

# 002530 HARAVAKUJA 6 JA ULKONIITYNPOLKU VARISTO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijaon muutos,  
joka koskee 9.5.2023 päivättyä asemakaavakarttaa 002530

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Hoivatilat Oyj hakee Haravakuja 6:n tontille kaavamuutosta niin, että tontin rakennusoikeutta voidaan hyödyntää palvelutalon rakentamiseen 1 200 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 1 364 k-m<sup>2</sup> ja tontilta puretaan rivitalo 298 k-m<sup>2</sup>. Samalla Ulkoniitynpolulta ja Suovatieen länsipäästä poistetaan tarpeeton tontille ajon salliva merkintä.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

### Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 14 Varisto  
Osa korttelia 14008 sekä katualuetta

### Tonttijaon muutos

Osa korttelia 14008

### Sijainti

Haravakuja 6, Ulkoniitynpolku ja Suovatieen länsipää

### Sisälllys

|   |                                  |    |
|---|----------------------------------|----|
| 1 | Tiivistelmä                      | 3  |
| 2 | Lähtökohdat                      | 4  |
| 3 | Asemakaavan suunnittelun vaiheet | 8  |
| 4 | Asemakaavan kuvaus               | 11 |
| 5 | Asemakaavan toteutus             | 18 |

# 1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva Haravakuja 6:n tontista.

Google earth 2018

**Hoivatilat Oyj** hakee palveluasumista osalle tonttia.

**Yleiskaavassa** alue on pientalovaltaista asuinaluetta AP.

**Voimassa olevassa asemakaavassa** tontti on kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten kortteli- aluetta YT. Tonttitehokkuus on  $e = 0,30$ , rakennusoikeus 1 951 k-m<sup>2</sup>, suurin kerrosluku kaksi (II). Tontilla on laiterakennus ja rivitalo. Ulkoniitynpolulla on tarpeettomasti sallittu tontille ajo.

**Asemakaavamuutoksessa** muodostetaan uutta hoivakotia varten palvelurakennusten korttelialue P, jolle annetaan rakennusoikeus 1 200 k-m<sup>2</sup>. Loppuosa tontista kaavoitetaan nykyistä laiteraken- nusta varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi ET, jolle tulee rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup>. Rivitalo puretaan. Rakennusoikeus vähenee 151 k-m<sup>2</sup>.

Uusi hoivakoti muodostaa pihapiirin. Piha suojataan tiemelua vastaan meluaidalla. Rakennus on Vihdintien suuntaan tiiltä, pihan suuntaan puuta. Katto on loiva pulpettikatto. Pihalle istutetaan monilajista kasvillisuutta.

Ulkoniitynpolulta poistetaan tarpeeton tontille ajon merkintä (t), paitsi että nykyinen katuyhteys Ulkoniitynkuja 17:n tontille säilyy.

## 2. LÄHTÖKOHDAT



Tontilla säilyvä laiterakennus (1970).

TKa 23.6.2022

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### Alueen yleiskuvaus

Varisto on osa Vihdintiehen tukeutuvaa kaupunkirakennetta. Kaupunginosa on pääosin pientalo- aluetta, pohjoisosassa yritysalue, idässä virkistysaluetta. Pohjoisrajana on Kehä III.

#### Luonnonympäristö

Tontti on ollut peltoa vielä 1970-luvulla. Nyt kyseessä on rakennettu tontti, jolla kasvaa keskiosalla nurmea ja reunoilla alueelle kasvaneita puita, lähinnä koivuja. Maalajina on tontin itäosassa täyttömaa, muualla savi. Hulevedet virtaavat pohjoispuoliseen puistoon, siitä Varistonjoaan ja Pitkäjärven kautta mereen.

#### Rakennettu ympäristö

Laiterakennus on valmistunut 1970, kerrosala 348 k-m<sup>2</sup>. Rivitalo, jossa on neljä asuntoa, on valmistunut 1981, kerrosala 239 k-m<sup>2</sup>. Kummankin julkisivut ovat punatiiltä. Tontin pinta-ala on 6 506 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 951 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 587 k-m<sup>2</sup> ja jäljellä 1 364 k-m<sup>2</sup>.

Naapuritonteilla on omakotitaloja, paritaloja ja teollisuusrakennuksia vuosilta 1938–1983.

Ulkoniitynpolku on jalankulku-pyöräilykatu, jolla on tontille ajo vain Ulkoniitynkuja 17:n tontille.

Kaava-alueen länsipuolella on Vihdintie, joka on valtion seudullinen kaksiajoratainen maantie.

#### Virkistys

Tontin pohjoispuolella on Ulkoniitty-niminen puisto, joka on osin yleiskaavan täydennysrakentamisaaluetta. Varistontien itäpuolella on laaja Varistonniityn virkistysalue.

### Palvelut

Hoivakodissa palvelut tuodaan asukkaille taloon. Varistossa on supermarket.

### Liikenne

*Haravakuja* on tonttikatu, jonka katualueen leveys on 8,0 metriä ja ajoradan leveys 5,0 metriä. Kadun liikennemäärä on 200 ajon/vrk (2022) ja ennuste 220 ajon/vrk. Nopeusrajoitus on 30 km/h.

*Haravapolku* on jalankulku- ja pyöräilykatu, jolla tontille ajo on sallittu. Katualueen leveys on 4,5 metriä, ajoradan 3,6 metriä.

*Suovatie* on tonttikatu, jonka katualueen leveys on 8,0 metriä ja ajoradan leveys 6,0 metriä. Kadun liikennemäärä on 500 ajon/vrk (2022) ja ennuste 550 ajon/vrk. Nopeusrajoitus on 30 km/h.

*Vihdintie* on valtion kaksiajoratainen maantie 120, jonka liikennemäärä on 21 900 ajon/vrk (2022) ja ennuste 24 600 ajon/vrk. Nopeusrajoitus on 60 km/h. Vihdintie sijaitsee tonttia ylempänä. Vihdintien vieressä on jalankulku- ja pyörätie, joka sijaitsee tontin tasalla.

### Joukkoliikenne

- Vihdintietä 345 Elielinaukio – Rinnekoti ja 583/584 Aviapolis – Louhela – Perusmäki/Kalajärvi
- Martinkyläntietä 335 Askisto – Martinlaakso – Myyrmäki – Linnainen ja 522 Leppävaara – Pähkinärinne – Vantaankoski

### Kulttuurihistorialliset kohteet

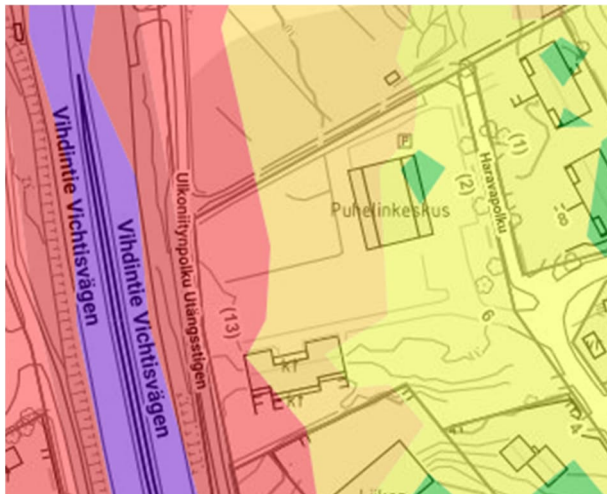
Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

#### Lentomelu

Sekä lentomelutaso  $L_{den}$  55–60 dB että lentokentän laskeutumisvyöhyke edellyttävät asuintiloilta  $\Delta L$  35 dB sekä toimistoilta ja vastaavilta työtiloilta  $\Delta L$  32 dB ääneneristävyyttä.

#### Tiemelu



Tiemelusta ja ilmanlaadusta on erilliset selvitykset.

#### Tiemelutilanne 2021 (Aeq, päivä)

|       |       |       |        |
|-------|-------|-------|--------|
| 45–50 | 55–60 | 65–70 | 75– dB |
| 50–55 | 60–65 | 70–75 |        |

Vantaan ympäristökeskus 2021

#### Tiemelun huomioon ottaminen

| Tiemeluvyöhyke<br>Aeq (dB) | Äänitasoero<br>asunnoissa<br>$\Delta L$ (dB) | Äänitasoero<br>toimistoissa<br>$\Delta L$ (dB) |
|----------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 65...100                   | erillinen selvitys                           | erillinen selvitys                             |
| 60...64,9                  | 35                                           | 30                                             |
| 55...59,9                  | 30                                           | 25                                             |
| alle 55                    | 30*                                          | –                                              |

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, \*YM asetus 796/2017.

### Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka. Tontilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

### Maanomistus

Elisa Oyj, Hoivatilat Oyj ja katujen osalta Vantaan kaupunki.

**Rakennusjärjestys:** Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

**Tonttijako- ja rekisteri:** Vantaan kiinteistörekisteri.

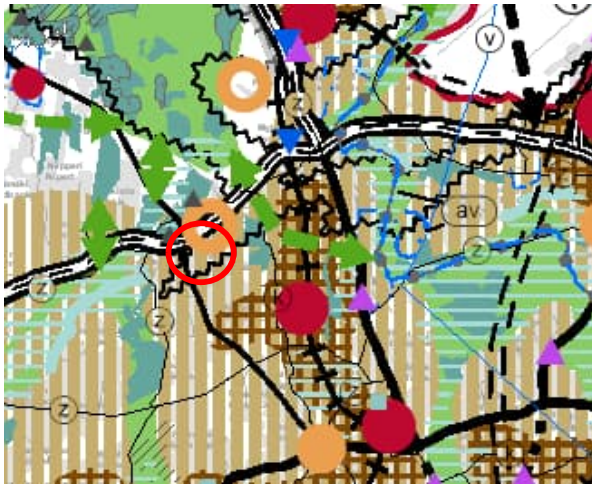
**Rakennuskiellot:** Ei ole.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017)

=> *Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.*

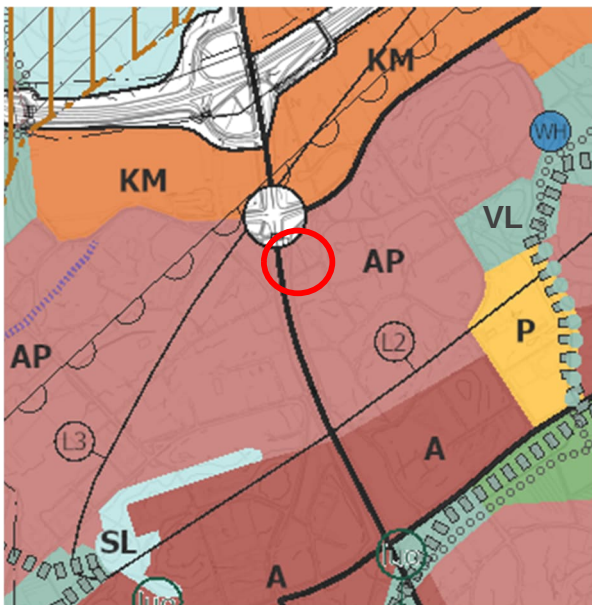


### Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Tämä kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja lentomelualueutta. (Maakuntavaltuusto 25.8.2020)

=> *Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.*

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Virkistysalue.
- Lentomelualue (Lden 55–60 dBA).
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alueita.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



### Yleiskaava

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Kaava-alue on pientalovaltaista asuinalueutta AP sekä lentomelu- ja laskeutumisyöhykettä. AP-kaava-merkintä sisältää palvelut. (Kv 25.1.2021)

=> *Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*

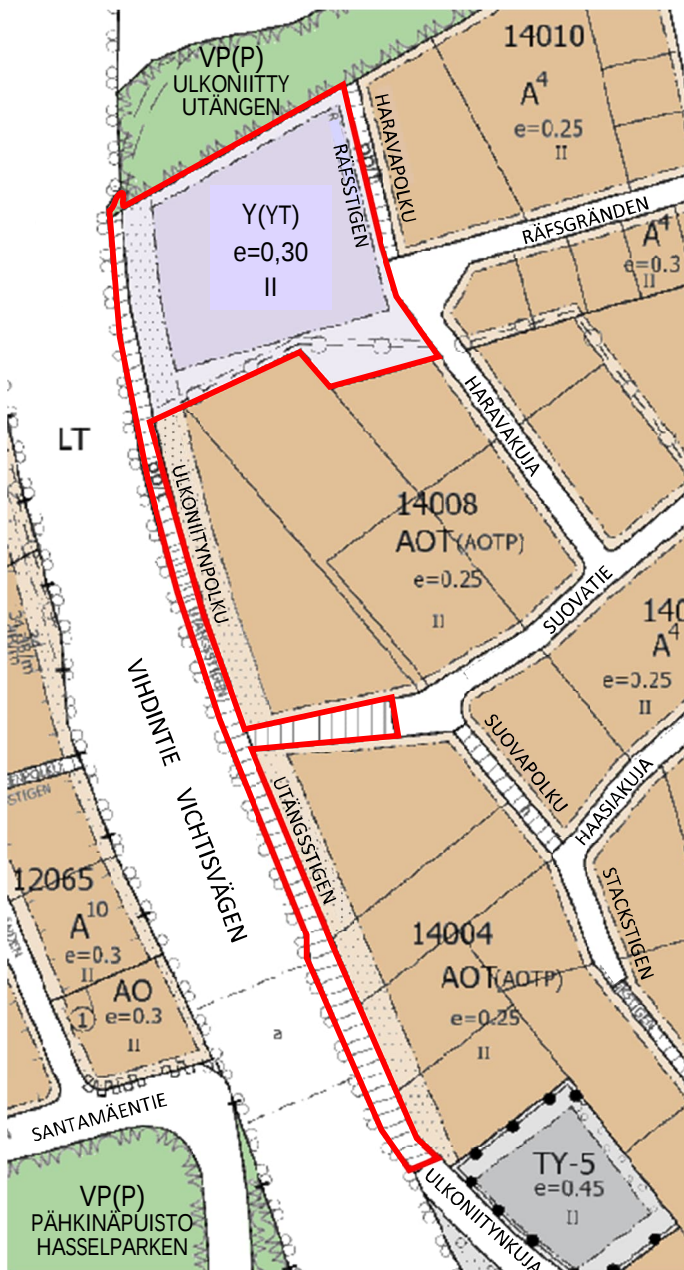
- Asuinalue.
- Pientalovaltainen asuinalue.
- Kaupallisten palveluiden alue.
- Palveluiden ja hallinnon alue.
- Lähivirkistysalue.
- Lentomelualue 2 (Lden 55–60 dB).
- Laskeutumisyöhyke.
- Ekologinen runkoyhteys.
- Eritasoliittymävaraus.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



### Helsingin seudun asuminen, maankäyttö ja liikenne, MAL 2019

Maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta. (HSL 26.3.2019; Kv 20.5.2019)

=> *Tontti kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen.*



### Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavassa 000102 (Kh 6.11.1978) Haravakuja 6:n tontti on kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta YT. Tontin pinta-ala on 6 506 m<sup>2</sup>, tonttitehokkuus  $e = 0,30$  ja siitä laskettu rakennusoikeus 1 951 k-m<sup>2</sup> (kerrosneliömetriä). Tästä on käytetty 587 k-m<sup>2</sup> ja jäljellä 1 364 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa 000236 (17.5.1982) Ulkoniitynpolulla on sallittu tontille ajo, mutta ajoyhteys on nyt vain Ulkoniitynkuja 17:n tontille.

### Ajantasa-asemakaava

|               |                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------|
| A4            | Asuntorakennusten korttelialue.                                              |
| AO            | Erillispientalojen korttelialue.                                             |
| AOT(AOTP)     | Yhdistettyjen pientalojen ja pienteollisuusrakennusten korttelialue.         |
| LT            | Maantien alue.                                                               |
| TY-5          | Ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. |
| VP(P)         | Puistoalue.                                                                  |
| Y(YT)         | Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue.                    |
| 14008         | Rakennusalat on tummennettu.                                                 |
| $e=0,30$      | Korttelin numero.                                                            |
| II            | Tonttitehokkuus eli kerrosala/tontin ala.                                    |
| pp/t          | Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.                                      |
| a             | Jalankulku-pyöräilykatu ja tontille ajo.                                     |
| ---           | Liikennealueen allittava jalankulkukatu.                                     |
| ---           | Istutettava alueen osa.                                                      |
| [Red outline] | Kaavamuutosalueen rajaus.                                                    |

Vantaan kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: [kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)

### Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen.

Tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018, 10.10.2022)

### Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia

Vantaa on innovatiivinen, rohkea, rento ja viihtyisä, kestävyiden ja kiertotalouden 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. (Kv 31.1.2022)

### Vantaan asemakaavoituksen tavoitteet 2023

Kaavoitetaan uutta asuntokerrosalaa 240 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaavan strateginen tavoite: Hyvät asukaslähtöiset palvelut.

=> Kaavamuutos tuottaa palveluasumista 1 200 k-m<sup>2</sup>.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Purettava rivitalo (1981).

TKa 23.6.2022

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

**Hoivatilat Oyj** 5.10.2022 haki tontille palveluasumista Elisa Oyj:n valtakirjalla.

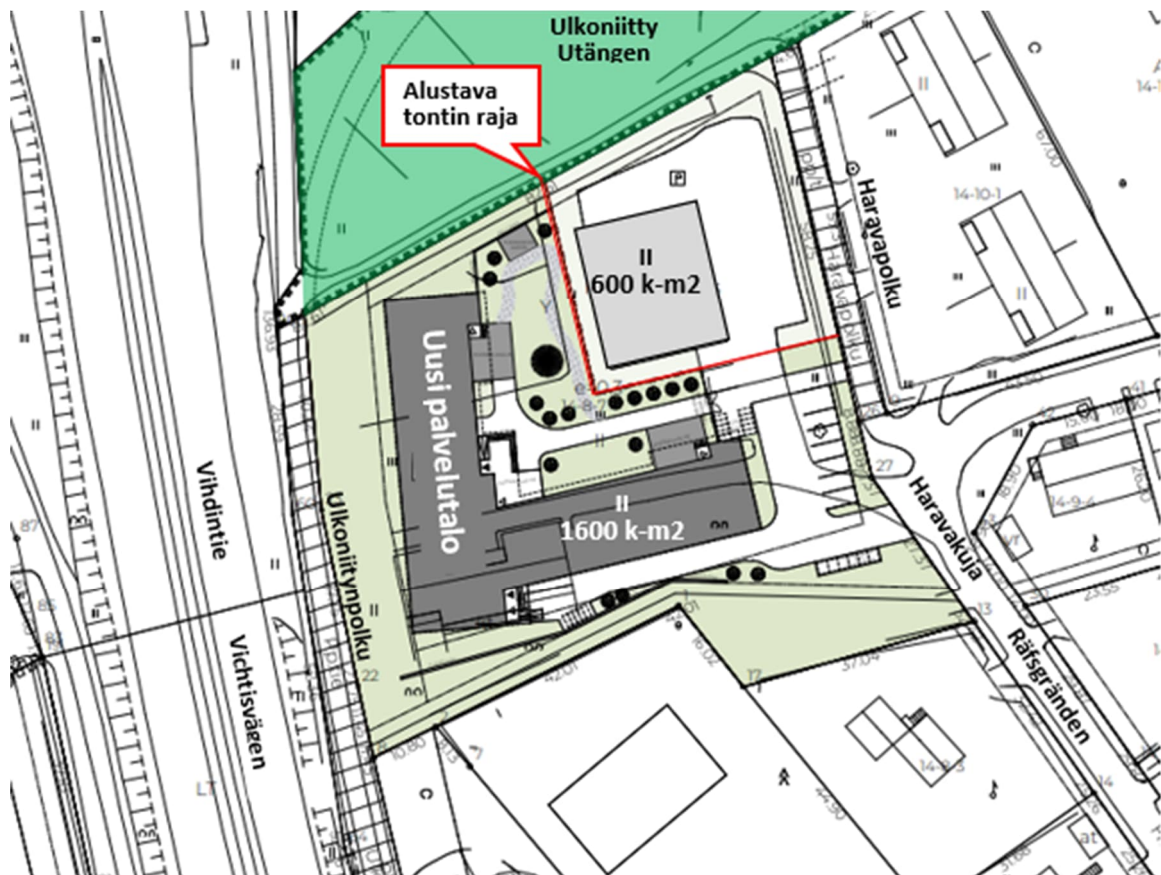
**Kaupunkiympäristölautakunta** 17.1.2023 hyväksyi kaavamuutoksen kaavoitusohjelmaan 2023.

#### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

**Osallisia** kaavoituksessa olivat alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat, kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Vantaan kaupungin viranomaiset sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

##### **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)* julkaistiin, lähetettiin osallisille ja jaettiin naapureille 3.2.2023. Mielipiteet pyydettiin kirjaamaan 13.3.2023 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 11.2.2023.
- *Uutinen* Vantaan Sanomissa 15.2.2023 s. 15: "Varistoon suunnitteilla palvelutalo".
- *Kaavatilaisuus* pidettiin tontilla Haravakuja 6 keskiviikkona 15.2.2023 klo 17–18.
- *Kaavan vaihe* ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 11.3.2023.
- *Asemakaavoituksen kuulutukset* julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.



Alustava asemapiirros osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 3.2.2023.

Arco 30.1.2023

### Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Kaavatilaisuudessa 15.2.2023 paikalla kävi kuusi osallista. Lisäksi tuli kaksi puhelua.

2. Caruna Oy, 7.2.2023:

Asemakaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

3. Rakennusvire Oy, 24.2.2023:

"Yrityksemme Rakennusvire Oy omistaa Kiinteistö Oy Suovarinteen (kiinteistö 92 -14-8-2) osoitteessa Suovatie 2, 01660 Vantaa. Tontilla olevan rakennuksen takaosassa on n. 320 m2 hallitila, jonne ajetaan Haravakujalta kääntyvästä liittymästä. Tämä tieyhteys on ollut aina kiinteistön käytössä, mutta ilmeisesti siitä ei ole olemassa virallista rasitetta.

Jotta hallitilaa voidaan jatkossakin käyttää, on tämä tieyhteys ehdottoman tärkeä myös jatkossa (ajoa ei voida järjestää järkevästi oman tontin kautta, koska tonttimme korkeusero on huomattavan suuri). Mielipiteemme onkin, että tämä tieyhteys tulisi säilyttää ja sille tulisi perustaa virallinen rasite. Rasitteessa voisi olla merkintä, että kiinteistö 92-14-8-2 vastaa kaikesta tieyhteyteen liittyvästä ylläpidosta.

