

# 002600 NUIJAKUJA 6–8

## VAPAALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus,  
joka koskee 10.12.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002600

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tavoitteena on rakentaa Nuijakuja 6:n tontille uusi kolme-neljäkerroksinen asuinkerrostalo 1 200 k-m<sup>2</sup> ja taloustiloja 400 k-m<sup>2</sup>. Uusi kerrostalo olisi vaalea tummin korostuksin.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

### Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin 13. kaupunginosa, Vapaala  
osa korttelia 13087

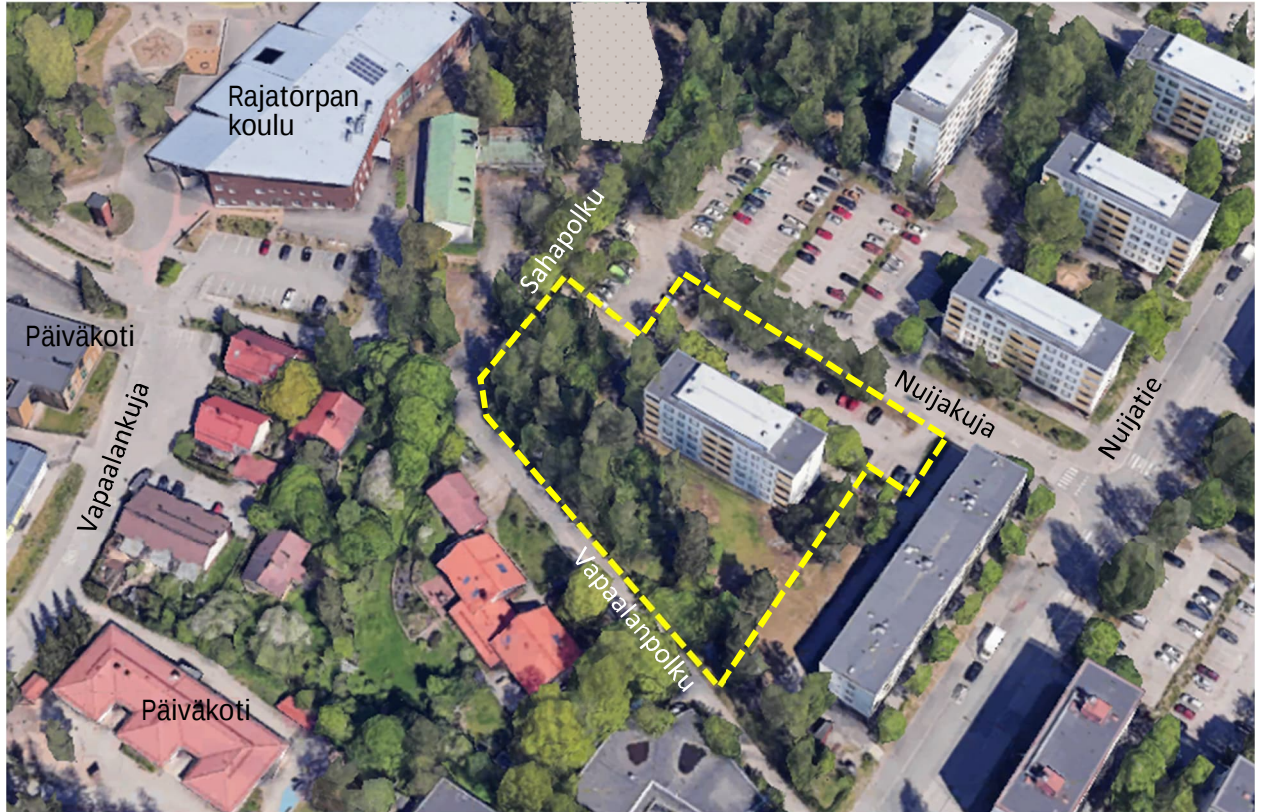
### Kaava-alueen sijainti

Nuijakuja 6–8

### Sisälllys

|   |                                  |    |
|---|----------------------------------|----|
| 1 | Tiivistelmä                      | 3  |
| 2 | Lähtökohdat                      | 4  |
| 3 | Asemakaavan suunnittelun vaiheet | 10 |
| 4 | Asemakaavan kuvaus               | 13 |
| 5 | Asemakaavan toteutus             | 23 |

# 1. TIIVISTELMÄ



Nykytilanne, ilmakeku etelästä, kaava-alueen raja.

Google earth 2024

**Asunto Oy Nuijakuja 6** hakee tontilleen uuden asuinkerrostalon rakentamista.

**Yleiskaavassa** alue on asuinaluetta A.

**Voimassa olevassa asemakaavassa** tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Rakennusoikeus on 2 060 k-m<sup>2</sup>, suurin kerrosluku on viisi (V). Lisäksi on saanut rakentaa maanpäällisen kellarin ja ullakon, jotka on tehty.

**Asemakaavan muutoksessa** tontille tulisi lisää rakennusoikeutta 1 200 k-m<sup>2</sup>, lisäksi taloustiloja 400 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennuksen suurimmat kerrosluvut olisivat neljä (IV) ja kolme (III).

Kaavamuutoksessa Nuijakujan päähän, Vapaalanpolun ja Sahapolun kulmaukseen, sijoittuisi uusi moderni vaalea kerrostalo, jossa on isot maisemaikkunat. Päämassa on neljäkerroksinen ja siihen liittyy kolmekerroksinen pihasiipi. Autopaikoitus on järjestetty omalla pihalla osin katoksessa, johon tulee ketokasvikatto.

Autopaikkojen korttelialueen AP osalta asemakaava ajantasaistetaan, uusi merkintä LPA. Ajantasaistus ei muuta kaavamerkinnän sisältöä.

**Kaava tuottaa** 14 uutta perheasuntoa lähelle päiväkoteja, koulua ja muita palveluita.

## 2. LÄHTÖKOHDAT



Nuijakuja 6, sisään tulonäkymä.

TKa 17.5.2024

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### Alueen yleiskuvaus

Rajatorppa on Myyrmäen keskustan läheinen kerrostaloalue, osa Vapaalan kaupunginosaa.



#### Luonnonympäristö

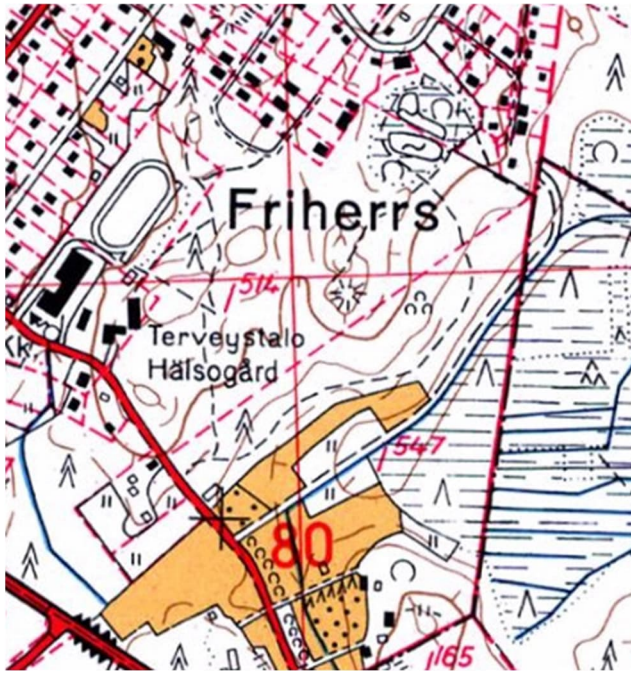
Tontille on istutettu puita ja pensaita. Tontilla ei ole inventoituja luontokohteita. Maaperä on pääosin täyttömaata. Nykyisen talon eteläpuolella on kalliomäki.

#### Rakennettu ympäristö

Rajatorppa on ollut Helsingin Sato Oy:n aluerakentamiskohde. Aluerakentamissopimus solmittiin 1967. Asemakaavan suunnittelivat arkkitehdit Pentti Ahola ja Riitta Thuneberg 1968 ja kaikki talot, myös ostoskeskuksen, Arkkitehtitoimisto Hyvärinen ja Harlo / rakennusarkkitehti Seppo Sarén.

Rajatorpassa on 30 asuinkerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelee 3–8 kerrokseen. Kerrosluku kasvaa etelästä pohjoiseen. Rakentajat olivat Rakennustoimisto Viljo Kyllönen (1. vaihe) ja Hartela Oy (2.–4. vaiheet).

Rajatorpan kerrostalot valmistuivat 1969–74.  
Tontilla oleva kerrostalo on valmistunut 1970.



Alue ennen kerrostaloja, peruskartta 1967.

### Rajatorpan historiaa

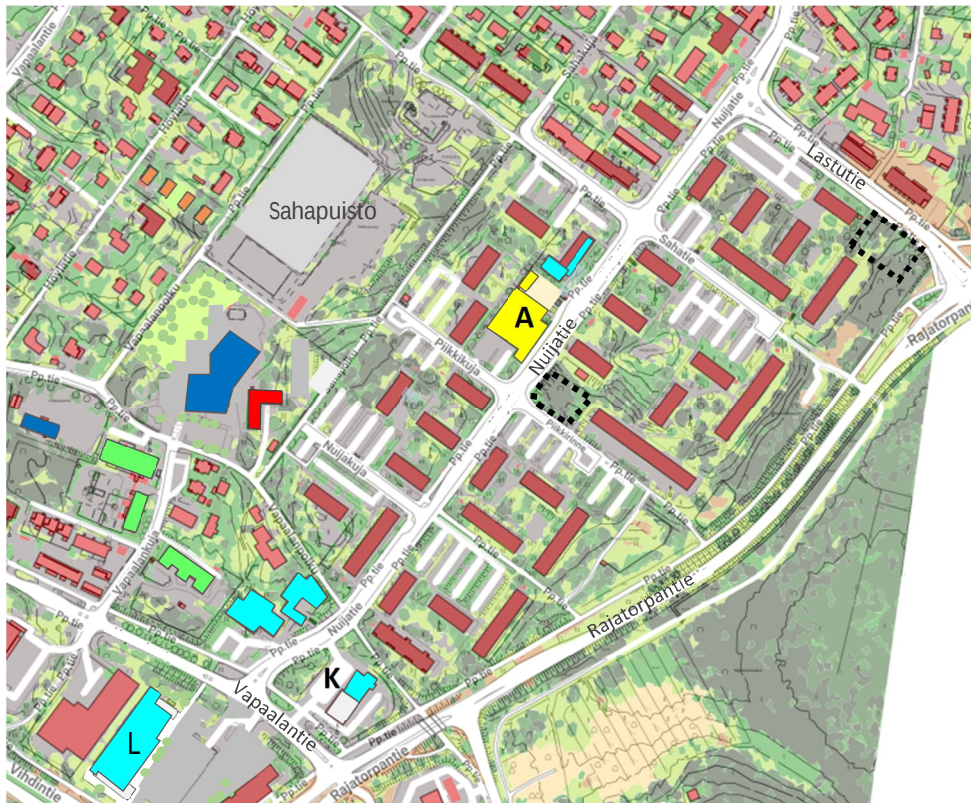
Kerrotaan, että 1700-luvulla Hämeenkylässä Övre Labbasin omistajat raivasivat täältä suota viljelyyn. Kylän rajalle syntyi Övre Labbaksen torppa, 1856 Råkärr torp, 1898 Råhus torp, itsenäistyessä 1909 Råtorp. Uusi päärakennus valmistui Torpantien itäpuolelle 1916. Vanha torppa paloi 1917 ja sen tilalle rakennettiin uusi talo 1920. Tilan maille maantien (nyt Vapaalanpolun) varten syntyi vähän asutusta. Kulmakunnan nimenä oli 1958 Rajatorppa.

Helsingin maalaiskunta osti tilasta 16 ha 1967. Kerrostaloalueesta tehtiin aluerakentamis-sopimus Helsingin Sato Oy:n kanssa 1967. Tällöin alue oli vielä synkkää kuusimetsää. Täällä on ollut Råtorpin tilan karjahaka, 1913 Kohagen. Mäeltä kerättiin marjoja ja sieniä. Maakaupan jälkeen kunta hakkautti hyöty-puun, minkä jälkeen alue kasvoi vesakkoa.

### Kaupunkirakenne

Rajatorppa on osa Vihdintiehen tukeutuvaa kaupunkirakennetta, alun perin yksi Helsingin maalaiskunnan "metsälähiöistä". Modernin kaupunkirakentamisen periaatteisiin kuului virtaava tila ja avoin rakennustapa. Tyypillisiä piirteitä olivat mm. erilliset rakennukset ja korttelin nurkkien jättäminen auki. Ajalle tyypilliseen tapaan rakentamistapa on väljä. Nuijatien varsi on rakennettu kaupunkimaisesti. Alueen eteläreuna on rakennettu muuta aluetta matalammin.

Ostoskeskus sijaitsee asuinkerrostalojen keskellä, mutta muut liiketilat ovat sijoittuneet alueen sisään tulokohtaan. Kaupungin palvelut ja urheilukenttä sijaitsevat kerrostaloalueen länsipuolella.

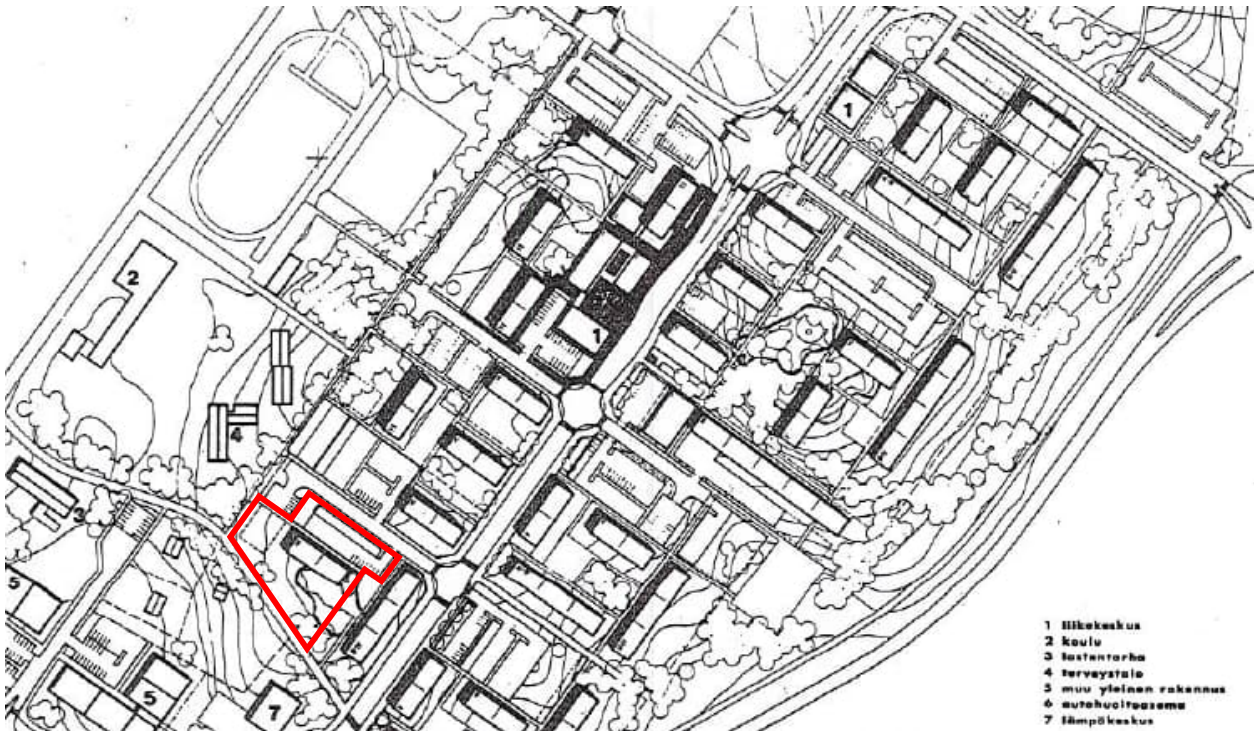


### Kaupunkirakenne.

- Kerros- ja rivitaloja.
- Pientaloja.
- Ostoskeskus.
- Muut liiketilat.
- Terveyskeskus.
- Peruskoulut.
- Päiväkodit.
- Rakentamaton tontti.
- Pysäköintialueet.
- Pihat ja puistot.
- Aukio tontilla.

### Päivittäistavarakaupat

- A Alepa
- K Neste K
- L Lidl



Rajatorpan ensimmäisen asemakaavan 130100 Rajatorppa havainnekuva 1969, ote (Kh 29.6.1970).  
Rakennushanke sijoittuu suunnitellulle pysäköintipaikalle.

### Kaupunkikuva

Rajatorppa on suunniteltu ruutukaavaan kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi, jonka keskuksena on ostoskeskus. Nuijatie on kokoojakatu, jolta lähtee lyhyitä tonttikatuja. Kaupunkikuva muodostuu suorista katunäkymistä ja katuja reunustavista tasakattoisista kerrostaloista. Julkisivut ovat vaaleita, mutta sokkelit ruskeita tai harmaita. Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä. Parvekkeiden kaidelevyissä ja porrashuonesisennyksissä on käytetty murrettuja vihreitä, keltaisia ja oransseja tehostevärejä. Osa parvekkeista on lasitettu. Ikkunakarmit on maalattu yleensä punaruskeiksi tai ruskeiksi. Pysäköintialueet ovat laajoja avoimia kenttiä, mutta istutukset pehmentävät näkymiä.

### Palvelut

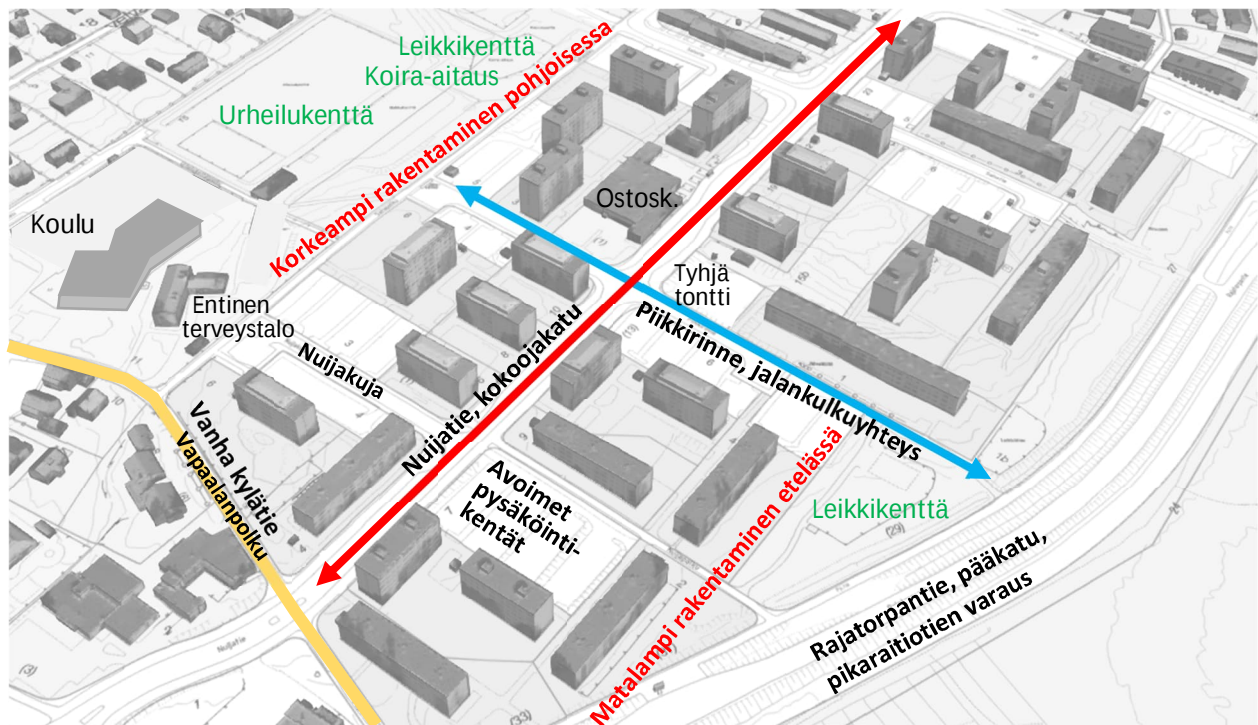
Vapaalassa on alakoulu, päiväkodit, ostoskeskus, Lidl ja Neste K. Kerrostaloissa on kivijalkaliiketiljoja. Nuijakuja 6:ssa toimii hammashoitola. Rajatorpan uusi koulu valmistui 2019 ja Vapaalan päiväkotit 2020 ja 2022. Myyrmäen keskusta Paalutorille ja Myyrmäniin on 1,9 kilometriä.

### Virkistys

Läheisessä Sahapuistossa on urheilu- ja leikkikentät ja koirapuisto. Lähellä on myös Ilpolanpuiston kalliomäki. Myyrmäen urheilupuistossa on stadion, useita urheiluhalleja ja skeittipuisto.

### Liikenne

- *Henkilöautoliikenne:* Nuijakuja on päättävä tonttikatu. Vapaalanpolulla on koulu ja päiväkotit, ajo on sallittu vain pientalotonteille ja liikerakennuksen huoltopihalle.
- *Kevyt liikenne:* Rajatorpan kaikilla kaduilla on jalkakäytävät. Vapaalanpolku ja Sahapolku ovat kävely- ja pyöräilykatuja.
- *Joukkoliikenne:* Nuijatie 311, 313 ja 335B Myyrmäkeen. Rajatorpantie 520 Martinlaakso – Leppävaara – Matinkylä ja 530 Myyrmäki – Jorvi – Matinkylä. Vihtintie 300 ja 345 Elielin-aukiolle. Yleiskaavassa Rajatorpantie on joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.
- *Pysäköinti:* As Oy Nuijakuja 6:lla on viereisellä pysäköintitontilla 22 autopaikkaa. Rajatorpassa on noin 110 katupaikkaa, joilla on aikarajoituksia (15 min – 4 h).



Lähiympäristön analyysi. Rakentamisen korkeus kasvaa etelästä pohjoiseen.

TKa 26.10.2024

### Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita.

Viereinen Vapaalanpolku on entistä Hämeenkyllän kylätietä, nyt Torpantie – Vapaalanpolku – Ilpolankuja – Ilpolantie – Ulkoniitynkuja – Maissikuja, kunnes 1906 tie muutettiin maantiekseksi Hämeenkyllästä Vantaankoskelle menneen tien (Suuri Rantatie) sijaan, joka muutettiin kylätieksi. Tie jätettiin ilman ilmoitusta valtion tienhoitopiirin ulkopuolelle 1952.

Naapuritontilla on entinen Vapaalan terveystalo (1955), joka on rakennusperintökohde.

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelutaso Lden on tontilla 50–55 dB ja tontti on lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä, mikä edellyttää asunnoilta  $\Delta L$  35 dB sekä liike- ja toimistotiloilta  $\Delta L$  28 dB ääneneristävyyttä. Lentokoneiden laskeutumisvyöhyke edellyttää parvekkeiden ja asuntoterassien lasitusta.

Tiemelutaso Aeq on päivällä alle 45 dB, joten tontti ei ole tiemelualuetta.

### Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka. Tontilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Hulevedet virtaavat Mätäojaan, johon lisätään vettä Päijännetunnelista virtaaman lisäämiseksi.

### Maanomistus

Asunto Oy Nuijakuja 6.

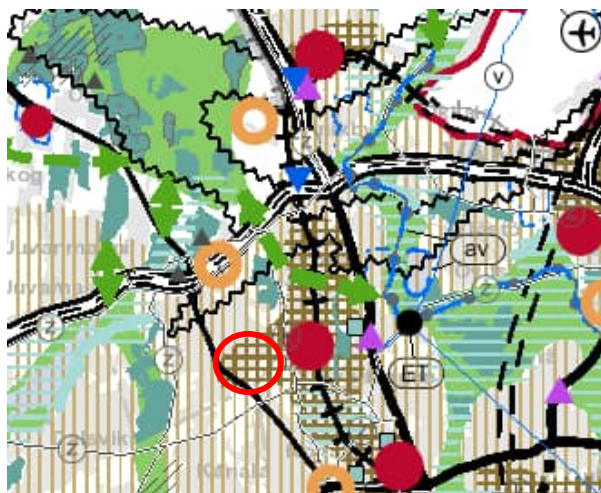
Maanvaihdon osalta Vantaan kaupunki.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteita on annettu muun muassa toimivista yhdyskunnista ja kestävästä liikkumisesta. (VN 14.12.2017)

=> Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

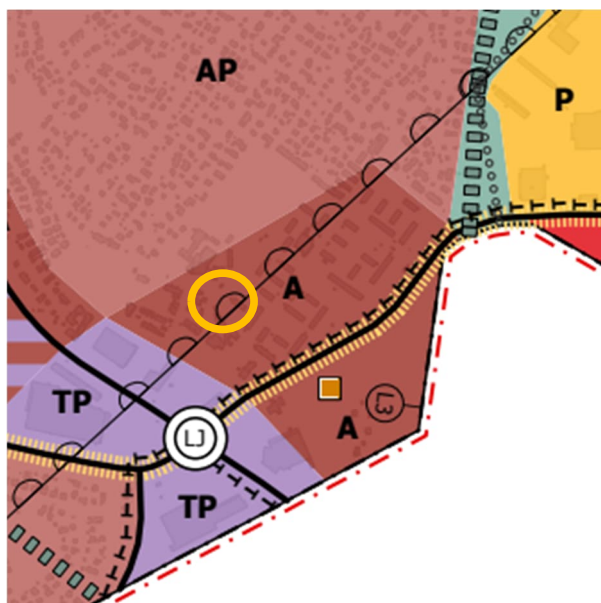


### Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaava-alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. (Maakuntavaltuusto 25.8.2020)

=> Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

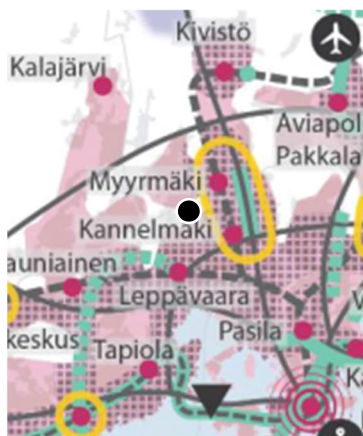


### Yleiskaava

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Kaavamuutosalue on asuinalueetta A ja lentomeluviyöhykettä L3 (Lden 50–55 dB) sekä lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä. (Kv 25.1.2021)

=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

- Asuinalue.
- Pientalovaltainen asuinalue.
- Palveluiden ja hallinnon alue.
- Monipuolinen työpaikka-alue.
- Lähivirkistysalue.
- Katukuvan kehittämisvyöhyke.
- Ekologinen runkoyhteys.
- Laskeutumisvyöhyke.
- Joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



### Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2023

Helsingin seutu on vuonna 2040 Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue. Seutua kehitetään yhdyskuntarakenteeltaan monikeskuksisena metropolina. Investoinnit hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti. Kerrostalotuotannossa panostetaan asuttavuuteen, laatuun ja hyvään kaupunkikuvaan. (HSL ja HSYK 12.9.2023, Kv 13.11.2023; MAL-sopimus 2024–2035 Kv 21.10.2024)

- Ensisijainen maankäytön kehittämisvyöhyke
- Monipuolinen keskus
- Kaupunki uudistusalue
- Liikennehanke 2024–2035

=> Asemakaava kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen ja sijaitsee lähellä Myyrmäen keskustaa.

**Voimassa oleva asemakaava**

Tontilla on voimassa asemakaava 000007, vahvistettu sisäasiainministeriössä 13.1.1972, jossa tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Rakennusoikeus on 2060 k-m<sup>2</sup>. Suurin kerrosluku on viisi (V), mutta rakennuksiin sai rakentaa myös maanpäällisen ja ullakon. Asuinkerrostaloihin saa rakentaa rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi liiketiloja 10 %.

**Ajantasa-asemakaava.**

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

**Vantaan 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)

Asuntojen pinta-alojen vaadittu jakauma kerrostalohankkeissa Vantaalla (Kh 18.9.2023)

- 80 m<sup>2</sup> tai suurempia asuntoja vähintään 10 %
- 65 m<sup>2</sup> tai suurempia asuntoja vähintään 30 %
- Alle 35 m<sup>2</sup> asuntoja korkeintaan 30 %
- Yli 35 m<sup>2</sup> asuntoja vapaasti, edellisten ehtojen täyttyttyä

**Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet**

Kaavoitetaan uutta asutokerrosalaa 247 300 k-m<sup>2</sup> (MAL, Kv 13.11.2023).

Strateginen tavoite: Taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki.

=> **Kaava tuottaa 14 perheasuntoa, 1 200 k-m<sup>2</sup>.**

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

**Tonttijako ja rekisteri:** Maarekisterikiinteistöille on tehty tonttijako. Vantaan kiinteistörekisteri.

**Rakennuskiellot:** Ei ole.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Näkymä Nuijatien päässä olevalta pysäköintialueelta tontin suuntaan.

TKa 17.5.2024

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA VIREILLETULO

##### Kaavamuutoshakemus

Asunto Oy Nuijakuja 6 haki viitesuunnitelman mukaista asemakaavamuutosta 22.8.2024. Viitesuunnitelmaa oli valmisteltu ennakkoneuvotteluissa.

#### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

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

##### Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavahanke julkaistiin kaavan nettisivulla 3.9.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkaisu internetissä, postitus naapureille ja tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle 17.9.2024. Mielenpitoet pyydettiin kirjaamaan 22.10.2024 mennessä.



Vapaalanpolku etelästä, vanhaa Hämeenkylässä kylätietä, tontti oikealla.

TKa 23.5.2024

Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 18.9.2024.

Kaavatilaisuus Rajatorpan koulussa, Vapaalanpolku 13, tiistaina 1.10.2024 klo 17–18.

Kaavan aineisto on internetsivuilla

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/nuijakuja-6n-tontille-uusi-kerrostalo-vapaalassa>

Kaavan kuulutukset julkaistaan kaupungin internetsivuilla

<https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/kirjaamo-ja-kaupunginarkisto/kuulutukset>

### Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

#### 1. DNA ja Elisa, 20.9.2024:

”Lausunto tietoliikenneoperaattoreiden verkosta:

DNA:lla ja Elisalla on olevaa verkkoa suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen Vapaalanpolun katualueella. Katu- ja muutoskaavojen suunnitelmat on hyvä saada nähtäväksi ajoissa uusien putkitustarpeiden ja olevien verkkojen siirtotarpeiden suunnittelua varten. --- Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä yo osoitteisiin hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia.

-Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti.

Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki).”

=> Annettu tiedoksi hakijalle ja rakennuttajalle.

#### 2. Telia Finland Oyj, 20.9.2024:

=> Kuten edellinen. Annettu tiedoksi hakijalle ja rakennuttajalle.

**3.** Kaavatilaisuus Rajatorpan koululla, 1.10.2024 klo 17–18

Läsnä oli 7 osallista, aluearkkitehti ja vuorovaikutusasiantuntija. Aluearkkitehti selosti osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, josta keskusteltiin. Kaavahanketta ei vastustettu.

**4.** Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 16.10.2024:

"Asemakaava-alueita palveleva yleinen vesihuolto on rakennettu Nuijakujan alkupäähän. Autopaikkojen korttelialueen johtokuja tulee säilyttää ja on huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon putkille ja laitteille johtokujalla."

=> *Autopaikkojen korttelialueen johtorasite säilyy. Annettu tiedoksi hakijalle ja rakennuttajalle.*

**5.** Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 16.10.2024:

"Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavamuutoksen alueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy muuntamo M2724. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Tuleva kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämpöön Nuijatieltä. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."

=> *Annettu tiedoksi hakijalle ja rakennuttajalle.*

**6.** Vantaan kaupunginmuseo, 22.10.2024:

"Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaava-alueen lounaisreunaa myötäilevä Vapaalanpolku on vanha historiallinen tie, joka on luultavasti rakennettu viimeistään Helsingin perustamisen aikoihin 1550-luvulla. Kaava-alue ei ulotu historialliselle tien linjaukselle. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta."

=> *Hämeenkylä mainitaan 1533 Tauesteby, mutta on voinut olla olemassa jo ruotsalaisten tullessa 1200-luvulla. Helsingin kaupunki rakennettiin 1550 Vanhankaupunginkoskelle (Koskelaan) ja siirrettiin Vironniemelle (Kruununhakaan) vasta 1640. Torpantien – Vapaalanpolun – Ilpolantien – Ulkonäytynkujan osuus ei näy Fonseenin kartassa 1749, mutta on Kuninkaan kartassa 1776–1805 ja Senaatin kartassa 1872. Kuninkaan kartassa Hämeenkyläntie menee Turuntielle ja se uuteen Helsinkiin. Näyttää siltä, että Nurmijärventie ja Hämeenkyläntie ovat alun perin alkaneet Ison Huopalahden rannalta Talista (1524 talleghe buw).*

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva lännestä.

ArkVisio Oy 12.6.2024

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kerrostalotontille rakennetaan uusi kerrostalo.

#### Asemakaavamuutos

Uudisrakennus sijoittuu Vapaalanpolun ja Sahapolun kulmaukseen L-muotoisena rakennuksena, jossa Sahapolun puolella päämassa on neljä kerrosta. Vapaalanpolun puolella pientalon suuntaan on kolmekerroksinen pihasiipi.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK tulee lisää rakennusoikeutta 1 200 k-m<sup>2</sup>, sekä taloustiloja 400 k-m<sup>2</sup>.

Uudet asunnot ovat kaikki kulmahuoneistoja ja kaikissa on parveke. Uusia asuntoja rakennetaan kolmioita 9 kpl ja neliöitä 5 kpl, yhteensä 14 kpl. Asuntojen keskikoko on 71 h-m<sup>2</sup>.

Autopaikkojen korttelialueen AP osalta asemakaava ajantasaistetaan, uusi kaavamerkintä LPA. Ajantasaistus ei muuta kaavamerkinnän sisältöä. Kaavaan merkitään oleva puurivi.



Havainnekuva Nuijakujalta pohjoisesta.

ArkVisio Oy 12.6.2024

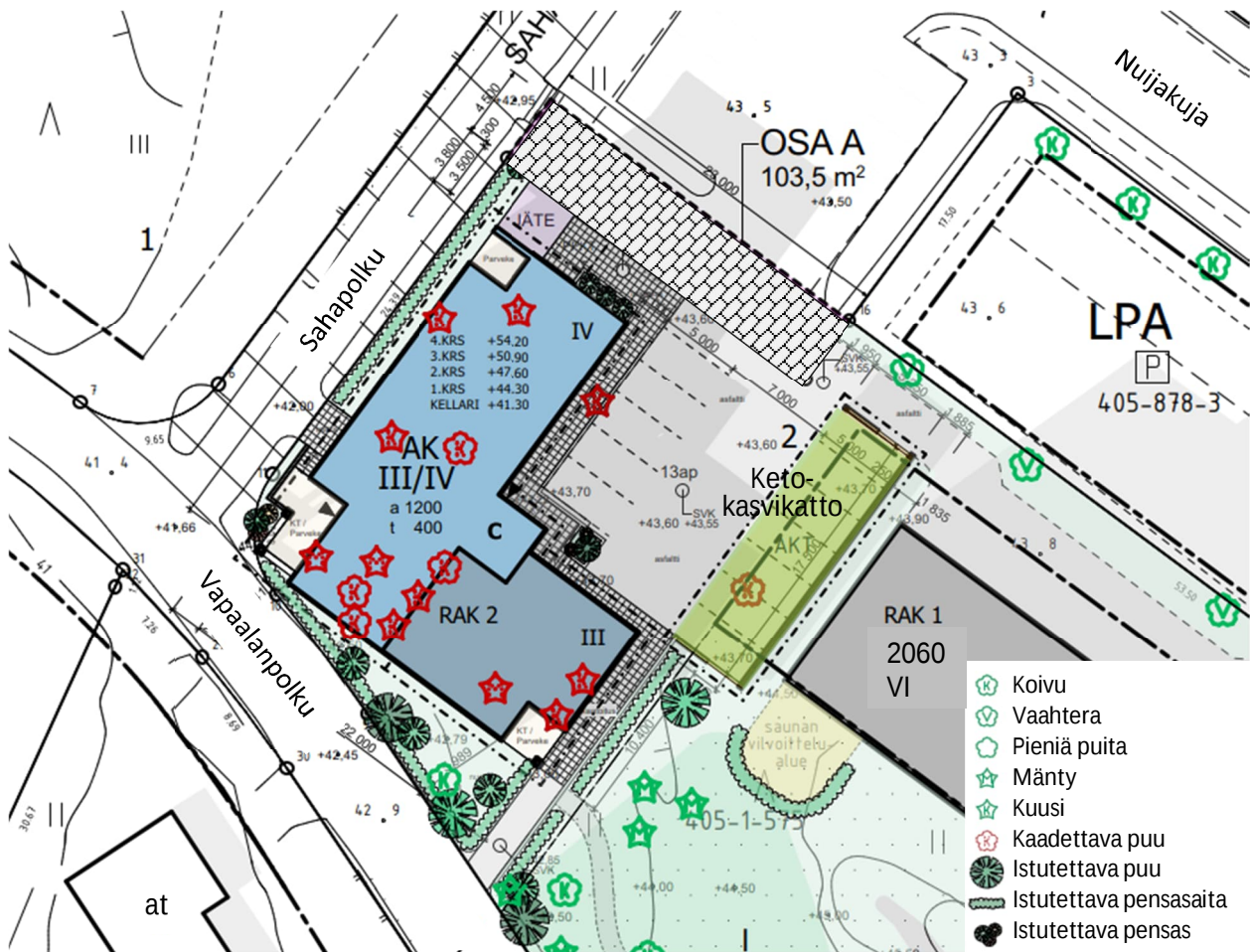


Havainnekuva Nuijakujalta idästä.

ArkVisio Oy 12.6.2024

### Kaavamuutoksen perustelut

Kaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Kaavamuutos tuottaa uusia esteettömiä asuntoja paikkaan, jossa on hyvät palvelut ja hyvä joukkoliikenne. Uudisrakennuksella taloyhtiö rahoittaa nykyisen talon peruskorjausta.



Asemapiirros. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi.

ArkVisio Oy 10.10.2024

### Rakennusoikeus ja asunnot

Nykyisen rakennuksen kerrosala 2060 k-m<sup>2</sup>, 30 asuntoa ja liiketila 78 m<sup>2</sup>.

Nykyisten asuntojen huoneistoala 1649 h-m<sup>2</sup>, 55 h-m<sup>2</sup> / asunto.

Uudisrakennuksen kerrosala 1200 k-m<sup>2</sup> ja taloustilat 400 k-m<sup>2</sup>, 14 asuntoa.

Uusien asuntojen huoneistoala 1000 h-m<sup>2</sup>, 71 m<sup>2</sup> / asunto.

Asemakaavassa on nyt 2 060 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus. Tontilla on kerrostalo 2 050 k-m<sup>2</sup>. Tontille rakennetaan asuinrakennus 1 200 k-m<sup>2</sup> ja taloustiloja 400 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 423 m<sup>2</sup>, joten nykyinen tonttitehokkuus on  $e = 0,60$  ja uusi tonttitehokkuus on  $e = 0,95$ .

### Asuntojakauma

|          |                             |       |
|----------|-----------------------------|-------|
| 3 h + k  | 58, 64, 72 h-m <sup>2</sup> | 9 kpl |
| 4 h + k  | 81, 94                      | 5     |
| Yhteensä |                             | 14    |

Asuntojakauma on Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen.

### Pysäköinti

Nykyiset autopaikat viereisellä LPA-tontilla 22 ap (0,7 ap / asunto, 1 ap / 94 k-m<sup>2</sup>).

Uudet autopaikat tontilla 13 ap (0,9 ap / asunto, 1 ap / 92 k-m<sup>2</sup>), näistä autokatoksessa 7 ap.

Yhteensä 35 ap (0,8 ap / asunto, 1 ap / 93 k-m<sup>2</sup>).

Polkupyörät: Uudisrakennukseen 47 pp (1 pp / asuinhuone).



Havainnekuva Sahapolun ja Vapaalanpolun kulmauksesta lännestä.

ArkVisio Oy 12.6.2024



Havainnekuva Nuijakujan päästä koillisesta.

ArkVisio Oy 12.6.2024

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusalat on rajattu luonnoksen mukaisiksi. Asemakaavassa annetaan tarpeelliset kaavamääräykset arkkitehtuurista, julkisivuista, parvekkeista, pihasta, vihertehokkuudesta, hulevesien viivyttämisestä, ääneneristyksestä ja pysäköinnistä. Nykyiselle 1970-luvun talolle annetaan eri määräykset. Uuden rakentamislain 2025 säädöksiä ei toisteta asemakaavassa.

Asuntojen ääneneristävyudeksi lento- ja liikennemelua vastaan määrätään  $\Delta L$  35 dB, mikä tuottaa myös parvekkeiden lasitusvaatimuksen.



Havainnekuva Vapaalanpolulta etelästä.

ArkVisio Oy 12.6.2024

#### 4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

##### Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen ovat yleiskaavan päätavoitteita. Rakentaminen täydentää kestävän liikkumisen alueella Rajatorpan kerrostaloaluetta.

##### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakennettava alue on kaavoitettu pysäköintialueeksi, jota ei ole tarvittu. Nykyiseen metsikköön rakennetaan uusi asuintalo. Tontilta kaadettavilla puilla on maisemallista merkitystä, mutta ne eivät ole luonnonsuojelulain ja -asetuksen mukaisia luonnonsuojelukohteita. Uusi suunnitelma täyttää hyvin vihertehokkuusvaatimuksen 1,0 (toteutuu 2,9).

##### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tontille rakennetaan 3–4-kerroksinen asuintalo (1 200 k-m<sup>2</sup>), joka on sovitettu Rajatorpan 3–8-kerroksisten asuinkerrostalojen kokonaisuuteen. Tällöin saadaan 14 uutta esteetöntä asuntoa.

##### Vaikutukset palveluihin

Uudet asunnot lisäävät palvelujen kysyntää.

##### Meluntorjunta

Lentomeluvyöhyke 50–55 dB ja laskeutumisvyöhyke tuottavat asunnoille 35 dB sekä liike- ja toimistotiloille 28 dB ääneneristävyysvaatimuksen sekä parvekkeiden lasitusvaatimuksen.

##### Vaikutukset liikenteeseen

Asumisen liikennetuotos noin 39 ajon/vrk ei vaikuta merkittävästi liikenteen toimivuuteen.

##### Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan

Asuintontin pääkäyttötarkoitus säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena AK. Rakennusoikeus kasvaa asumiseen 1 200 k-m<sup>2</sup> ja taloustiloille 400 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkojen korttelialueen AP muutos merkinnäksi LPA ei muuta kaavamerkinnän sisältöä.



Havainnekuva Vapaalanpolulta kaakosta.

ArkVisio Oy 12.6.2024



Havainnekuva Sahapolulta, Nuijakujan päästä koillisesta.

ArkVisio Oy 12.6.2024

### Ilmastovaikutukset

Rakentaminen ja rakennusten käyttö tuottavat kasvihuonepäästöjä, mutta tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, aurinkoenergiaa ja maalämpöä. Vihertehokkuudella hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaareilmiötä.



Nuijakujalle koilliseen.



Tontille kaakkoon.



Sahapolulle luoteeseen.



Vapaalanpolulle lounaaseen. ArkVisio Oy 12.6.2024

### Resurssiviisaus

Maapallon luonnonvaroista käytetään rakentamiseen noin 50 %. Kerrostalon hiilijalanjälki on keskimäärin 1,1–1,9 t CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Tästä lähes 30 % liittyy materiaalien valmistukseen. Keskeisimpiä tekijöitä materiaalipäästöjen määrässä ovat betonin ja teräksen sekä julkisivumuurausten määrä ja pääasiallinen runkomateriaali. Paikalla valetun välipohjan ja ontelolaattavälipohjan välillä ei ole selkeää eroa päästöjen määrässä, mutta välipohjan osuus materiaalien hiilijalanjäljestä on suuri. (Roosa Leino, Tampereen yliopisto 2020)

**Luonto:** Rakennuspaikalta kaadetaan 8 kuusta, 3 mäntyä ja 5 koivua. Tontilla säilyy 11 mäntyä, 6 koivua ja 5 vaahteraa. Tontille istutetaan 4 puuta, pensaita, köynnöksiä ja ketokasvikatto.

**Maankäyttö:** Uusi asuinrakennus rakennetaan paikalle, joka on alun perin varattu pysäköintiin. Hanke tiivistää kaupunkirakennetta ja hyödyntää nykyistä tonttia, katua ja kunnallistekniikkaa. Maankäyttö tehostuu, jolloin saadaan 14 uutta perheasuntoa päiväkotien, koulun, kaupan ja leikkipuiston lähelle. Tontti sijoittuu kestävän liikkumisen alueelle ja liittyy läheisesti Rajatorpan palveluihin ja hyvään joukkoliikenteeseen. Myyrmäen keskustaan on alle 2 kilometriä. Siten hanke edistää käveltävää ja pyöräiltävää kaupunkia.

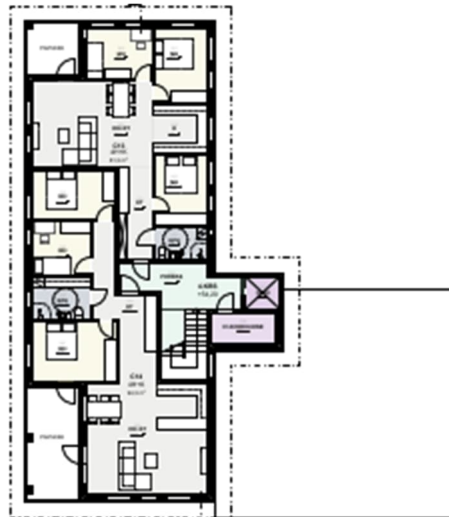
Taloyhtiölle jää iso piha. Nykyisen rakennuksen osalta hanke hyödyntää nykyisiä autopaikkoja (22 ap). Tarvittava lisäpysäköinti (13 ap) sijoitetaan uudisrakennuksen pihalle.

**Materiaalit ja hiilijalanjälki:** Suunnitelma suosii ekonomisia, vähän rakennusmateriaalia vaativia ratkaisuja, kuten rakennuksen ja asuntojen muoto, sekä kestäviä materiaaleja ja energiatehokkuutta. Tällöin sekä rakentamisen että käytön aikainen hiilijalanjälki pysyy kohtuullisena. Rakennuspaikalta puretaan vanha jätökatos, joka rakennetaan toiseen paikkaan.

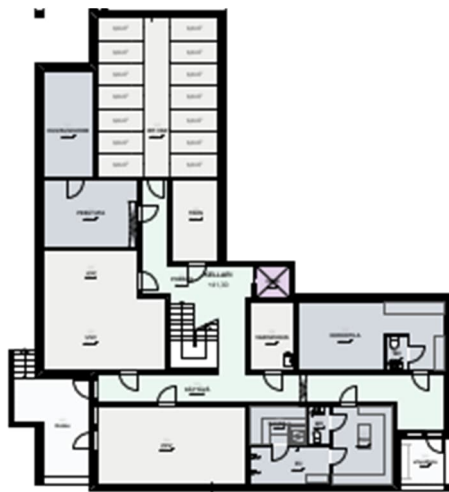
Uuden rakentamislain (voimaan 1.1.2025) mukaan uudet rakennukset tehdään 1. pitkäikäisiksi, 2. monikäyttöisiksi ja muunneltaviksi, 3. helposti huollettaviksi ja korjattaviksi, 4. siten, että rakennusosat ja -materiaalit voidaan käyttää uudelleen tai kierrättää, ja 5. siten, että hyödynnetään mahdollisimman paljon kierrätettyjä materiaaleja.



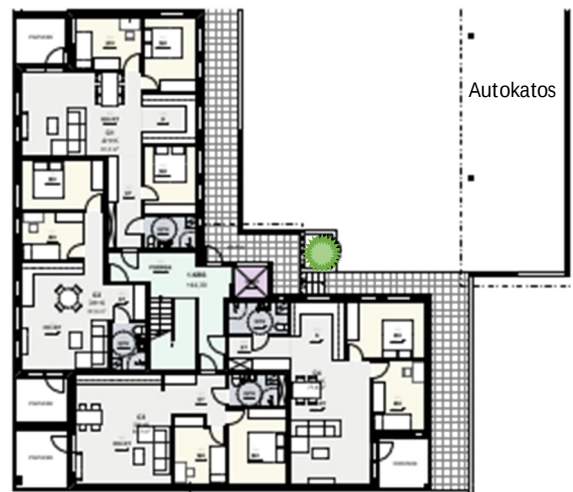
2–3. kerros



4. kerros



Kellari



1. kerros

Luonnos, ArkVisio Oy 12.6.2024

**Vihertehokkuus ja hulevedet:** Tontilla vaadittu vihertehokkuus 1,0 täyttyy hyvin (toteutuu 2,8). Biodiversiteetti on huomioitu säilyttämällä tontilla monilajista kasvillisuutta. Autokatokseen tulee ketokasvikatto. Hulevedet viivytetään. Päälysteinä käytetään läpäiseviä materiaaleja.

**Energiatehokkuus:** Uusi rakennus on rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi (RakL 37 §), jolloin rakennus on erittäin energiatehokas ja sen tarvitsema erittäin vähäinen energiankulutus katetaan laajasti uusiutuvalla energialla.

**Hiilineutraali energia:** Rakennuksen lämmitys ja sähkön käyttö aiheuttaa elinkaaren suurimman hiilijalanjäljen. Vantaan Energian tavoitteena on olla hiilinegatiivinen 2030. Tontilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

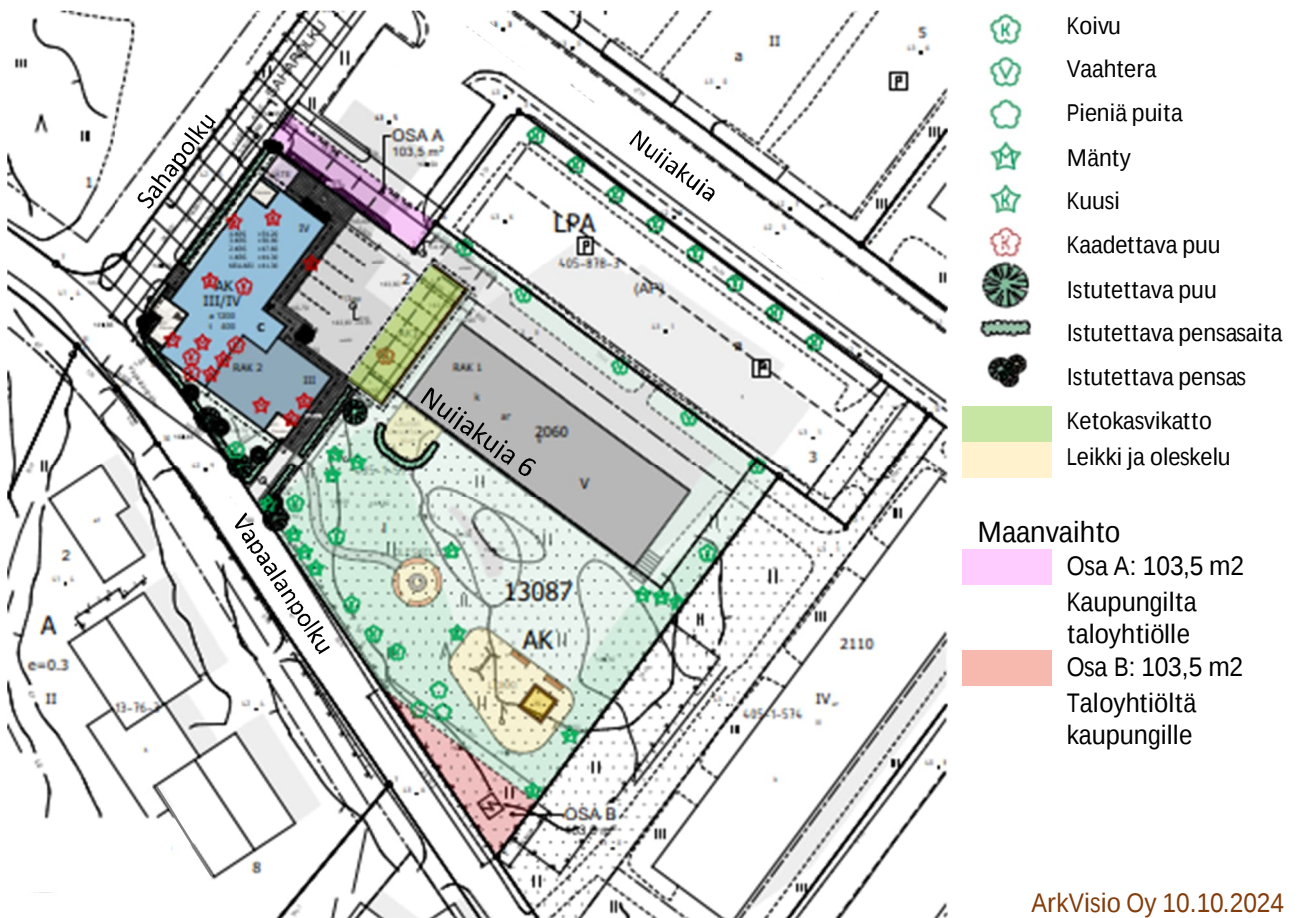
**Vähähiilisyys:** Uusi rakennus on rakennettava vähähiiliseksi. Hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. (RakL 38 §)

**Elinkaari:** Uusi rakennus on rakennettava elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi ja pitkäikäiseksi, muunneltavaksi, huollettavaksi, korjattavaksi sekä osat purettaviksi ja uudelleenkäytettäviksi. Rakennukselle laaditaan materiaaliseloste sekä käyttö- ja huolto-ohje (RakL 39, 139 §).

Julkisivumateriaalina on betoni, joka on kestävä ja helppohoitoinen materiaali.

Hiilijalanjälki, hiilikädenjälki, energiatehokkuus ja materiaaliseloste esitetään rakentamisluvan yhteydessä. (RakL 37, 38, 39 §)

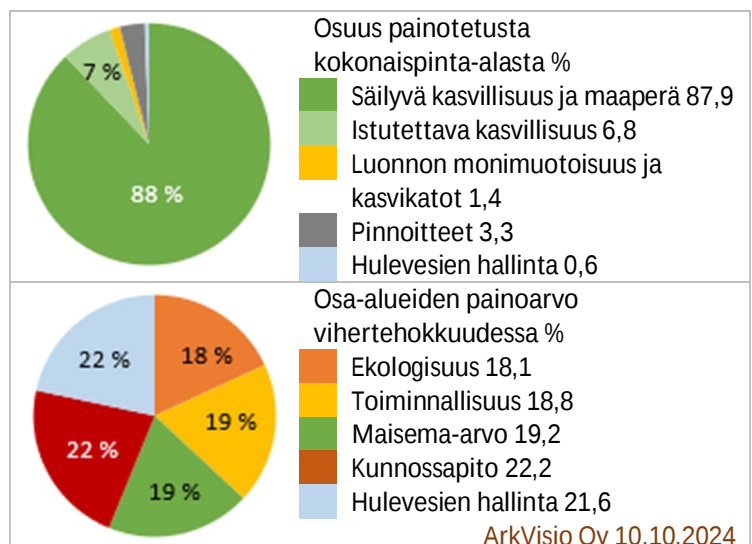
## Pihasuunnitelma



ArkVisio Oy 10.10.2024

## Vihertehokkuus

|                                                     |      |
|-----------------------------------------------------|------|
| Tontin vihertehokkuus                               | 2,9  |
| Tavoitetaso                                         | 1,0  |
| Vihertehokkuustavoite täyttyy hyvin.                |      |
| Tontin hulevesimäärä m3                             | 10,4 |
| Valumakerroin C                                     | 0,5  |
| Viivytystilavuustarve m3                            | 10,4 |
| Mahdollisuus viivyttämiseen tontin ulkopuolella     | ei   |
| Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m3 | 11,0 |
| Jää viivyttämättä m3                                | 0,0  |
| Läpäisemättömän pinnan osuus                        | 17 % |
| Hulevesien viivytys onnistuu hyvin.                 |      |

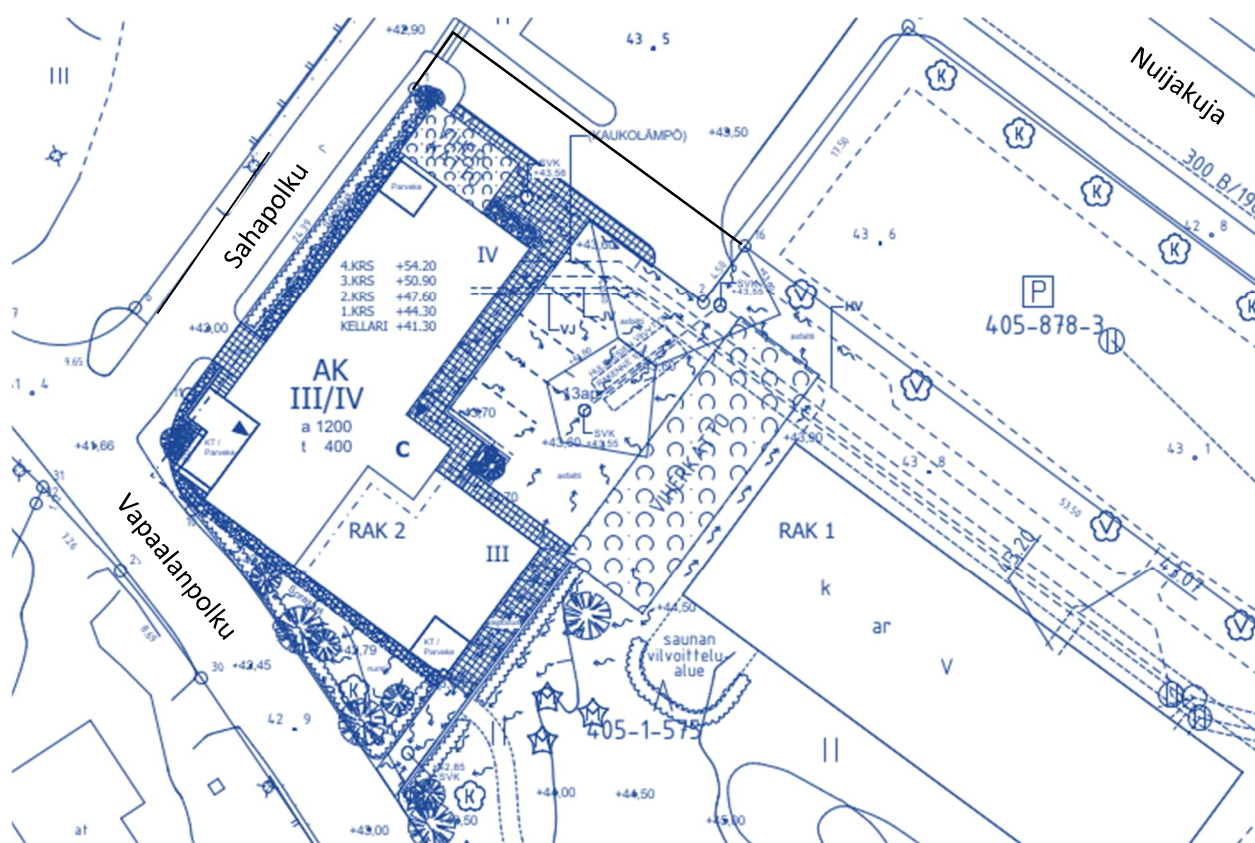


ArkVisio Oy 10.10.2024

## Maanvaihto

Taloyhtiö saa katualueesta 103,5 m², jolloin jäteauto pystyy pysähtymään tontilla.  
Kaupunki saa taloyhtiön tontin eteläosasta 103,5 m², jossa on sähkölaitoksen muuntaja.

## Hulevesisuunnitelma



Hulevesisuunnitelma. Viivytystilavuus 11,0 m<sup>3</sup>.

ArkVisio Oy 12.6.2024

Tontin pihamaan pintavesiä viivytetään rakennuspaikan reuna-alueiden sorastuksissa sekä auto- ja jätekatoksen viherkatoilla. Rakennuspaikan rajoille tehdään painanteet, joista valumavedet ohjataan tontilla oleviin sadevesikaivoihin. Tontin viheralueille johtuvat pintavedet imeytetään olevan tilanteen mukaisesti maalajikerrosten välityksellä maaperään. Imeytymättömät pintavedet ohjataan sadevesikaivoihin, joista vedet johdetaan viivytysrakenteen kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Liikennöityjen alueiden pintavedet ohjataan öljy- ja hiekanerotuskaivojen kautta sadevesijärjestelmään, joista hulevedet johdetaan viivytyksrakenteen kautta HSY:n hulevesiviemäriin. Kattovedet ja salaojavedet ohjataan kokoojakaivojen kautta samaan paikkaan.

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

### 4.3 NIMISTÖ

Rajatorppa, Råtorp, asuinalue. Hämeenkylässä sijainneen torpan nimestä 1856 Råhus torp (torppa), 1909 Råtorp, 1958 Rajatorppa (kulmakunta).

Vapaalanpolku, Friherrsstigen, on vanhaa Konalan – Hämeenkylässä kylätietä, 1906–52 maantietä. 1928 Byväg till Sockenbacka, 1933 Hämeenkylläntie, 1956 ns. vanha Hämeenkylläntie, Rajatie, 1958 Vanha Hämeenkylläntie, 1968 Vapaalantie, Friherrsvägen, 1969 Vapaalanpolku, Friherrsstigen. – 1930-luvulla Hämeenkylässä Övre Labbaksen eli Friherrsin talon maalle (1701 Arfwedh Frijherre, 1824 Friherrss) syntyi asutus Friherrss, suomennettuna 1967 Vapaala.

Nuijakuja, Klubbgränden (1965), ja Sahapolku, Sågstigen (1969), liittyvät työkalujen aihepiiriin, koska Vapaala on ollut alun perin työväestön kylä.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus ja maanvaihto.  
Rakennushankkeen toteuttaja on Rakennus P. Lehmonen Oy.

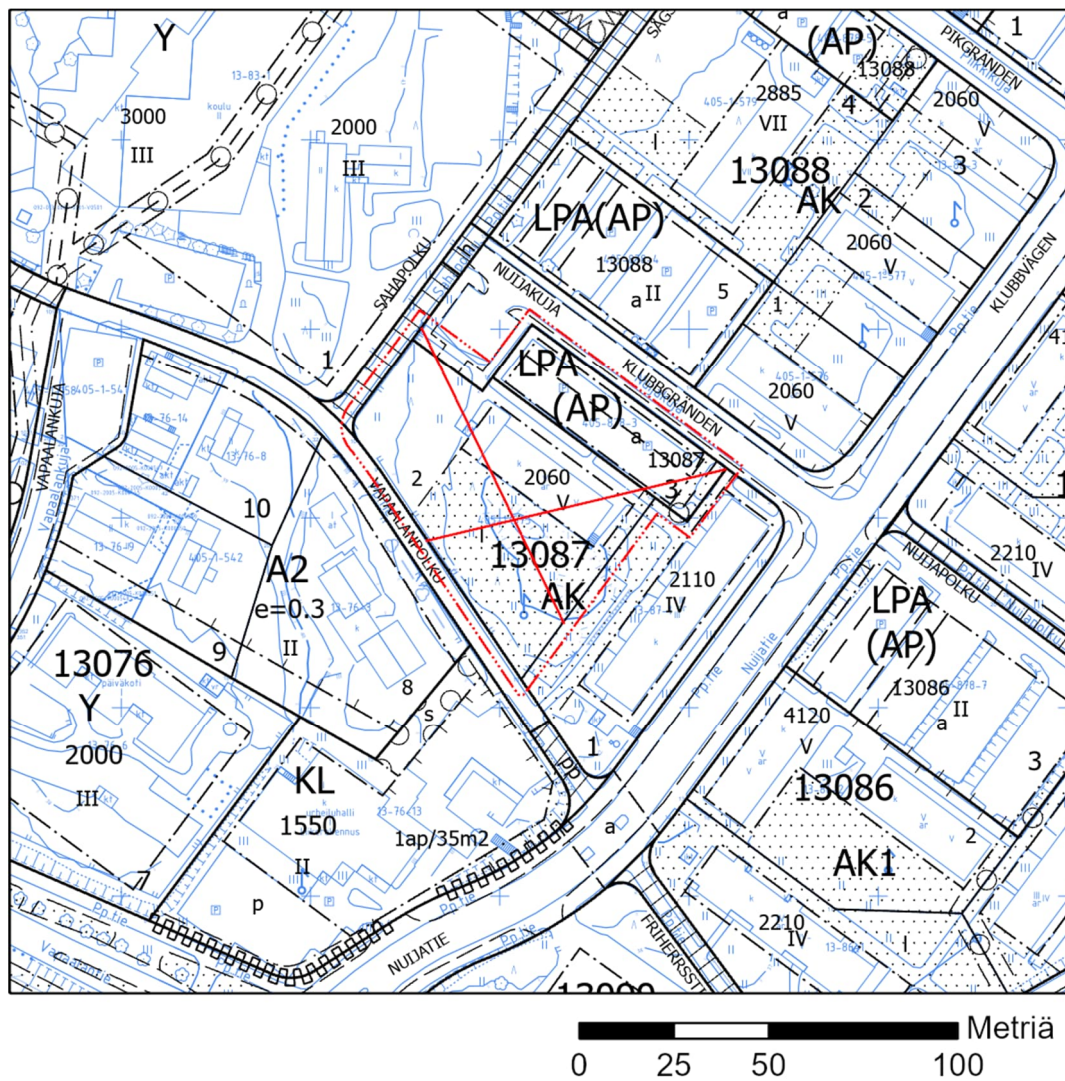
|                             |                              |                   |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------|
| Kaavoitukseen osallistuneet |                              |                   |
| Vantaan kaupunki            |                              |                   |
| Asemakaavoitus              | aluearkkitehti               | Timo Kallaluoto   |
|                             | asemakaava-arkkitehti        | Anna Hakamäki     |
|                             | asemakaava-arkkitehti        | Anders Hedman     |
|                             | kaavoitusinsinööri           | Mikko Järvi       |
|                             | kaavatekninen koordinaattori | Marko Hoffren     |
| Kadut ja puistot            | liikenneinsinööri            | Pirjo Salo        |
|                             | suunnitteluinsinööri         | Juuso Smolander   |
| Kiinteistöt ja tilat        | tonttipäällikkö              | Armi Vähä-Piikkiö |
|                             | maankäyttöinsinööri          | Lauri Tölli       |
|                             | projektijohtaja              | Sirkku Wallin     |
| Rakennusvalvonta            | lupa-arkkitehti              | Mikael Ström      |
| Yleiskaavoitus              | maisema-arkkitehti           | Elina Ekroos      |
|                             |                              |                   |
| ArkVisio Oy                 | arkkitehti                   | Klaus Kuuluvainen |
| Asunto Oy Nuijakuja 6       | hallituksen pj.              | Klaus Kuuluvainen |
|                             |                              |                   |
| Rakennus P. Lehmonen Oy     | projektipäällikkö            | Turo Piipponen    |
|                             |                              |                   |

Vantaa 10.12.2024

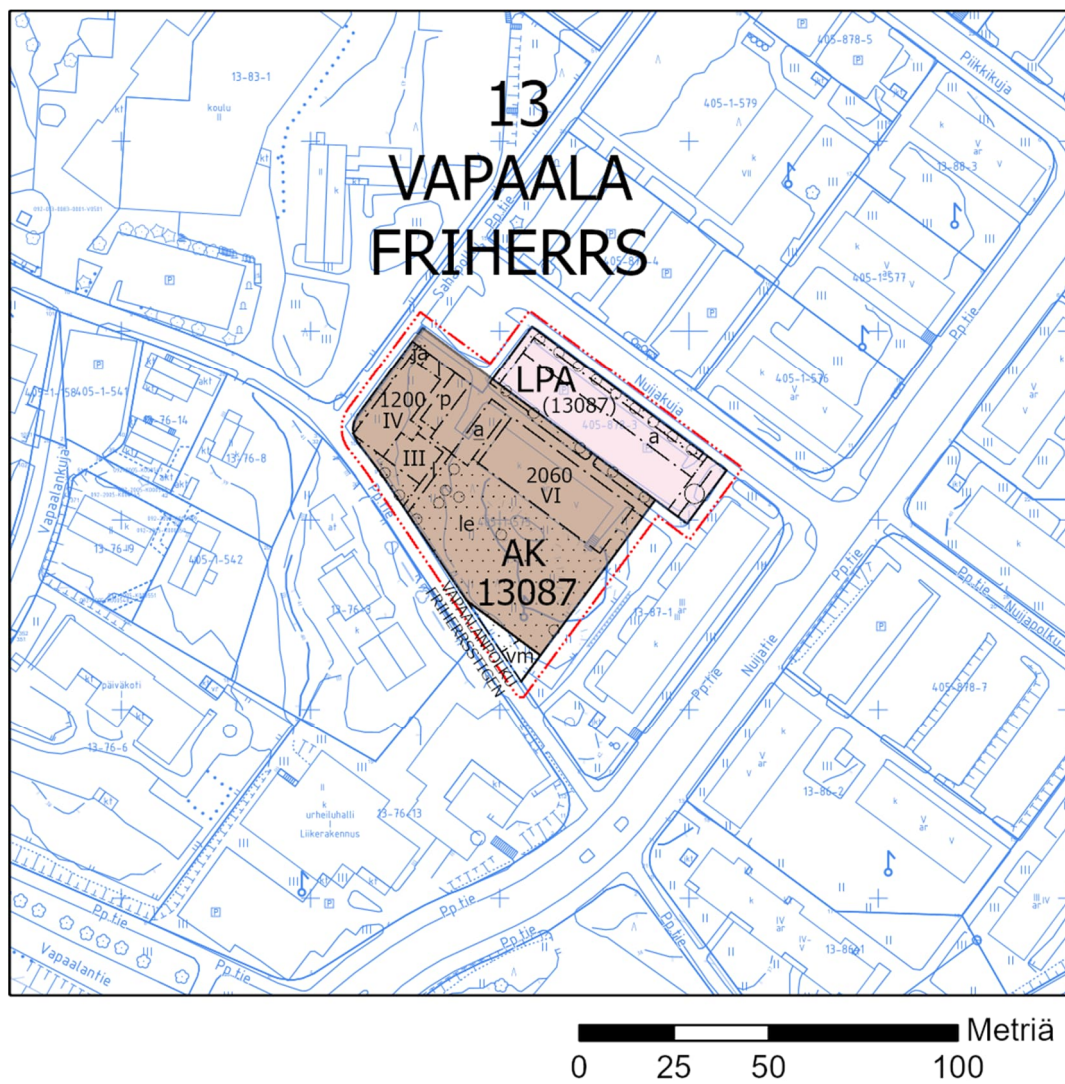
VANTAAN KAUPUNKI  
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

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

## Poistuvat merkinnät



## Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

002600

Vantaan kaupunki

## NUIJAKUJA 6-8

Kaupunginosa 13, Vapaala

### Asemakaavan muutos

Osa korttelia 13087.



Päiväys

Datum

10.12.2024

Vanda stad

## KLUBBGRÄNDEN 6-8

Stadsdel 13, Friherrn

### Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 13087.

1:2000

1:2000

#### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

---

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

#### Asuinkerrostalojen korttelialue.

#### Uudisrakentamista koskevat asemakaavamääräykset:

##### Yleistä

Arkkitehtuurin ja rakentamisen tulee olla modernia, korkeatasoista sekä kestävästä ja korkealuokkaisista materiaaleista.

Asuntojen tulee sijaita vähintään 0,6 metriä maanpinnan yläpuolella.

##### Rakennusoikeus

Taloustiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi 400 k-m<sup>2</sup>.

Ullakolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa sauna- ja muita asukastiloja sekä teknisiä tiloja ja varastoja sekä katoille teknisiä laitteita ja aurinkopaneeleja.

Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m<sup>2</sup> saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m<sup>2</sup>/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneen tulee olla laadukas, viihtyisiä, luonnonvaloinen ja joka kerroksessa tulee olla ainakin yksi tehosteväriseinä. Porrashuoneeseen tulee olla kulku rakennuksen molemmilta puolilta.

Porrashuoneet, asukkaiden yhteistilat, aputilat, varastot ja tekniset tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojaa.

##### Arkkitehtuuri ja julkisivut

Rakennuksissa tulee olla valkoinen ulkoneva räystääs.

Uuden asuinrakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla valkoinen maalattu betoni (Facade 4980).

Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Julkisivujen tulee antaa avoin ja moderni vaikutelma. Asunnoissa tulee olla isot pystysuuntaiset ikkunat. Myös kellarissa, ullakolla ja varastoissa tulee olla ikkunoita, jos mahdollista.

Kulmahuoneista ja kulmaparvekkeilta tulee olla näkymät kahteen suuntaan, paitsi 1. ja 2. kerroksissa jätesuojan kohdalla.

Ikkunoiden ja ovien karmit tulee olla graffitinharmaita tai mustia, ja porrashuoneiden ulko-ovet lasia.

Portaiden sisäänkäyntejä tulee korostaa katoksilla, väriyksellä ja valaistuksella.

Porrashuoneen sisäänkäynneissä, porras- ja hissitornissa sekä parvekkeiden sisäpinnoilla tulee käyttää rajatorpankeltaista sävyä.

#### DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

#### Kvartersområde för flervåningshus.

#### Detaljplanebestämmelser avseende nybyggnation:

##### Allmänt

Arkitekturen och byggandet ska vara modern, högklassig och av hållbara material och hög kvalitet.

Lägenheter ska ligga minst 0,6 meter över marknivå.

##### Byggnadsrätt

Ekonomiska utrymmen får byggas utöver byggrätten 400 m<sup>2</sup>-vy.

Utöver antalet våningar och byggrätten får man bygga bastu- och invånarutrymmen samt tekniska utrymmen och lager på vindarna samt tekniska anordningar och solpaneler på vinden.

På markplansvåningen får 35 m<sup>2</sup>-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m<sup>2</sup>-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

Trapphuset ska vara av hög kvalitet, trivsamt och ha naturligt ljus och minst en effektivfärgad vägg på varje våningsplan. Det ska finnas tillgång till trapphusen från båda sidor av byggnaden.

Trapphus, boendegemensamma utrymmen, hjälputrymmen, förråd och tekniska utrymmen dimensionerar inte bil- och cykelplatser eller skyddsrum.

##### Arkitektur och fasader

Byggnader ska ha en vit utskjutande takfot.

Fasadmaterialet på det nya bostadshuset ska vara vitmålad betong (Facade 4980).

Fasaderna får inte ha synliga elementfogar. Eventuella elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Fasader ska ge ett öppet och modernt intryck. Lägenheterna ska ha stora vertikala fönster. Det ska även finnas fönster på källaren och vinden och i förråden, om möjligt.

Hörnrum och hörnbalkonger ska ha utsikt åt två håll, utom på första och andra våningen vid avfallsskydd.

Fönster- och dörrkarmar ska vara graffitigråa eller svarta, och trapphusens ytterdörrar ska vara av glas.

Trappentréer ska framhävas med skärmtak, färgsättning och belysning.

I trapphusets ingångar, trapphus och hisstorn samt balkongernas invändiga ytor ska en råtorpsgul nyans användas.

Autokatoksen ja jätekatoksen tulee olla tummia.  
Sokkelissa tulee käyttää maanläheistä murettua keskiruskeaa värisävyä.

Teknisten laitteiden tulee olla osa rakennuksen arkkitehtuuria.

#### Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai terassi.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma ja ne tulee jäsentää julkisivunomaisesti. Parvekkeet tulee sijoittaa rakennusosalalle.

Parvekkeet on lasitettava kirkkain lasein, paitsi alimman kerroksen parvekkeen alaosa tulee olla opaalisia.

#### Piha

Koko alueen vihertehokkuuden on oltava keskimäärin vähintään 1,0.

Korttelialueella tulee olla rehevästi puita ja pensaita.

Rakennuspaikalle tulee istuttaa vähintään neljä uutta puuta korvaamaan kaadettavia puita.

Uudisrakennuksen etelä- ja länsipuolille on istutettava pensasaita katua vastaan ja kuntaa.

Autokatoksessa tulee olla monilajinen ketokasvikatto.

Leikki- ja oleskelualue tulee sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita, vain ajoyhteys pysäköintipaikoille ja nykyisin asfaltoidut alueet voivat olla asfalttia. Kävelytiet ja pysäköintipaikat tulee kivetä.

Pysäköintipaikkojen tulee sijaita vähintään 2,0 metriä asunnoista. Tällöin pysäköintipaikka tulee rajata vähintään 0,5 metriä korkealla muurilla, johon on istutettava köynnöksiä.

Rakennustyön alla olleelle pihanosalle, jota ei käytetä kulkuteinä, on istutettava kuntaa ja puita.

Tontin saa aidata vain Vapaalanpolun suuntaan verkkoaidalla.

Hulevedet on viivytettävä uudisrakentamisen osalta.

Ajoliittymä tulee järjestää Nuijakujalta.

#### Ääneneristys

Ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään  $\Delta L$  35 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään  $\Delta L$  28 dB. Parvekkeet ja asuntoterrassit on lasitettava.

#### Pysäköinti

Autopaikkoja on varattava 13 ap, joista autokatokseen 7 ap.

Polkupyöräpaikkoja on varattava asunnoille 1 pp / asuinhuone.

#### 1970-luvun kerrostaloa koskevat asemakaavamääräykset:

Rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria tulee kunnioittaa.

Rakennukseen saa sijoittaa liike-, toimisto- ja muita palvelutiloja rakennusoikeuden estämättä enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden lisäksi rakennuksen maantasokerroksessa ja ullakolla saa olla asuntoja palvelevia sauna-, varasto-, teknisiä ja muita tiloja.

Parvekkeita saa lasittaa.

Autopaikkoja on varattava saman korttelin LPA-alueelle 22 ap.

#### Autopaikkojen korttelialue.

#### Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Bilskydd och avfallsskydd ska vara mörka.

Sockeln ska ha en jordig bruten mellanbrun färgton.

Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

#### Balkonger

Varje lägenhet ska ha en balkong, eller en terrass.

Balkongerna ska vara indragna eller ge intryck av att vara indragna och de ska struktureras på ett fasadliknande sätt. Balkongerna ska placeras på byggnadsytan.

Balkonger ska vara inglasade med klart glas, förutom den nedre delen av balkongen på nedersta våningen ska vara av opalglas.

#### Gård

Hela områdets grönfaktor ska vara minst 1,0 i genomsnitt.

På kvartersområdet ska vara träd och buskar frodigt.

Minst fyra träd ska planteras på byggnadsplatsen för att ersätta de träd som ska fällas.

En häck mot gatan och en mår ska planteras på södra och västra sidan av nybyggnaden.

Bilskyddet ska ha ett fältgröntak av flera arter.

Lek- och vistelseområdet ska placeras oavsett tomtindelningen.

Genomsläppliga beläggningar ska användas i området, endast körförbindelsen till parkeringsplatser och för närvarande asfalterade ytor kan asfalteras. Gångvägar och parkeringsplatser ska beläggas med stenar.

Parkeringsplatser ska placeras minst 2,0 meter från lägenheterna. I detta fall ska parkeringsplatsen avgränsas av en 0,5 meter hög mur, på vilken vinrankor ska planteras.

Den del av gården som var under uppbyggnad och som inte används som gångvägar, ska planteras med mår och träd.

Tomten får endast inhägnas mot Friherrsstigen med netstängsel.

Dagvatten ska fördröjas för nybyggnation.

Infarten ska ordnas från Klubbgränden.

#### Ljudisolering

Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller ska vara i bostadsrummen minst  $\Delta L$  35 dB samt i affärs-, kontors- och arbetsutrymmen minst  $\Delta L$  28 dB. Balkonger och bostadsterrasser ska inglasas.

#### Parkering

Bilplatser ska reserveras 13 bp, varav 7 bp i bilskydd.

Cykelplatser ska reserveras för bostäder 1 cp / bostadsrum.

#### Detaljplanebestämmelser rörande 1970-talets flervåningshus:

Byggnadens fasads arkitektur ska respekteras.

Affärs-, kontors- och andra servicelokaliteter får placeras i en byggnad, oavsett byggrätt, upp till 200 m<sup>2</sup>-vy.

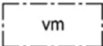
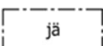
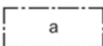
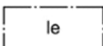
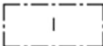
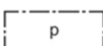
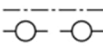
Utöver byggrätten kan byggnadens bottenvåning on vinden ha bastu-, förräds-, tekniska- och andra utrymmen som betjänar lägenheterna.

Balkonger kan vara inglasade.

Bilplatser ska reserveras 22 bp till LPA-området i samma kvarter.

#### Kvartersområde för bilplatser.

#### Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

|                                                                                     |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Osa-alueen raja.                                                                                                                                         | Gräns för delområde.                                                                                                                                   |
|    | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.                                                                                                   | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.                                                                                                     |
| 13                                                                                  | Kaupunginosan numero.                                                                                                                                    | Stadsdelsnummer.                                                                                                                                       |
| VAPA                                                                                | Kaupunginosan nimi.                                                                                                                                      | Stadsdelens namn.                                                                                                                                      |
| 13087                                                                               | Korttelin numero.                                                                                                                                        | Kvartersnummer.                                                                                                                                        |
| VAPAAALANPOIKU                                                                      | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                                    | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.                                                                                 |
| 1200                                                                                | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                   | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                                |
| III                                                                                 | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                        | Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.                                                |
| a                                                                                   | Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.                                                                                           | Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.                                                                             |
|    | Rakennusala.                                                                                                                                             | Byggnadsyta.                                                                                                                                           |
|    | Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.                                                                                                              | Byggnadsyta där transformator får placeras.                                                                                                            |
|    | Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.                                                                                            | Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.                                                                                          |
|  | Auton säilytyspaikan rakennusala.                                                                                                                        | Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.                                                                                                               |
|  | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.                                                                                                          | För lek och utevistelse reserverad del av område.                                                                                                      |
|  | Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.                                                                                                                  | Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.                                                                                                    |
|  | Istutettava alueen osa.                                                                                                                                  | Del av område som ska planteras.                                                                                                                       |
|  | Istutettava puu.                                                                                                                                         | Träd som ska planteras.                                                                                                                                |
|  | Katu.                                                                                                                                                    | Gata.                                                                                                                                                  |
|  | Pysäköimispaikka.                                                                                                                                        | Parkeringsplats.                                                                                                                                       |
|  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.                                                                                                            | Del av område reserverad för underjordisk ledning.                                                                                                     |
| (13087)                                                                             | Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.                                                                | Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.                                                                 |
|                                                                                     | <p>TONTTIJAKO</p> <p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.</p> | <p>TOMTINDELNING</p> <p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.</p> |

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}

All

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

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

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                |                                      |            |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | Vantaa                         | Täyttämispvm                         | 18.11.2024 |
| Kaavan nimi                         | 002600 Vapaala 13 kaupunginosa |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                                | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                                | Vireilletulosta ilm. pvm             | 17.9.2024  |
| Pysyvä kaavatunnus                  |                                | Kunnan kaavatunnus                   | 092002600  |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,4643                         | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,4643     |

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä      | 0,4643         | 100,00        | 3260             | 0,70          | 0,0000                  | 1200                      |
| A yhteensä    | 0,3419         | 73,6          | 3260             | 0,95          | 0,0000                  | 1200                      |
| P yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| Y yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| C yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| K yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| T yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| V yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| R yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| L yhteensä    | 0,1224         | 26,4          | 0                | 0,00          | 0,0000                  | 0                         |
| E yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| S yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| M yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| W yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä          | 0,0000         | 0,00          | 0                | 0,0000                  | 0                         |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |          |
|------------------|-----------------------|--------|--------------------------------|----------|
|                  | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm ±]                        | [k-m² ±] |
| Yhteensä         | 0                     | 0      | 0                              | 0        |

## 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>0,4643</b>     | <b>100,00</b>    | <b>3260</b>                      | <b>0,70</b>      | <b>0,0000</b>              | <b>1200</b>                              |
| <b>A yhteensä</b> | 0,3419            | 73,6             | 3260                             | 0,95             | 0,0000                     | 1200                                     |
| AK                | 0,3419            | 100,0            | 3260                             | 0,95             | 0,0000                     | 1200                                     |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>L yhteensä</b> | 0,1224            | 26,4             | 0                                | 0,00             | 0,0000                     | 0                                        |
| Kadut             | 0,0104            | 8,5              | 0                                | 0,00             | 0,0000                     | 0                                        |
| LPA               | 0,1120            | 91,5             | 0                                | 0,00             | 0,0000                     | 0                                        |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |