johtavat Rajakyläntien jätevedenpumppaamon jätevedet itään ja edelleen Vaaralan jätevedenpumppaamon kautta etelään. Jätevedet johdetaan d500 viettoviemärillä eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

### Hulevesien hallinta ja hulevesiviemärointi

Hulevedet imeytyvät osin maaperään. Osa hulevesistä johdetaan pintavaluntana Kehä III:n varren avo-ojaan ja edelleen Kehä III:n ali Kormuniitynojaan. Kuormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä Kapellviken'in lahdessa.

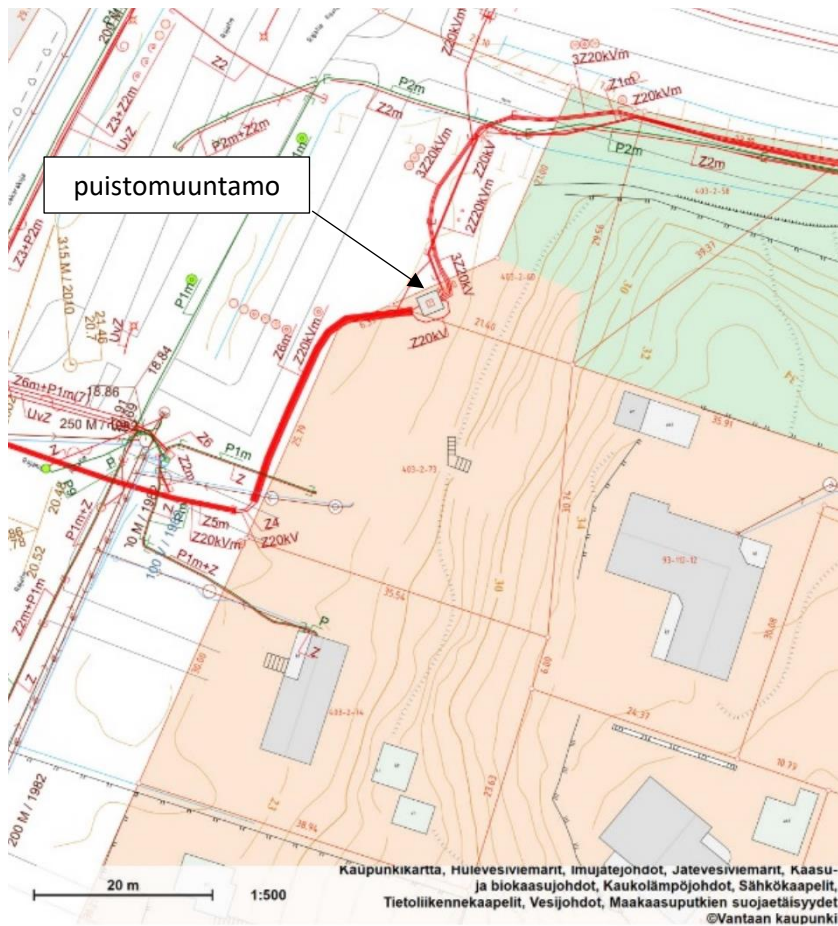
## Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Lähimmät johdot kulkevat Vaaralantien katualueella.

## Sähköverkko

Suunnittelualueen pohjoisosassa on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n omistama peltinen, ulkoa hoidettava puistomuuntamo, jonka keskijännitekojeisto on varustettu kuormaerottimien kauko-ohjauksella. Muuntamolle 2570, Rajatie 49, on tehty Vantaan kaupungin kanssa 50 vuoden määräaikainen sijoitussopimus, joka on päivätty 31.7.2006 ja allekirjoitettu 2.8.2006. Sopimuksen mukaisesti muuntamon sijoitussopimus on voimassa vuoteen 2056 saakka.

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita on Rajatien varressa sekä kaavamuutosalueella kaupungin maaomistuksella. Muuntamolle tuleville kaapeleille on useita sijoitusluovia, mm. luvat §645, päiväys 24.10.2006, sekä §326, päiväys 10.8.2012.





## Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue ei ole lentomelualuetta.

### Liikennemelu

Kaava-alueen pohjoisosa on päivällä (klo 7-22) 60–65 dB tieliikenteen melualuetta. Suurin osa suunnittelualueesta on 55–60 db melualuetta ja osalla aluetta melua on alle 55 dB.

Yöllä (klo 22–7) suunnittelualueen pohjoisosassa melu on 55-60 dB ja muuten pääosin alle 55 dB.

jo



Kuva 2. Kaava-alueen tieliikenteen päiväajan keskiäänitasot v. 2016 tilanteessa, vasemmalla päiväajan, oikealla yöajan keskiäänitasot. (Sitowise, 16.11.2021)

### Ilmanlaatu

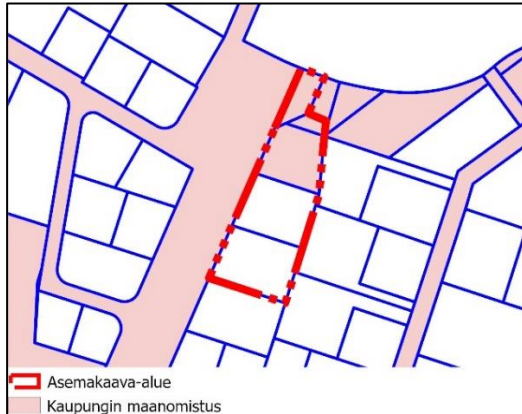
Tulevaisuudessa rakennettava asuinrakennus sijaitsee HSY:n ja Terveystieteiden tutkimuskeskuksen määrittelemiä ilmanlaatuvaatimusten asuinrakentamisen minimi ja suositusarvoja kauempana lähimmistä vilkasliikenteisistä teistä.

HSY ilmanlaadun vuosikartalla tarkasteltuna pakokaasujen typpidioksidin (NO<sub>2</sub>) vuosikeskiarvo 12 µg/m<sup>3</sup> alittaa VNA 79/2017 mukaisen 40 µg/m<sup>3</sup> vuosiraja-arvon.

#### 2.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 403-2-74 ja 403-2-75 ovat yksityisessä maanomistuksessa. Yksityisen maanomistuksen pinta-ala on yhteensä n. 2 339 m<sup>2</sup>.

Muut osat kaava-alueesta ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Vantaan kaupungin maanomistus käsittää kiinteistön 403-2-73 sekä osat kiinteistöistä 403-2-60 ja 093-9901-0 yhteenlasketulta alaltaan n. 1 394 m<sup>2</sup>.



Kaava-alueen koko on yhteensä n. 3734 m<sup>2</sup>.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

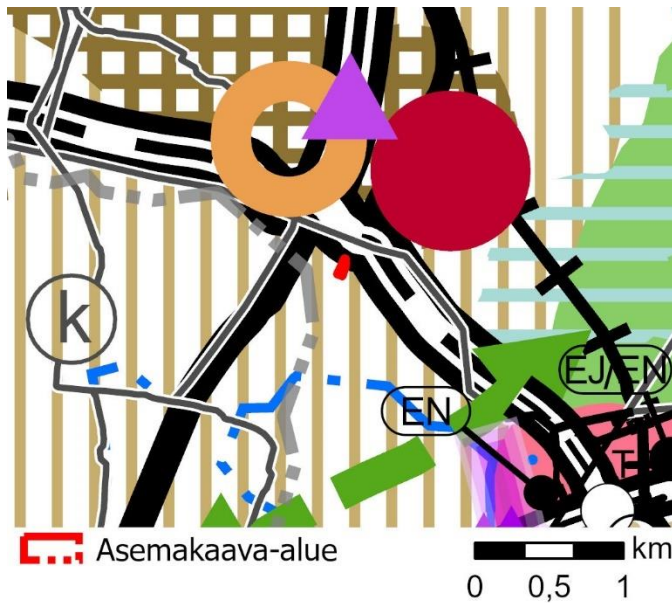
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrki-  
myksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja  
kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös so-  
peudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden  
mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

#### Maakuntakaava

Vantaan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan  
1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin  
alue. Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä.

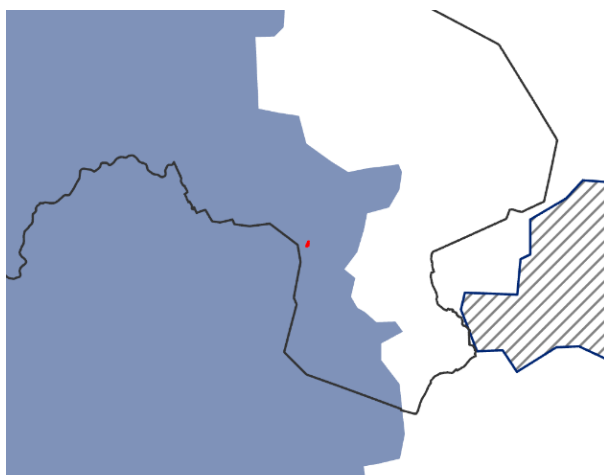
Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuus on valmistunut ja sen on tarkoitus korvata kaikki muut voimassa  
olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan  
25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä  
tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään  
22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon.



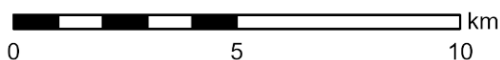
Maakuntakaavayhdistelmässä alue on ruskealla pystyviivalla esitettyä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, joka rajautuu pohjoisessa tiheen.

### MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritetty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävillä maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.



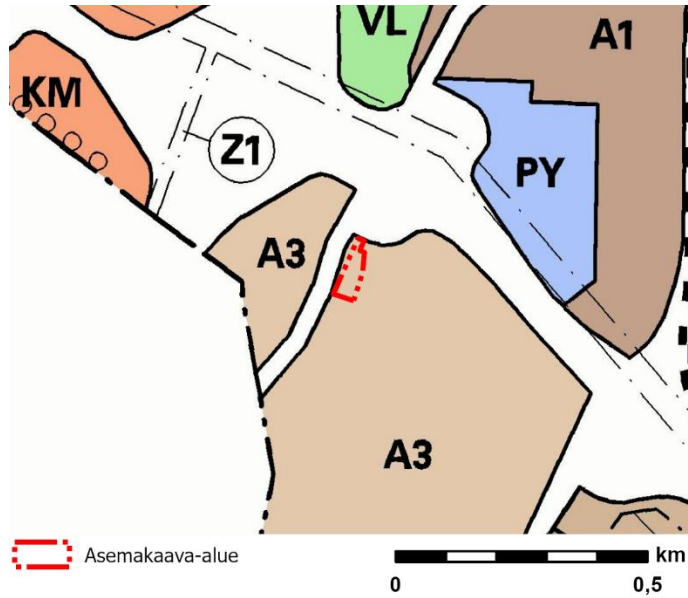
- Kaupunginraja
- MAL ensisijainen vyöhyke
- ▨ MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke



## Yleiskaava

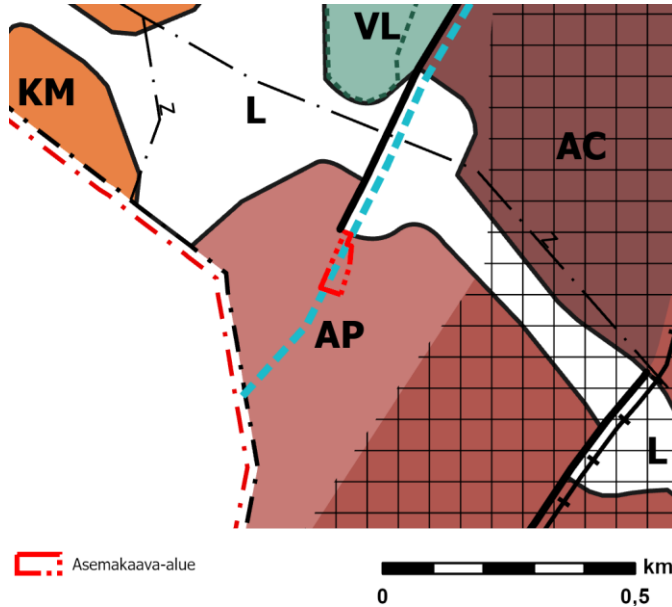
Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on pientaloaluetta (A3).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



## Vantaan yleiskaava 2020

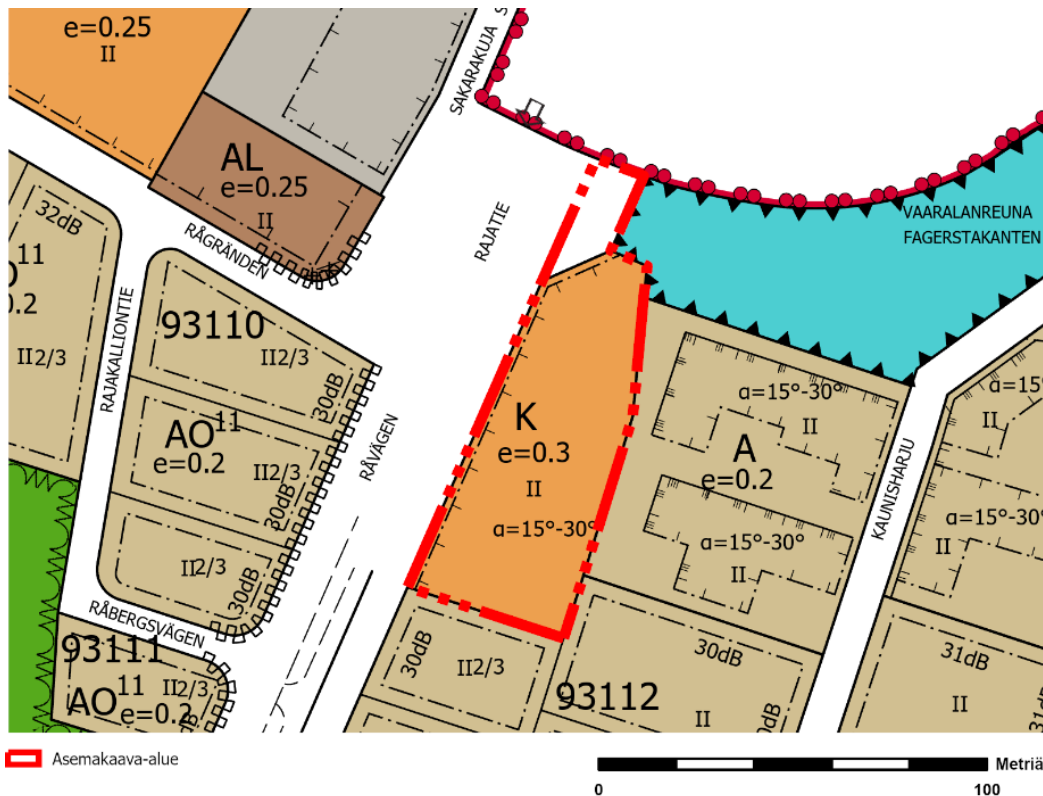
Yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta se ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jolle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja.



Rajatielle on yleiskaavassa 2020 merkitty pyöräilyn pyöräliikenteen baan ohjeellinen sijainti. Pyöräilyn baana on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Baanalle on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus ja se tulee toteuttaa erityisen korkeatasoisena.

## Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Asemakaava 931000 Vaarala 6 (YM 11.9.1992). Alue on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jolla on rakennustehokkuus  $e=0,3$  ja sallittu kerroskorkeus kaksi. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on katualuetta.



## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.2.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002343 ja kaavoitus tuli vireille 07.02.2020.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutoksen hakijat, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset. Lisäksi osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, Pelastuslaitos, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, HSY.

#### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta** saatiin 5 kirjallista mielipidettä, jotka on esitetty tiivistystyksi alla.

Fingrid: Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, ei kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä: Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtosiirtojen tekemistä.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: ei kommentoitavaa

Vantaan energia oy ja Vantaan energia sähköverkot oy: ei kommentoitavaa

Vantaan kaupunginmuseo: ei huomautettavaa.

Suunnittelija on ollut tavoitettavissa puhelimitse, erityisesti 10.2.2020.

Kaavatyö oli esillä Vaarala-seuran kevätkokouksessa 30.3.2022.

#### **Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen.**

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 7.6.2022 asemakaavan muutosehdotusta. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 29.6.2022 – 29.8.2022. Tänä aikana ei saatu muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 4 kappaletta ja saatiin 2 kappaletta.

Vantaan Energia Oy: Asemakaavan muutosehdotuksessa huomioitava maakaapeleiden ja puistomuuntamon sijainti.

*Kaavakarttaan on lisätty aluevaraus maanalaisia johtoja varten. Puistomuuntamo on kuvattu kaavaselostuksessa sekä lisätty määräys muuntamon huomioinnista suunnittelussa.*

Uudenmaan ELY-keskus: Liikenteen ennustevuoden tulisi olla vähintään 20 vuotta eteenpäin. Meluselvitys tulee liittää kaava-aineistoon. Asuinrakennuksen sijainti soveltuu huonosti asumiseen korkeiden melutasojen vuoksi. Ilmanlaatua ei ole käsitelty.

*Terveellisyolosuhteiden turvaamista varten on lisätty seuraavat kaavamääräykset:*

*”Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.”*

*”Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.”*

*Kaavaselostusta on tarkistettu ja täydennetty ympäristöhäiriöt -luvun osalta. Meluselvitys on lisätty kaavan nettisivuille sekä kaava-aineistoon.*

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

### **3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

#### **3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

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

##### Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa. Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

##### 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.

##### Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

##### Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettiset valtuustokauden 2018 – 2021 strategiat. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
  - Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
  - Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
  - Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
  - Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
  - Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

#### Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

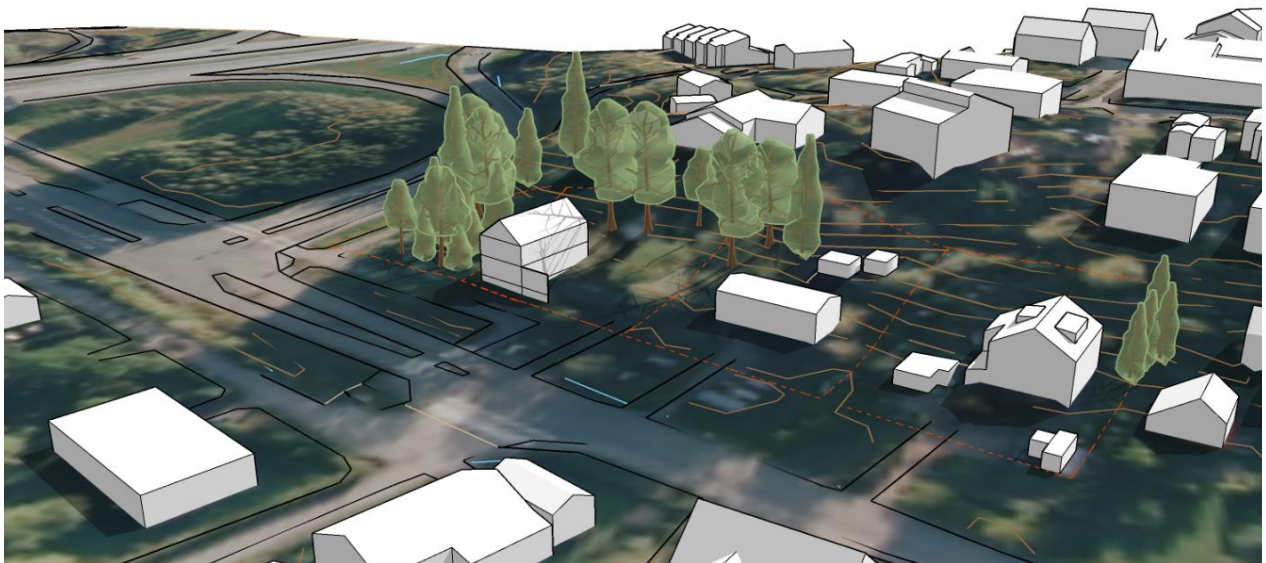
## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutos vastaa isojen erillispientalojen tonttikysyntään. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Asemakaavamuutoksessa alue esitetään erillispientalojen korttelialueena AO. Muodostuvien erillispientalotonttien tehokkuudeksi esitetään olevaa sekä ympäröivän asemakaavan mukaista tehokkuutta 0,3. Rakennustehokkuus pysyy ennallaan suhteessa kumoutuvaan kaavaan.

Asemakaavassa suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi muodostettavilla uusilla AO-tonteilla ehdotetaan II 2/3. Uusi kerroskorkeus mukaillee ympäröivän korttelirakenteen kerroskorkeutta.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



*Havainnekuva, jossa esitetty esimerkki pohjoisen tontin massasta.*

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella muutetaan kaava-alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tehokkuusluvaksi esitetään 0,3 ja kerroskorkeudeksi II 2/3. Kaava esittää kolme erillispientalotonttia. Kaava-alueen pohjoisosaan esitetään suojaviheraluetta.



#### 4.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on kooltaan 3 734 m<sup>2</sup> (3733,59 m<sup>2</sup>), josta erillispientalojen korttelialueen koko on 3249 m<sup>2</sup> ja suojaviheralueen koko 484 m<sup>2</sup>.

Kaavan osoittama tehokkuusluku (e) on 0,3. Kaava mahdollistaa rakennusoikeutta yhteensä 975 k-m<sup>2</sup> (974,76 k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti esitetyillä tonteilla:

- tontti 21: (tontin koko 917,45 m<sup>2</sup>), rakennusoikeus 275,3 k-m<sup>2</sup>
- tontti 22: (tontin koko 1107,43 m<sup>2</sup>) rakennusoikeus 332,2 k-m<sup>2</sup>
- tontti 23: (tontin koko 1223,97 m<sup>2</sup>) rakennusoikeus 367,2 k-m<sup>2</sup>

Lisäksi kaava mahdollistaa taloustiloja 40 m<sup>2</sup>/tontti rakennusoikeuden lisäksi.

Alueelle saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Autopaikkoja: 2 ap/asunto

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu määräyksiä. Kaavamuutoksessa sovelletaan ympäröivien asuinkortteleiden asemakaavamääräyksiä kaupunkikuvan yhtenäisyyden varmistamiseksi.

Kaavan esittämä vihertehokkuustavoite on 0,9. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan tonttien itäreunan kalliota ja puustoa tulee säilyttää.

Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on erillispientalojen korttelialuetta AO.

### 4.3.1 Korttelialueet

#### AO, erillispientalojen korttelialue

Asuinpientalojen korttelialue muodostuu kolmesta vierekkäisestä tontista, joiden rakennusala ja kaavamääräykset noudattelevat ympäröivää rakennetta ja asemakaavojen henkeä.

Kaavassa on huomioitu korttelialueen itäpuolen kallioid rajaamalle niitä rakennusalan ulkopuolelle sekä lisämääräyksiä.

Meluntorjuntaan kiinnitetään huomiota rakennusalueen rajauksessa sekä kaavamääräyksissä etenkin pohjoisimmalla, lähinnä melunlähdeä olevalla tontilla. Rakennusalueen rajauksella pohjoisimmalla tontilla 21 mahdollistetaan meluntorjunnan ratkaisut joustavasti.

Kaavassa on määrätty ilmanlaadun turvaamisesta rakennusten sisätiloissa.

Kaavamääräyksissä huomioidaan hulevedet sekä edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Lisäksi kaavamääräyksissä ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ohjaamalla rakennusten kattolappeiden muotoilu ja suuntaus niin, että aurinkopaneelien sijoittaminen on mahdollista.

### 4.3.2 Muut alueet

#### EV, suojaviheralue

Vaaralanreunan suojaviheraluetta esitetään kaavassa jatkettavaksi korttelialueen ja Kehä III:n rampin väliin.



*Havainnekuva K-III:n rampilta kaavamuutosalueelle.*

## 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. Hanke voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisesta tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Vaaralan kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Kaava mahdollistaa kolme pientalotonttia, ja kuusi suurta asuntoa.

#### Alue- ja yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Vaaralan kaupunginosaan, Kehä III:n Lahdentien liittymän kaakkoispuolelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo pientalotontteja.

**Kaupunkikuva ja maisema**

Kaavan mahdollistama rakentaminen on kaavamääräyksiin sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja maisemaan. Uusilla muodostuvilla tonteilla määrätään vihertehokkuudesta ja olevien puiden ja kallion säilyttämisestä ja varmistetaan lähiympäristön vehreys.

**Kulttuuriperintö**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriperintöön.

**Asuminen**

Kaava mahdollistaa yhteensä 3 - 6 asuntoa. Kaava mahdollistaa suuria asuntoja omalla vehreällä pihalla.

**Palvelut ja työpaikat**

Kaava-alueelle on mahdollista tulla joitakin työpaikkoja tai palveluita. Kaavamääräyksen mukaan AO-korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

**Taloudelliset vaikutukset**

Uusia vesi- ja viemäriinjoja ei ole tarpeen rakentaa, sillä nykyiselle asutukselle on järjestetty vesi- huoltopalvelut.

**Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle kaavan toteutuessa muuttaa muutamia uusia asukkaita.

**Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää alueen virkistysalueiden käyttöä jonkun verran. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

**Liikenne**

Kaavamuutos lisää sekä ajoneuvoliikennettä, kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen matkustajamääriä vähäisesti alueella. Kaava-alueen länsipuoleiselle katualueelle jää tilaa yleiskaavan 2020 osoittamalle pyöräyhteyden baanalle.

**Vesihuolto**

Kaava-alueen vesihuolto on toteutettu kohdan 2.3.1 mukaisesti. Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen vesihuoltoon.

**Hulevedet**

Kaavamuutosalueen hulevedet voidaan kerätä ja viivyttaa ennen johtamista tonteilta eteenpäin avo-ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin edelleen Kormuniitynojaan.

Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Hulevesistä on annettu kaavamääräyksiä.

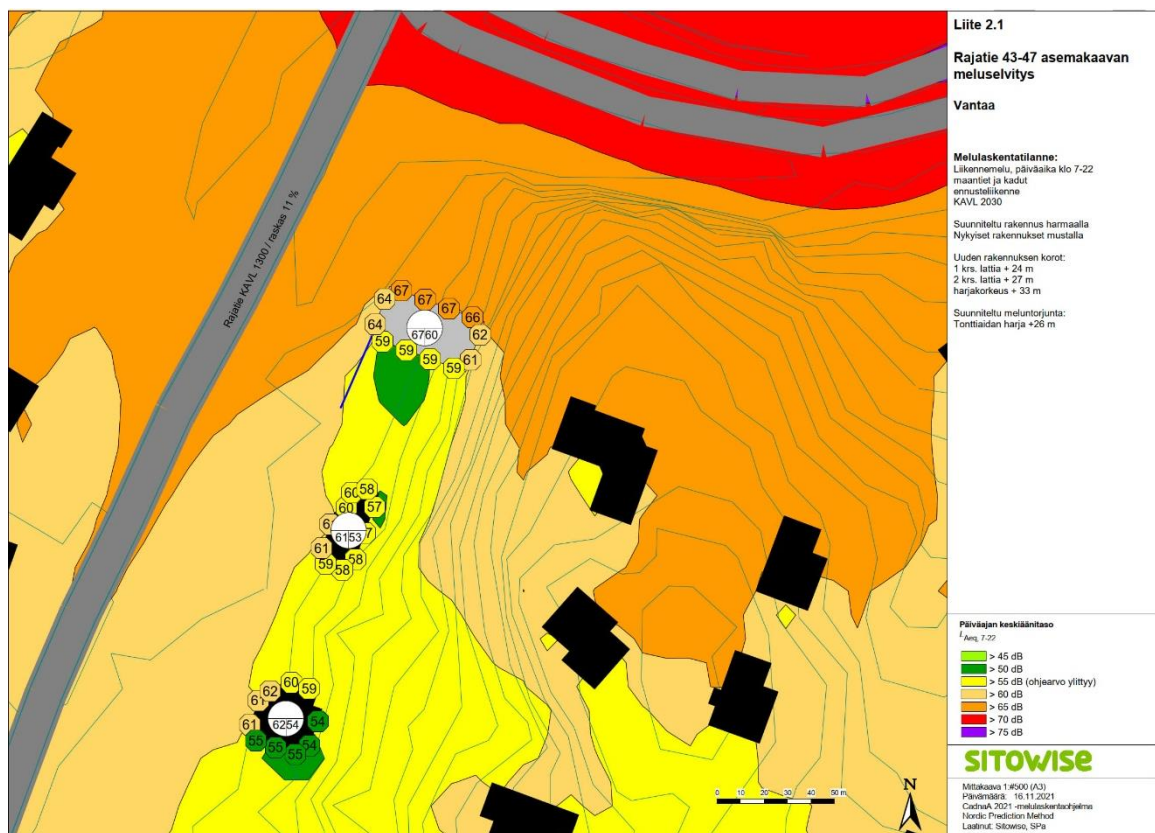
## Ympäristöhäiriöt

### Tieliikennemelu

Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulko-kuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA Kehä III:n puolella, jossa melu on voimakkainta.

Asemakaavaehdotuksen tontit 22 ja 23 ovat jo rakennettuja, niillä sijaitsee jo pientalot. Kaavan esittää uutta pientalorakentamista tontille 21. Uusi rakentaminen täydentää olevaa rakennetta. Alueen ympäristössä sijaitsee kaavan esittämää rakentamista jo entuudestaan.

Laskentojen mukaan uusirakennuksen julkisivuun kohdistuu vuoden 2030 ennustetilanteessa enimmillään noin 67 dB päiväajan ja noin 60 dB yöajan keskiäänitaso. Liikenteen ennustetilanteena on käytetty katukohtaisesti mitoittavinta liikennemäärää nykytilanteen ja vuoden 2050 väillä. Piha-alueet on mahdollista järjestää määräysten mukaisiksi rakennusmassoja suuntaamalla sekä tarvittaessa meluaidoin. Meluntorjunnasta on annettu asemakaavamääräykset.





Kuvat: Otteet meluselvityksestä. Kaksi mustaa rakennusta ovat kaava-alueella olevia rakennuksia, harmaa on uusi rakennus. Sinisellä osoitetaan laskennassa käytetyn melua torjuvan tonttiaidan paikka. rakennuksen lattiakorkeus 1, krs +24 m, harjakorkeus +33 m, tonttiaidan harja +26 m.

### Ilmanlaatu

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa sekä riittävän tehokkailla suodattimilla.

Tärinä ja runkomelu eivät kaavamuutosalueella aiheuta ongelmia.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastonmuutokseen

Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen vihertehokkuusmääräyksellä edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Kaavamääräyksiin pyritään säilyttämään tonteilla sijaitsevia avokallioita ja minimoimaan maaston keinotekoisia muotoiluja. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Kaavassa määrätyn vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekilmiötä.

Kaavamääräyksissä ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ohjaamalla rakennusten kattolappeiden muotoilu ja suuntaus niin, että aurinkopaneelien sijoittaminen on mahdollista.

### Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella huomioidaan vettä läpäisevän ja läpäisemättömän pinnan muutokset verrattuna nykytilaan. Muutokset alueen pinta- ja pohjavesiin ehkäistään hulevesien hallintaratkaisulla. Hulevesistä sekä läpäisevien pintojen suosimisesta piha-alueilla on annettu kaavamääräykset.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty kohdassa 8.

# 5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

### Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Mari Jaakonaho Noora Koskivaara	aluearkkitehti, 1.2.2022 alkaen Aluearkkitehti sij., 1.11.2021 – 31.1.2021
	Vesa Karisalo Mikel Aizpuru Milja Halmkrona	aluearkkitehti, 31.10.2021 asti asemakaava-arkkitehti asemakaavasuunnittelija, 1.4.2022 alkaen
	Sari Simonen Satu Onnela	kaavatekninen koordinaattori asemakaava-arkkitehti, 31.1.asti
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen Heikki Väänänen	suunnitteluinsinööri liikenteen alueinsinööri
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Marja Hannikainen	maankäyttöinsinööri, 21.4.2022 asti

### VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 25. päivänä lokakuuta 2022

Mikel Aizpuru  
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho  
aluearkkitehti

## 6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

### Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

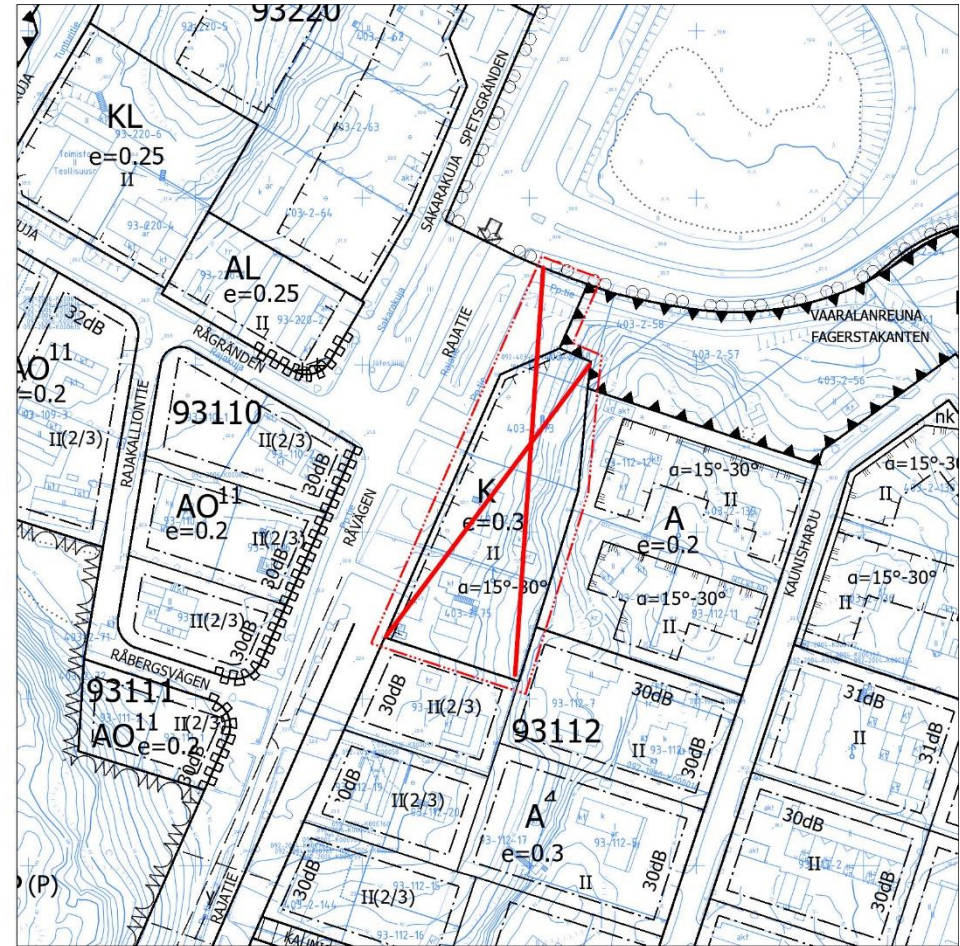
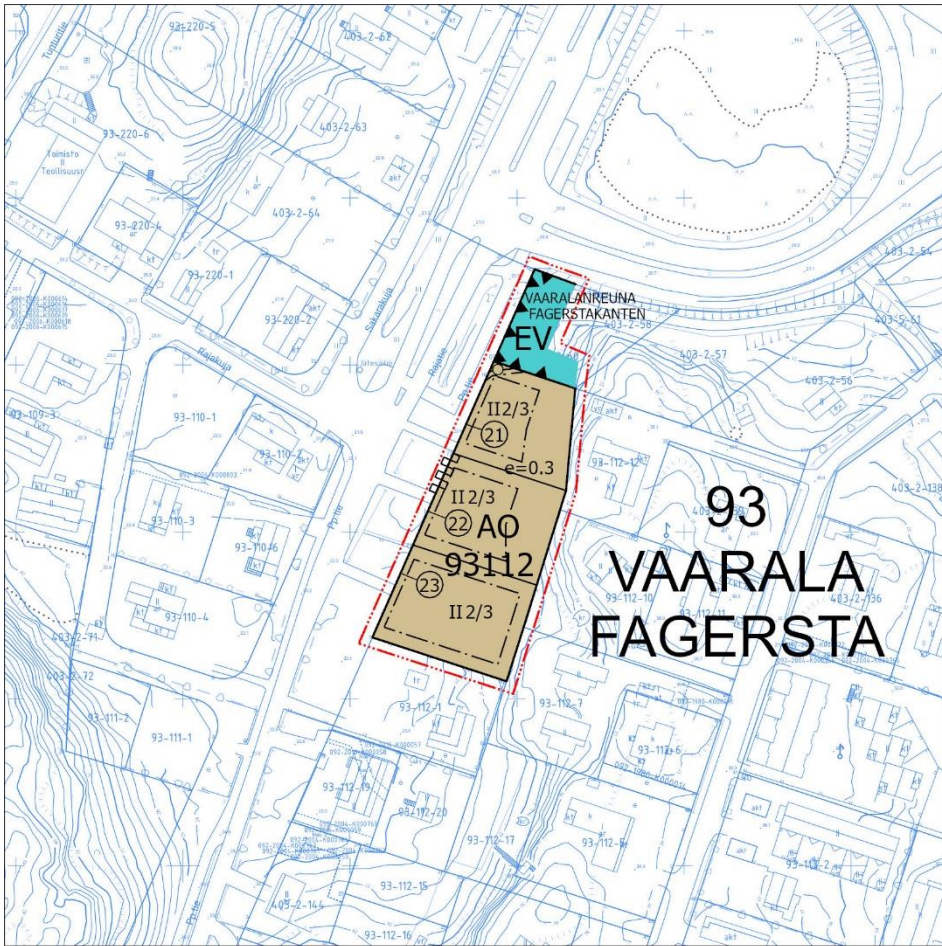
Kunta	<b>092 Vantaa</b>	Täyttämispvm	<b>11.04.2022</b>
Kaavan nimi	<b>002343 Vaarala 93 kaupunginosa</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>07.02.2020</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>092002343</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>0,3733</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>0,3733</b>
<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]		
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3733</b>	<b>100,0</b>	<b>975</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>-37</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3249	87,0	975	0,30	0,3249	975
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,0000		0		-0,3373	-1012
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0000		0		-0,0360	0
<b>E yhteensä</b>	0,0484	13,0	0		0,0484	0
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]	
<b>Yhteensä</b>						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]		
<b>Yhteensä</b>						

## Alamerkinnet

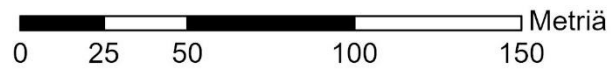
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3733</b>	<b>100,0</b>	<b>975</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>-37</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3249	87,0	975	0,30	0,3249	975
A	0,3249	100,0	975	0,30	0,3249	975
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,0000		0		-0,3373	-1012
K	0,0000		0		-0,3373	-1012
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0000		0		-0,0360	0
Kadut	0,0000		0		-0,0360	0
<b>E yhteensä</b>	0,0484	13,0	0		0,0484	0
EV	0,0484	100,0	0		0,0484	0
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





Asemakaavan muutosehdotus

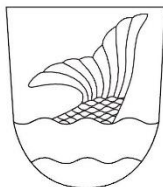
Poistettavat merkinnät



Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer  
002343

Päiväys  
Datum  
25.10.2022

Vantaan kaupunki  
002343 - Rajatie 43-47



Kaupunginosa 93, VAARALA

### Asemakaavan muutos

Osa korttelia 93112 ja erityisaluetta.

### Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 93112.

1:2000

Vanda stad  
002343 - Råvägen 43-47

Stadsdel 93, FAGERSTA

### Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 93112 och specialonråde

### Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 93112.

1:2000

#### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



#### Erillisientalojen korttelialue.

Jokaiselle tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen rakennuksen.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Tonttia kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 neliometriä erilliseen talousrakennukseen.

Rakennuksissa on käytettävä harja- tai pulpettikattoa.

Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.

Yksikerroksisia talousrakennuksia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle säästämällä kalliota ja puustoa.

Tontit on aidattava katu- tai muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla tai puurakenteisella aidalla.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon luontevasti. Suuria keinotekoisia maastonmuotoiluja tulee välttää.

EV-alueella sijaitseva muuntamo on otettava huomioon suunnittelussa.

Tonttien itälaidan kalliota ja puita tulee säästää.

Tonteilla tulee huomioida yläpuolisilta alueilta tulevat valumavedet.

Hulevedet on käsiteltävä viivyttämällä ennen johtamista tontilta hulevesiviemäriin tai avo-ojaan.

#### DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

#### Kvartersområde för fristående småhus.

På varje tomt får en byggnad med högst två bostäder byggas.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Utöver den största tillåtna väningsytan får för varje tomt byggas ekonomiutrymmen om högst 40 kvadratmeter i en skild ekonomibyggnad.

I byggnaderna ska användas sadel- eller pulpettak.

I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras

Ekonomibyggnader i en våning får byggas utanför byggnadsytan så att berg och trädbestand sparas.

Tomterna skall ingärdas med häck eller trästaket mot gatuområden eller andra allmänna områden.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett naturligt sätt. Omfattande konstgjorda terrängformationer ska undvikas.

Transformatorn som är belägen i EV-området måste beaktas i planeringen.

Berg och träd ska sparas på tomternas östra kant.

På tomterna ska avrinningsvattnet från ovanliggande områden beaktas.

Dagvattnet ska hanteras så att det fördröjs innan det avleds från tomten till dagvattenavloppet eller ett öppet dike.

Pihoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyuden  $\Delta L$  liikennemelua vastaan on tontilla 21 Kehä III:n puoleisella julkisivulla oltava vähintään 32 dB.

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso  $L(Aeq)$  ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Tontilla 21 Kehä III:n puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita tai muita ulko-oleskelutiloja.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan äänenestyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso ( $L(Aeq)$ ) ylitä yöllä (klo 22-7) 30 dB.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

Tomtarnas gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovets genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhöje på de sidor som vetter mot Ring III vara minst 32 dB.

På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafik bullrets medelljudnivå  $L(Aeq)$  på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Balkonger eller andra utrymmen för utevistelse får inte placeras på fasaden mot Ring III på tomt 21.

I samband med bygglovets ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd förverkligas.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå ( $L(Aeq)$ ) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22-7).

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.



**Suojaviheralue.**

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Osa-alueen raja.**

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

**Skyddsgrönområde.**

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Gräns för delområde.**

**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

93

**Kaupunginosan numero.**

**Stadsdelsnummer.**

VAARA

**Kaupunginosan nimi.**

**Stadsdelens namn.**

93112

**Korttelin numero.**

**Kvartersnummer.**

VAARALANREUNA

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

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

II

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

**Romersk sifra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**

II 2/3

**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.**

**Ett bråktal efter en romersk sifra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningytan.**

e = 0,3

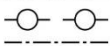
**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/  
rakennuspaikan pinta-alaan.**

**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan  
våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.**



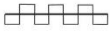
**Rakennusala.**

**Byggnadsyta.**



**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**



**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää  
ajoneuvoliittymää**

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

#### TONTTIJAKO

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

#### TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö  
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus  
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut  
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.  
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

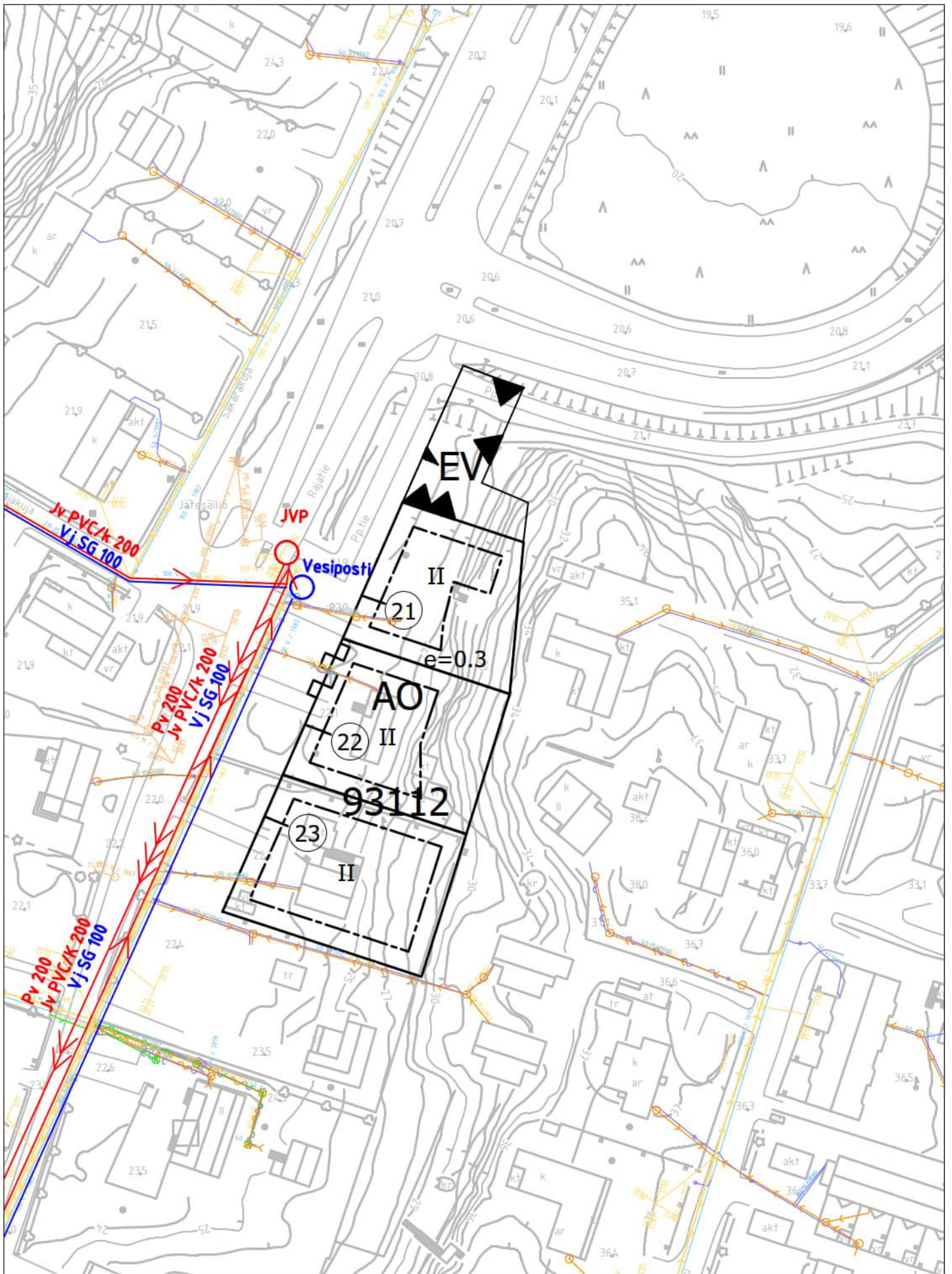
Plankoordinaatistojärjestelmä  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_. \_\_. 20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_. \_\_. 20\_\_



Vantaan kaupunki  
copyright

Antti Auvinen  
tulosteen laatija

19.5.2022  
päiväys

**VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA**

002343 Rajatie 43 - 47



ETRS-GK25  
Koord.järj.

N2000  
Korkeusjärj.

1 : 1 000  
Mittakaava