Löysin arkistosta oheisen asemapiirroksen, jossa kyseinen tie merkitty punaisella nuolella:"

=> Asemakaavaan merkitään ajoyhteys Suovatie 2:n tontille. Ajorasite tulee perustaa erikseen.

4. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 28.2.2023:

"Asemakaava-aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu Haravapolulle ja Suovatieen länsipäähän 1970-80-luvulla. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille ja johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää Haravakuja 6:n tontilla. Mikäli jatko-

suunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa Haravapolun ja Haravakujan risteysalueella, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä.”

=> *Kaavamuutos ei edellytä HSY:n johtojen siirtoja. Uusi tontti liittyy nykyiseen johtoverkkoon.*

**5.** Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 9.3.2023:

**Sähköverkko:** Alueella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Kaavamuutoksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti.

**Kaukolämpöverkko:** Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaavamuutoksessa tulee huomioida kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> *Rakennushanke ei edellytä Vantaan Energian johtojen siirtoja, mutta tarvitsee liittymät.*

**6.** As Oy Suovalehto, 10.3.2023:

”Asunto-osakeyhtiö Suovalehto sijaitsee Suovatiellä, jonka kautta liikenne Haravakujalle ja suunniteltuun palvelutaloon tapahtuisi.

Suovatie on kapea ja mutkainen tie vailla jalkakäytäviä. Tiellä on runsaasti jalankulku-, polku-, pyörä-, potkulauta- ja mopediliikennettä, josta suuri osa on läpimenevää Vihdintien länsipuolelle suuntautuvaa. Suovatie itäpäässä sijaitseva Hämeenkyön koulu on merkittävin tällaisen kevyen liikenteen aiheuttaja. Koululaisten joukossa on myös paljon alakouluikäisiä. Kevyt liikenne tarvitsisi oman väylänsä, mutta sellaista ei ymmärrettävästi tiivistä rakennetulle pientaloalueelle ole ollut mahdollista toteuttaa.

Olemme taloyhtiössämme jo nyt erittäin huolestuneita Suovatie liikennemäärien kasvusta, kun Haravakujan varrelle lähelle sen loppupäätä on noussut lisää asuintaloja. Yhtiöllämme on kaksi hankalaa ajoliittymää Suovatiehen ja koemme päivittäin vaarallisia tilanteita Suovatie moninaisen liikenteen vuoksi. Kaavassa esitetty palvelutalo lisäisi väistämättä liikennemääriä Haravakujalla ja Suovatiellä entisestään.

Mielestämme palvelutalolle ja samalle tontille jäävälle Elisan kiinteistölle tulee toteuttaa suora yhteys läheiselle Martinkyläntielle. Yhteys Haravakujaan tulee katkaista läpiajon estämiseksi. Palvelutalon toiminnan kannalta sujuva ajoyhteys Martinkyläntien kautta on varmasti parempi, kuin kapea, mutkainen, mäkinen ja matkassa ja ajassa pidempi reitti pientaloalueen läpi.”

=> *Suovatie on tavanomainen tonttikatu. Purettavan rivitalon liikenne poistuu (4 autopaikkaa). Hoivakodin liikenne on vähäistä (8 autopaikkaa). Uusi liittymä Martinkyläntielle ei ole mahdollinen suunnitellun Vihdintien rampin vuoksi. Lisäksi uuden kadun rakentaminen ja jatkuva huolto ei ole resurssiviisasta vain yhden tontin vähäistä liikennettä varten.*

**7.** Vantaan kaupunginmuseo, 13.3.2023:

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1981 rakennettu rivitalo, sekä 1970 rakennettu ---. Rivitalo ei nuoren ikänsä vuoksi kuulu inventoituihin kohteisiin, mutta --- on ollut mukana Vantaan modernin rakennusperinnön inventoinnissa. Sen arvot on todettu vuonna 2016 tehdyssä tarkistusinventoinnissa vaatimattomiksi. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva.

Arco 17.4.2023

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

**Hoivakodin tontti** merkitään palvelurakennusten korttelialueeksi P, jolla sallitaan palvelu- ja erityisasuminen. Tontin pinta-ala on 4 780 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudeksi annetaan 1 200 k-m<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuus on  $e = 0,25$ . Suurin sallittu kerrosluku on edelleen kaksi (II), mutta rakennettava talo on yksikerroksinen. Tontilla oleva 1980-luvun rivitalo puretaan.

Uusi hoivakoti muodostaa pihapiirin, joka suojataan tiemelua vastaan meluaidalla. Rakennus on Vihdintien suuntaan tiiltä, pihan suuntaan puuta. Katto on loiva pulpettikatto. Pihalle istutetaan monilajista kasvillisuutta.

**Elisan tontin** nykyinen kaavamerkintä kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue YT ajantasaistetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi ET. Tontin pinta-ala on 1 725 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudeksi merkitään 600 k-m<sup>2</sup>, jolloin tonttitehokkuus on  $e = 0,35$ . Suurin kerrosluku on edelleen kaksi (II). Tontilla säilyy nykyinen rakennus.

**Ulkoniitynpolulta** poistetaan tarpeeton tontille ajon merkintä (t), paitsi Ulkoniitynkuja 17:n tontille jatketaan Ulkoniitynkujan katualuetta, jolloin myös tontin osoite säilyy.



Näkymä Vihdintieltä. Julkisivu tulee jakaa osiin.

Arco 17.4.2023



Asemapiirros ja liittyminen ympäristöön.

Arco 17.4.2023

### Kaavamuutoksen perustelut

Kaavamuutos vastaa hoivakodin tarpeeseen, jolle on ollut vaikea löytää tonttia Länsi-Vantaalta.

### Rakennusoikeus ja autopaikat

| Tontti                | Osoite        | Maan-<br>käyttö | Pinta-ala<br>m <sup>2</sup> | Rakennusoikeus<br>k-m <sup>2</sup> | Tonttitehokkuus<br>e | Autopaikat<br>kpl (/k-m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|
| 10                    | Haravakuja 6a | P               | 4 780                       | 1 200                              | 0,25                 | 8 (1/150)                              |
| 11                    | Haravakuja 6b | ET              | 1 725                       | 600                                | 0,35                 | 2                                      |
| Uudet tontit yhteensä |               |                 | 6 506                       | 1 800                              | 0,28                 | 10                                     |
| Nykyinen tontti       |               |                 | 6 506                       | 1 951                              | 0,30                 |                                        |

Tonttien pinta-alat voivat tarkentua tontinmittauksessa.

### Pihasuunnitelma



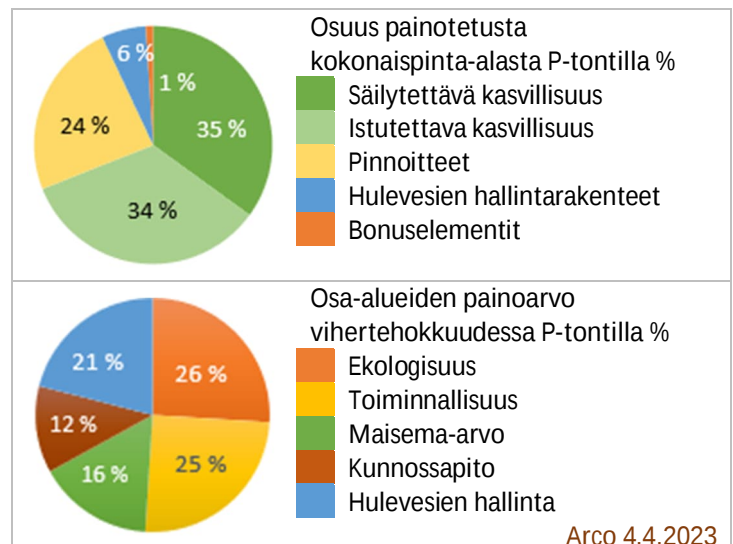
#### Alustava pihasuunnitelma.

- Sepeli
  - Betonilaatoitus
  - Nurmi, niitty
  - Kivituhka, puuhake
  - Kunta
  - Säilytettävä puusto, alustava
  - Istutettava havupuu
  - Istutettava lehtipuu
  - Istutettava pensas tai pensasalue
  - Perenna
  - Pylväsvalaisin
  - Metallilankaverkkoaita
  - Katos ja kasvikatto
  - Meluaita ja köynnökset
  - Tukimuuri

Istutukset ovat monilajisia ja kukkivia. Meluaidalla kasvaa köynnöksiä.

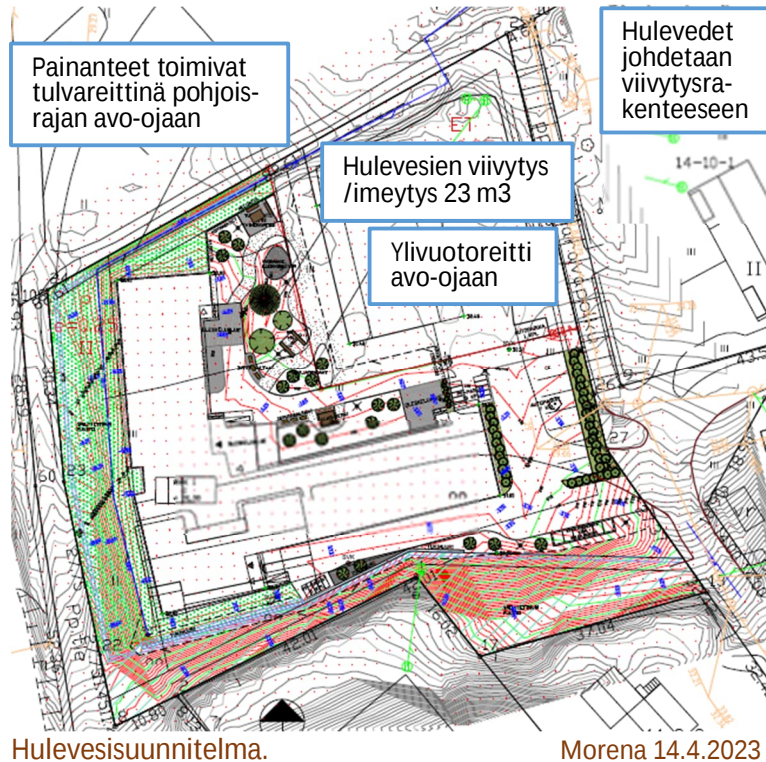
Arco 4.4.2023

|                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------|------|
| P-tontin vihertehokkuus                                         | 1,23 |
| Tavoitetaso                                                     | 0,9  |
| Vihertehokkuustavoite täyttyy hyvin.                            |      |
| P-tontin hulevesimäärä m <sup>3</sup>                           | 22,8 |
| Valumakerroin C                                                 | 0,5  |
| Viivytystilavuustarve m <sup>3</sup>                            | 22,8 |
| Mahdollisuus viivyttämiseen tontin ulkopuolella                 | ei   |
| Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m <sup>3</sup> | 39,3 |
| Jää viivyttämättä m <sup>3</sup>                                | 0,0  |
| Läpäisemättömän pinnan osuus                                    | 33 % |
| Hulevesien viivytys onnistuu hyvin.                             |      |



### Vihertehokkuus

Kaavan vaatimus on 0,9. Pihasuunnitelman vihertehokkuus on 1,2. Palvelutalon piha ulottuu sopimuksella osittain ET-tontin puolelle. Vihertehokkuuslaskelmassa on huomioitu vain palvelutontti. Pihasuunnitelmassa on esitetty alustavat säilytettävän puuston alueet. Säilytettävien puiden määrää ei ole huomioitu laskelmassa, sillä ne kartoitetaan jatkosuunnittelussa. (Arco 4.4.2023)



Hulevesisuunnitelma.

Morena 14.4.2023

### Hulevesisuunnitelma

Vantaalla on tehty hulevesiohjelma (2009, Tila 19.4.2023) ja hulevesien hallinnan toimintamalli (2014). Hulevesien viivyttämistä määrätään rakennusjärjestyksessä (2010).

Tontin vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet kerätään tontin sisäiseen hulevesijärjestelmään ja imeytetään tai viivytetään tontilla. Tämän jälkeen hulevedet puretaan pohjoisrajalla sijaitsevaan avo-ojaan tai kadun hulevesiviemäriin.

Muut tontilla syntyvät hulevedet viivytetään tai imeytetään nurmipainanteissa. Imeytymättömät vedet kerätään tontin sisäiseen hulevesijärjestelmään tai ohjataan tontin pohjoispuolen rajaojaan.

Tontille tuleva ulkopuolinen valunta ohjataan rakennuksen ohi tontin pohjoispuolen avo-ojaan tai kerätään tontin sisäiseen hulevesijärjestelmään.

Tontille rakennetaan hulevesiä varten viivytys- tai imeytysrakenteita vähintään 23,0 m<sup>3</sup>. Rakenteena käytetään vihertehokkuuslaskelman mukaisesti viherkattoa ja imeytyspainanteita. Rakenteet suunnitellaan tyhjentymään tontin pohjoispuolen avo-ojaan tai kadun hulevesiviemäriin.

Perumaan kelpoisuus hulevesien imeyttämiseen selvitetään jatkosuunnittelussa. Viivytysrakenteet mitoitetaan tyhjentymään viimeistään 12 tunnissa ja ne varustetaan hallitulla ylivuodolla.

Suunnitelmassa esitetyt viivytysrakenteiden tyypit ja paikat ovat periaatteellisia. Viivytys- tai imeytysrakenteet ja putkistot esitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa. (Morena 14.4.2023)

### Tekninen huolto

Uusi tontti liittyy nykyiseen kunnallistekniikkaan. Kaukolämpö tai maalämpö ja vähintään varaukset aurinkopaneelille. Hulevedet viivytetään, mistä annetaan kaavamääräys.

### Nimistö

*Variston* kaavanimistö johtuu vanhasta paikannimestä 1691 *waristå Engen*, *waristo Nijtu*. Nimi on suomalaisperäinen ja on tarkoittanut keskiaikaisen Hämeenkyllän (1533 *Tauesteby*) laajaa yhteistä niittyä, jossa on ollut latoja. Nimen etymologia on epäselvä. Ulpu Lehti (1977) selitti nimen johtuvan varastoista, mutta ei selittänyt vokaalinmuutosta. On myös keskiaikaisia *Varis*-nimiä.

*Haravakuja*, alkuosa oli 1946 *Rinnetie*, 1975 nykyinen nimi. Espoossa ja Helsingissä on sama nimi. *Suovatie*, 1946 *Santatie*, 1966 *Hiekkatie*, 1974 nykyinen nimi. Santa on paikallismurretta.

*Ulkoniitynkuja*, 1933 Hämeenkylläntie, 1958 Vanha Hämeenkylläntie, 1975 nykyinen nimi.

*Ulkoniitynpolku* karttaan 1979.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

### Melu

Suunnitellun maankäytön tiemeluennustetilanteen suurimmat julkisivujen keskiäänitasot ovat päivällä 69 dB ja yöllä 61 dB, jolloin suositeltu ääneneristävyys asuin-, potilas- ja majoitustiloissa on 34 dB. Oleskelualueelta vaadittavat äänitasot päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB täyttyvät 3,0 metrin korkuisella meluaidalla pihan pohjoispuolella.

Nyt suunniteltu maankäyttö on mitoittavampi kuin tilanne Variston eritasoliittymän rakentamisen jälkeen, koska eritasoliittymän tilavaraussuunnitelmaan sisältyy 5,0 metriä korkea meluaita. Variston eritasoliittymän toteuduttua ennustetilanteen suurimmat julkisivujen keskiäänitasot ovat päivällä 57 dB ja yöllä 49 dB, jolloin suositeltu ääneneristävyys asuin-, potilas- ja majoitustiloissa olisi 22 dB. Ympäristöministeriön asetus edellyttää kuitenkin vähintään 30 dB:n ääneneristävyyttä.

Lentomelutason  $L_{den}$  55–60 dB (tontilla 56 dB) ja laskeutumisvyöhykkeen ääneneristävyysvaatimus on 35 dB, jolloin lentomelu mitoittaa ääneneristävyyttä. Siten ääneneristävyysmääräys lento- ja tiemelua vastaan on asuintiloille  $\Delta L$  35 dB sekä toimisto- ja vastaaville työtiloille  $\Delta L$  32 dB.

Meluselvitys on erillisenä liitteenä. (A-Insinöörit 23.3.2023)



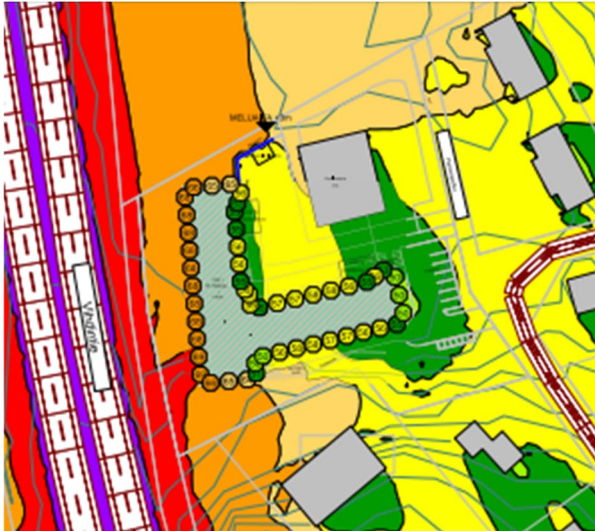
Variston eritasoliittymän aluevaraus-suunnitelma (2010).



Ennustetilanne ilman meluaitaa, päivä (klo 7–22) ja yö (22–7).



A-Insinöörit 22.3.2023



Ennustetilanne, 3 m korkea melueste pihan pohjoispuolella, päivä ja yö.



A-Insinöörit 23.3.2023



Ennustetilanne, Variston eritasoliittymä, tiesuunnitelman mukainen 5 m korkea melueste, päivä ja yö.

A-Insinöörit 22.3.2023



### Ilmanlaatu

Ilmanlaatuselvityksessä mallinnettiin ennusteliikenteellä kaksi tilannetta: nykyinen maankäyttö ja tilanne, jossa Variston eritasoliittymä on valmistunut. Laskennassa huomioitiin liikenteestä ja tien pinnasta aiheutuvat päästöt. Merkittävin päästölähde on Vihdintien liikenne.

Pitoisuudet alittavat ilmanlaadun raja-arvot (VNa 79/2017) kaikissa mallinnetuissa tilanteissa. WHO:n suositukset kuitenkin ylittyvät vuosikeskiarvona pienhiukkasten ja typpidioksidin osalta. Ilmanlaatuselvitys on erillisenä liitteenä. (A-insinöörit 31.1.2023)

### Ympäristön laadusta annettavat kaavamääräykset

Asemakaavassa annetaan kaavamääräyksiä julkisivuista, pihasta, meluntorjunnasta, ilmanotosta ja suodatukselta, vihertehokkuudesta ja hulevesien viivytyksestä. Ääneneristävydestä ja huleveistä määrätään myös rakennusjärjestyksessä.

## 4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontti rakennetaan ja piha istutetaan. Tonteilla ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, koska suurin osa tontin alasta jää rakentamatta ja tontilla kielletään asfalttipäällyste.

### Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava täydentää Vihdintien suunnan kaupunkirakennetta. Tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen ovat yleiskaavan pääperiaatteita. Rakentaminen sijoittuu teollisuus- ja pientalotonttien naapuriin vajaasti rakennetulle tontille, jonka käyttämätön rakennusoikeus hyödynnetään. Tontilta puretaan rivitalo. Tontit liittyvät valmiiseen katuun ja valmiiseen kunnallistekniikkaan.

### Liikenteelliset vaikutukset

Rivitalon liikenne 4 ap poistuu. Hoivakoti tarvitsee 8 ap ja laitela nykyiset 2 ap. Näiden vähäinen liikenne mahtuu hyvin katuverkolle. Kaava tukeutuu myös viiteen bussilinjaan.

### Sosiaaliset vaikutukset

Kaava vastaa yksityiseen hoivakotitarpeeseen, jolle on suuri kysyntä.

### Ilmastovaikutukset

Rakentaminen ja rakennusten käyttö tuottavat kasvihuonepäästöjä, mutta tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, aurinkoenergiaa ja maalämpöä. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

### Resurssiviisaus

Hanke hyödyntää vajaasti rakennettua tonttia sekä nykyistä katurakennusta ja kunnallistekniikkaa. Resurssiviisauteen pyritään eri keinoin rakennuksen hankesuunnittelusta toteutukseen asti.

*Energiatohokkuus:* Kohteessa käytetään joko Vantaan Energian kaukolämpöä tai vaihtoehtoisesti maalämpöä. Kohteeseen tulee vähintään varaukset aurinkopaneeleille, mikäli niitä ei asennettaisi vielä rakennuksen käyttöönottoaiheessa. Rakennuksen tontille sijoittuminen takaa myös passiiviset jäähdytysratkaisut ilmansuuntien ja sisäpihan katosten ansiosta.

*Materiaalit ja hiilijalanjälki:* Suunnitelmassa suositetaan puupohjaisia materiaaleja, joiden hiilijalanjälki on pienempi kuin betonin. Kaavamääräysten mukaisesti rakennuksen julkisivut ovat tiiltä ja puuta, jotka molemmat ovat kestäviä materiaaleja. Puu on myös uusiutuva raaka-aine. Materiaalien, ratkaisujen ja energiatohokkuuden ansiosta hiilijalanjälki tulee pysymään kohtuullisena.

*Vihersuunnittelu ja hulevedet:* Alustavan pihasuunnitelman perusteella viherkertoimeksi saadaan 1,2, joka ylittää asetetun vaatimuksen 0,9. Tontilla olevat puut pyritään säilyttämään etenkin tontin etelä- ja länsipuolilla. Biodiversiteetti on huomioitu mm. säilyttämällä luonnonmukaisia alueita, monipuolisella kasvillisuudella sekä pohjoispuolen katoksen niittykatolla. Hulevedet viivytetään ja imeytetään kokonaisuudessaan tontilla. Päällysteissä suositetaan läpäiseviä materiaaleja.

*Jätteiden hallinta:* Maarakentamisessa pyritään käyttämään kierrätysmateriaaleja kuten betonimursketta, joka ideaalitapauksessa saadaan tontilta purettavasta rakennuksesta. Isohko tontti mahdollistaa maamassojen tilapäisen varastoinnin, jonka avulla maakaatopaikalle vietävien massojen määrää pyritään minimoimaan.

*Elinkaari:* Suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen koko elinkaari. Esimerkiksi käytön aikaiset kustannukset, kuten ylläpidon vaatimat elementit ja toiminnot, suunnitellaan jo ennalta. (Arco 4.4.2023)

**Kaavan laajemmat vaikutukset** kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat hyvin vähäisiä ja ne on tutkittu yleiskaavassa.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus. Hoivakodin toteuttaa Hoivatilat Oyj.  
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

| Kaavatyöhön osallistuneet     |                              |                    |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Vantaan kaupunki              |                              |                    |
| Asemakaavoitus                | aluearkkitehti               | Timo Kallaluoto    |
|                               | asemakaava-arkkitehti        | Annakaisa Haanpää  |
|                               | asemakaava-arkkitehti        | Anna Hakamäki      |
|                               | asemakaava-arkkitehti        | Anders Hedman      |
|                               | kaavoitusinsinööri           | Mikko Järvi        |
|                               | kaavatekninen koordinaattori | Marko Hoffren      |
|                               | kaavoituskoordinaattori      | Ritva-Leena Kujala |
| Kiinteistöt ja tilat          | kiinteistökehityspäällikkö   | Tomi Henriksson    |
|                               | tonttipäällikkö              | Armi Vähä-Piikkiö  |
|                               | tontti-insinööri             | Juho Lumme         |
| Kadut ja puistot              | liikenteen alueinsinööri     | Teemu Vihervaara   |
|                               | liikenneinsinööri            | Santtu Bussian     |
|                               | liikenneinsinööri            | Pirjo Salo         |
|                               | liikenneinsinööri            | Marjut Viljanen    |
|                               | suunnitteluinsinööri         | Elina Kettunen     |
|                               | suunnitteluinsinööri         | Antti Auvinen      |
| Rakennusvalvonta              | lupa-arkkitehti              | Mikael Ström       |
|                               | tarkastusinsinööri           | Tuire Pölkki       |
| Yleiskaavoitus                | maisema-arkkitehti           | Elina Ekroos       |
|                               | yleiskaavasuunnittelija      | Anna-Mari Kangas   |
| Ympäristökeskus               | ympäristösuunnittelija       | Jarmo Honkanen     |
|                               | ympäristösuunnittelija       | Jouni Ahtiainen    |
| Elisa Oyj                     |                              | Jan Tallqvist      |
| Hoivatilat Oyj                | hankekehityspäällikkö        | Antti Heiskanen    |
| Arco Architecture Company Oy* | arkkitehti                   | Markku J. Ranne    |
|                               | arkkit. yo                   | Heikki Kilpijoki   |
|                               | arkkitehti                   | Anni Myllymäki     |
| A-insinöörit*                 | akustiikkasuunnittelija      | Muska Mäki         |
|                               | projektipäällikkö            | Tuukka Lyly        |
|                               | suunnittelupäällikkö         | Perttu Kriikku     |
|                               | ympäristöinsinööri           | Riku Kanala        |
| Morena Oy*                    | geosuunnittelija             | Matti Kauppi       |

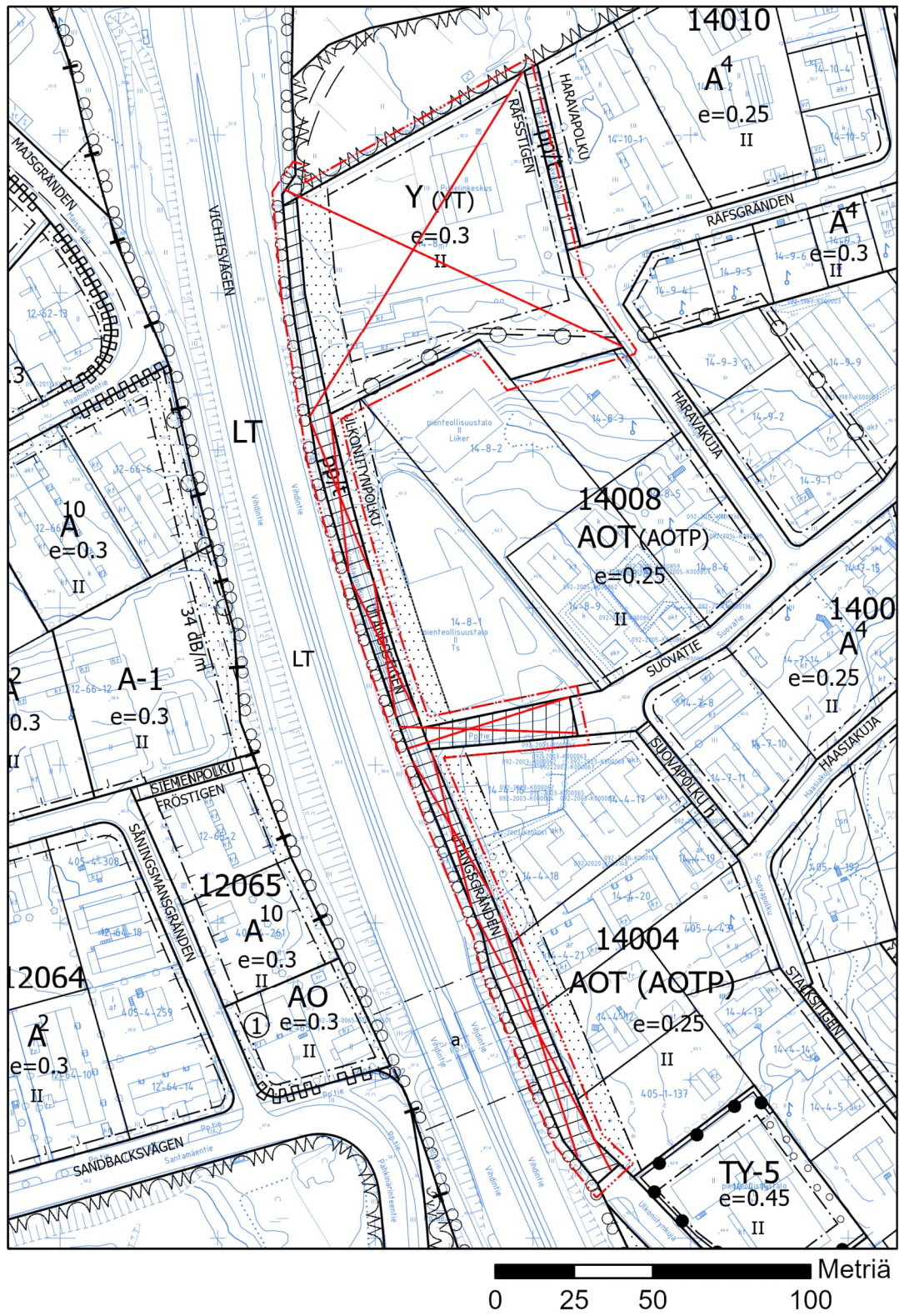
\*) Hoivatilat Oyj:n konsultteja.

Vantaa 9.5.2023

VANTAAN KAUPUNKI  
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti  
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, p. 050 312 2132

## Poistettavat merkinnät



## Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

002530

Päiväys  
Datum

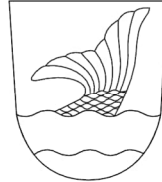
9.5.2023

Vantaan kaupunki

Vanda stad

# HARAVAKUJA 6 JA ULKO- NIITYNPOLKU

Kaupunginosa 14, Varisto



# RÄFSGRÄNDEN 6 OCH UTÄNGSSTIGEN

Stadsdel 14, Varistorna

## Asemakaavan muutos

Osa korttelia 14008 sekä katualuetta.

## Tonttijaon muutos

Osa korttelia 14008.

## Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 14008 samt gatuområde.

## Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 14008.

1:2000

1:2000

### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

---

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



#### Palvelurakennusten korttelialue.

#### Rakennusoikeus

Korttelialueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja, kuten erityis- ja palveluasuntoja, hoivakodin asuntoineen ja hoitolaitoksen, ei kauppaa.

#### Arkkitehtuuri

Rakennuksissa tulee olla harmaa pulpettikatto ja avoräystäät.

Julkisivumateriaalin tulee olla etelään, länteen ja pohjoiseen paikalla muurattu tiili, pihalle puu.

Saumojen tulee olla tiilen värisiä, paitsi punatiilen kanssa voi olla harmaat saumat.

Julkisivut tulee jakaa väripintoihin Vihdintien suuntaan 6,0 ja 12,0 metrin välein, pihan suuntaan vähintään 6,0 metrin välein, ja aidat vähintään 5,0 metrin välein.

Myös sisätiloissa tulee käyttää eri värejä.

Kulmahuoneissa ja kulmaoleskelutiloissa tulee olla näkymät kahteen suuntaan.

#### Meluntorjunta

Ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan on oltava asuintiloissa vähintään  $\Delta L$  35 dB sekä toimisto- ja vastaavissa työtiloissa vähintään  $\Delta L$  32 dB.

Tontilla on huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso LAeq ylitä oleskeluun tarkoitetuilla pihalueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Asuintilojen tuloilmanotto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Vihdintiestä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

#### Piha

Piha-alueet tulee toteuttaa luonnonmukaisina ja kasvillisuudeltaan monilajisina alueina, joille istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, kukkivia pensaita, perennoja, varpuja ja kunntaa.

### DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

#### Kvartersområde för servicebyggnader.

#### Byggnadsrätt

På kvartersområdet får placeras allmänna och privata service, såsom special- och servicebostäder, vårdhem med därtill anslutande bostäder och serviceanstalten, inte handeln.

#### Arkitektur

Byggnaderna ska ha grå pulpettak och öppna takfot.

Fasadmaterialen ska vara av på platsen murad tegel mot söder, väster och norr och av trä mot gården.

Fogarna ska vara i teglets färg, förutom med rött tegel kan det finnas grå fogar.

Fasader ska delas in i färgtytor i riktning mot Vichtisvägen var 6,0 och 12,0 meter, i riktning mot gården minst var 6,0 meter, och staket minst var 5,0 meter.

Olika färger ska också användas i inredningen.

Hörnrum och hörnvardagsrum ska ha utsikt åt två väderstreck.

#### Bullerbekämpning

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostadsutrymmen minst  $\Delta L$  35 dB och i kontors- och motsvarande arbetsutrymmen minst  $\Delta L$  32 dB.

På tomten ska det säkerställas att den genomsnittliga ljudnivån LAeq av vägtrafikbuller i de för rekreation avsedda gårdsområdena inte överstiger 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.

Bostädernas luftintag ska placeras så långt som möjligt från Vichtisvägen och förses med filtrering enligt lokalens användningsändamål.

#### Gårdsplan

Gårdsområdena ska förverkligas som ett område med naturlig och mångsidig växlighet, där det planteras olika slag av träd, blommande buskar, perenner, ris och kunnat som beaktar årstidernas växling.



Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.

Ulkoilu- ja oleskelupiha tulee rajata 3,0 metriä korkealla meluaidalla Vihdintien ja pohjoisen suuntaan. Meluaita tulee istuttaa pihan puolelta köynnöksin.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, muuttaa maanpinnan tasoa eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Hulevedet on viivytettävä.

Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.

Tontin kautta on ajoyhteys tonteille 2 ja 11.

Autopaikat saa järjestää tontin rajoista riippumatta.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 150 k-m².

#### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.

Tontille ajo tulee järjestää Haravakujalta P-korttelialueen kautta.

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Osa-alueen raja.**

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

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

**Kaupunginosan numero.**

**Kaupunginosan nimi.**

**Korttelin numero.**

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

**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

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

**Rakennusala.**

**Istutettava alueen osa.**

**Katu.**

**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**

**Ajoyhteys.**

**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

**TONTTIIAKO**

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

Gröneffektivitetet ska vara minst 0,9.

Frilufts- och fritidsgården ska avgränsas av ett 3,0 meter högt bullerstaket mot Vichtisvägens riktning och norrut. Bullerstaketet ska planteras på sidan av gården med slingerväxter.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer, ändras marknivån eller planteras träd och djuprotade buskar.

Dagvatten ska fördröjas.

Asfaltbeläggning får inte användas.

Det finns körförbindelser till tomt 2 och 11 genom tomten.

Bilplatser får anordnas oavsett tomtens gränser.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bilplats / 150 m²-vy.

#### Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Den del av området som ska planteras ska ha träd och buskar.

Körning till tomten ska ordnas från Räfsgården via P-kvartersområdet.

Bilplatser ska reserveras minst 2 bilplats.

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

**Gräns för delområde.**

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

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

**Stadsdelsnummer.**

**Stadsdelens namn.**

**Kvartersnummer.**

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

**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

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

**Byggnadsyta.**

**Del av område som skall planteras.**

**Gata.**

**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**

**Körförbindelse.**

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

**TOMTINDELNING**

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

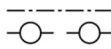
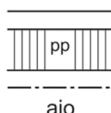
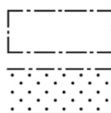


14  
VARI  
14008

SUOVATIE

1200

II



Kaupunkirakenne ja ympäristö  
Stadsstruktur och miljö  
Asemakaavoitus  
Detaljplanering

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.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

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

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

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                |                                      |            |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa                     | Täyttämispvm                         | 05.04.2023 |
| Kaavan nimi                         | 002530 Varisto 14 kaupunginosa |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                                | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                                | Vireilletulosta ilm. pvm             | 03.02.2023 |
| Hyväksymispykälä                    |                                | Kunnan kaavatunnus                   | 092002530  |
| Generoitu kaavatunnus               |                                |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,9337                         | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,9337     |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | 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>0,9337</b>  | <b>100,0</b>  | <b>1800</b>                   | <b>0,19</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>-152</b>                             |
| <b>A yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>P yhteensä</b> | 0,4781         | 51,2          | 1200                          | 0,25          | 0,4781                    | 1200                                    |
| <b>Y yhteensä</b> | 0,0000         |               | 0                             |               | -0,6506                   | -1952                                   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>V yhteensä</b> | 0,0000         |               | 0                             |               | -0,0025                   | 0                                       |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>L yhteensä</b> | 0,2831         | 30,3          | 0                             |               | 0,0025                    | 0                                       |
| <b>E yhteensä</b> | 0,1725         | 18,5          | 600                           | 0,35          | 0,1725                    | 600                                     |
| <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> |                       |                     |                                |                        |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,9337</b>     | <b>100,0</b>     | <b>1800</b>                      | <b>0,19</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>-152</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>P yhteensä</b> | 0,4781            | 51,2             | 1200                             | 0,25             | 0,4781                       | 1200                                       |
| P                 | 0,4781            | 100,0            | 1200                             | 0,25             | 0,4781                       | 1200                                       |
| <b>Y yhteensä</b> | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,6506                      | -1952                                      |
| Y                 | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,6506                      | -1952                                      |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>V yhteensä</b> | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,0025                      | 0                                          |
| VP                | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,0025                      | 0                                          |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 0,2831            | 30,3             | 0                                |                  | 0,0025                       | 0                                          |
| Kadut             | 0,0351            | 12,4             | 0                                |                  | 0,0351                       | 0                                          |
| Kev.liik.kadut    | 0,2480            | 87,6             | 0                                |                  | -0,0326                      | 0                                          |
| <b>E yhteensä</b> | 0,1725            | 18,5             | 600                              | 0,35             | 0,1725                       | 600                                        |
| ET                | 0,1725            | 100,0            | 600                              | 0,35             | 0,1725                       | 600                                        |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |