

Vantaa
Tikkurila

002277 KOIVUHAKA

VANTAAN ENERGIA



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.5.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002277. Selostusta on tarkistettu 5.9.2016. Kaavoitus on tullut vireille 17.8.2015.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

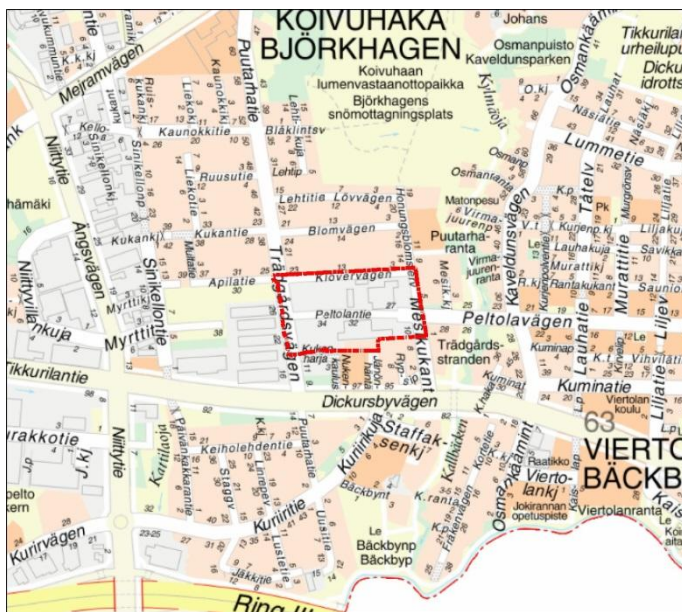
kortteli 68160 ja osa korttelista 68161 sekä katualue, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 68160 ja osa korttelista 68161 sekä katualuetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

koskee kortteliä 68160 ja 68161 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Tikkurilan keskustasta, Koivuhaan kaupunginosassa. Sitä rajaa lännessä Puutarhatie, pohjoisessa Apilatie ja idässä Mesikäntäntie. Etelässä alue rajautuu rakenteilla oleviin kerrostalotontteihin ja kaakossa pientaloalueeseen.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkortteleiden rakentaminen Vantaan Energian huoltoalueen ja varastorakennusten paikalle. Peltolantien eteläpuolella rakentaminen noudattaa jo rakenteilla olevan kerrostalokorttelin mittakaavaa. Kerrostalot ovat enimmäkseen nelikerroksisia, mutta korttelien kulmissa on myös kahdeksankerroksiset osat. Apilatie puolella rakentaminen sovitetaan viereisen pientaloalueen mittakaavaan ja rakennukset ovat kaksikerroksisia erillis- tai paritaloja. Vantaan Energian toiminta alueella jatkuu: toimistorakennus ja pumppaamo säilyvät, joskin osa toimistorakennuksesta korvataan uudella.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 31 620 k-m² ja toimitilarakennuksille 6000 k-m².

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 7,0 ha, josta asumiseen on varattu 4,0 ha ja toimitiloille 1,0 ha. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 26 187:stä 37 620 kerrosneliometriin. Tehokkuusluku, e on asuinkorttelialueilla 0,8 ja toimitilarakennusten korttelialueella 0,6.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan Energian jättämä kaavamuuotshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.7.2015. Kaavamuuotksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002277.
- Kaavoitus tuli vireille 17.8.2015.
- Mielipiteet pyydettiin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kahdeksan kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 23.9. asukastilaisuus.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016.
- Kaupunginhallitus 23.5.2016.
- Nähtävilläolo 15.6.–18.8.2016. Muistutuksia ei tullut
- Lausunnot pyydettiin 19.8.2016 mennessä. Pyydetty lausunto saatiin..

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Käyttötarkoitus muuttuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) asuinkerrostalojen (AK), asuinrakennusten (A) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueeksi, sekä asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). Vantaan Energian toimitilojen alue merkitään toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Pumppaamorakennus säilyy ET-alueena.

Kerrosuku muuttuu Peltolantien eteläpuolella nykyisestä kahdesta suurimmaksi osaksi neljään, mutta enimmillään kahdeksaan kerrokseen. Apilantien varressa kerrosuku puolestaan laskee kolmesta kahteen. Rakennusoikeus muuttuu nykyisestä $e=0,5$ tehokkuudesta (n. 26 200 k-m²) siten, että asumiseen varataan 31 620 kerrosneliometriä ja Vantaan Energian toimistorakennukselle 6 000 kerrosneliometriä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuuotukseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Koivuhakaan, Tikkurilan keskustan länsipuolelle. Alue on liikenteellisesti ja joukkoliikenteellisesti erinomaisella paikalla isojen liikenneväylien, Kehä III:n ja Tuusulanväylän tuntumassa. Se liittyy luontevasti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Suunniteltava alue on Vantaan Energian varikkoaluetta. Vantaan Energian toimistorakennus ja suuret huoltorakennukset sekä varastoalueet määrittävät alueen nykyisen yleisilmeen. Alueen pohjois- ja itäpuolella on Koivuhaan pientaloaluetta, länsipuolella Koivuhaan yrityspuiston työpaikka-alue. Eteläpuolelle, Tikkurilantien varteen on rakenteilla asuinkerrostaloja. Alueesta on tehty aiemmin yleissuunnitelma, jossa on pohdittu alueen tehokkaampaa maankäyttöä asunto- ja työpaikkarakentamiseen. Yleissuunnitelmasta on edetty asemakaavoihin Tikkurilantien varressa ja Mesikukantiehen rajoittuvalla pientaloalueella, jonka kaava vahvistui 2015.

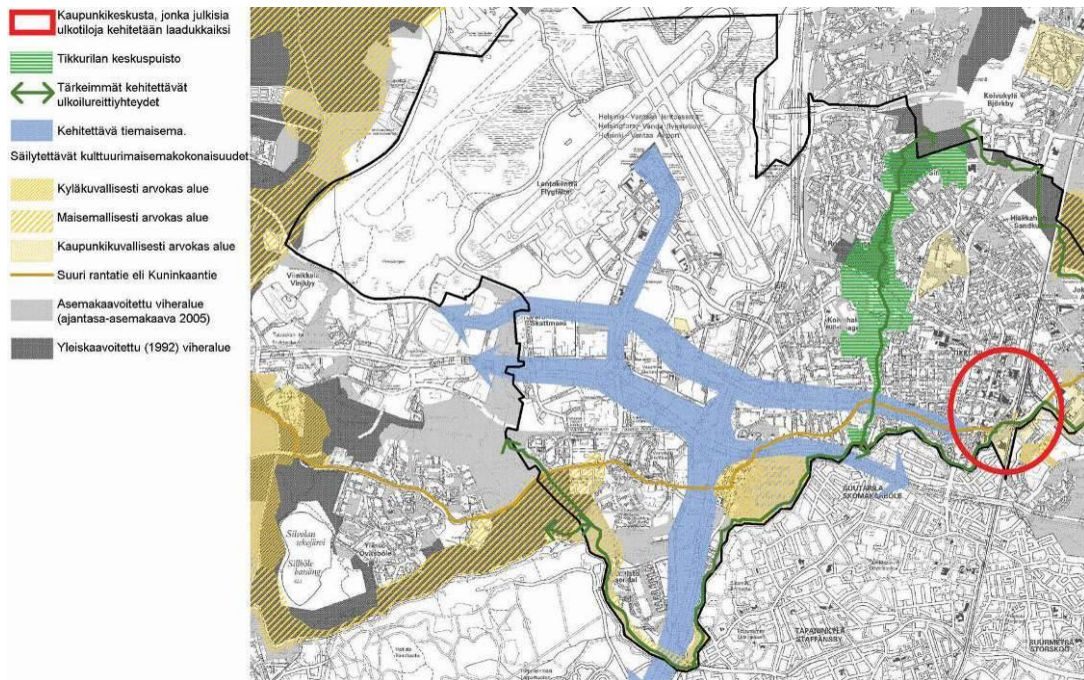
3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +15,5 ja 14,6 metrin välillä.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Vesistöt ja vesitalous

Koivuhaka sijaitsee Kylmäojan valuma-alueella, lähellä kohtaa, jossa se laskee Keravanjokeen. Puron valuma-alue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Alueella on itä-länsisuuntaisia oja, joista osa on kasvanut umpeen. Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Kasvillisuus ja eläimistö

Alue on entistä, tasaista peltomaata. Alueella on toiminut 1900-luvun alkupuolella puutarhataimisto. Pientaloalueella tiiviit pensasaidat, korkeat kuusirivit ja yksittäiset vanhat puut luovat rehevän ilmeen. Puutarhatien ja Mesikukantien väliin jäävä alue on ollut vuosikymmeniä Vantaan Energian huolto- ja varastoalueena, eikä sillä ole luontoarvoja.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Heikosti kehittyneen kuivakuorikerroksen alla olevan pehmeän savikerroksen paksuus on noin 10-13 metriä. Savikerros on kuormitettaessa voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Saven leikkauslujuus on alhainen, paikoin alle 10 kPa. Alimpana maa-kerroksena on tiiviydeltään vaihteleva paksuhko moreenikerros. Pohjaveden painetaso on noin 2 metrin syvyydellä maanpinnasta eli noin 0,5 metriä alkuperäisen tason alapuolella. Savikko saattaa siten olla hitaan painuman tilassa ilman ulkoista kuormitustakin, mikä tulee ottaa huomioon tonttijohtojen ja piha-alueiden suunnittelussa.

Rakenteiden perustaminen

Talot perustetaan paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudeksi voidaan arvioida 12-17 metriä nykyisestä maanpinnasta. Tonttijohtojen ja liikennöitäviä alueiden perustamisessa voidaan joutua pohjanvahvistustoimenpiteisiin. Mahdollisten kellareiden kuivatuksella ei ympäristön painumaherkkyiden vuoksi sallita pohjavedenpinnan pysyvää alentamista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaan kaupunginosassa oli vuoden 2015 alussa reilut 2 000 asukasta. Väkiluku pysyi pitkään vakaana, mutta on kasvanut parin viimevuoden aikana, kun uusia asuntoja on rakennettu.

Uudet, jo valmistuneet tai rakenteilla olevat kerrostalot ja tiivistyvä pientaloalue lisäävät asukaslukua lähivuosina noin 2 600:aan. Perheväestön osuus on Koivuhaassa kasvanut, mutta kouluikäisiä alueella asuu

edelleen hieman keskimääräistä vähemmän. Muuten ikärakenne on aika tasapainoinen: aikuisväestön (16–64-vuotiaat) osuus on hieman suurempi, kuin Vantaalla keskimäärin (Vantaan kaupunki/Tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Koivuhakaan, Tikkurilan keskustan länsipuolelle. Läntinen Koivuhaka on lentomelu-alueetta ja lähes puhtaasti työpaikka-alueetta. Idempänä pientaloalue on ajallisesti ja tyyllisesti sekoittunutta, mutta joukossa on kohtuullisen hyvin säilynyt rintamamiestalokanta. Rakennusten kirjo vaihtelee 1½-kerroksisista, harjakattoisista puutaloista I-kerroksisiin tasakattoisiin, tiiliverhoituihin taloihin. Rehevät puutarhat luovat vehreän yleisilmeen.

Vantaan Energian alue hallitsee kaupunkikuvaa Peltolantien varrella. Kolmekerroksinen toimistorakennus, huoltohallit ja laajat varasto ja huoltopihat poikkeavat ympäristön mittakaavasta. Vanhin osa varikkoaluetta on Mesikukantien ja Peltolantien kulmauksessa, jonka puurakennukset ovat 1950-luvulta. Kaavoitettava alue on lähes kokonaan Vantaan Energian aluetta.

Kaava-alueen eteläpuolelle on juuri valmistunut kolmen asuinkerrostalon muodostama ”pienkortteli”. Sen viereen, Puutarhatien ja Tikkurilantien kulmaan on rakenteilla samalla umpikortteliperiaatteella vastaava kokonaisuus. Katujen kulmaukseen tulee myymälätilaa.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Lähin koulu, Viertolan koulu on lyhimmillään 600 metrin päässä. Se tarjoaa opetusta 1.-6. Luokille. Samassa yhteydessä on myös päiväkotit. 7.-9. Luokkien opetus on Peltolan koulussa, noin 1,3 km:n päässä. Koivuhakaan on suunnitteilla uusi päiväkotit noin 200 metrin päähän Mesikukantien varteen.

Yritystoimintaa ajatellen Koivuhaan sijainti on erinomainen. Se sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä ja isot tiet, Tuusulanväylä ja Kehä III, ovat vieressä.

Työpaikkojen määrä on lisääntynyt voimakkaasti 2010-vuoteen saakka ja on sen jälkeen tasaantunut noin 4 200:n tuntumaan. Ylivoimaisesti eniten, kolmasosa työpaikoista on kaupan alalla. Viime vuosina alueesta on muodostunut seudullinen autokaupan keskus.

Koivuhaan palvelutarjonta on varsin vähäistä. Kuriiritien ja Niittytien risteyksessä on uudehko K-market. Muut kaupalliset palvelut löytyvät Tikkurilan keskustasta.

Virkistys

Kylmäojan varren kapea virkistysalue yhdistää Tikkurilan keskuspuiston Keravanjoen viheralueisiin. Puro-laakson ulkoilureitti on hiljattain rakennettu. Lähimmät pallokentät ovat noin 600 metrin päässä, Viertolan koululla. Tikkurilan urheilupuisto uima-, jää- ja pallohalleineen on reilun kilometrin päässä.

Liikenne

Alueen pääkatuja ovat Niittytie ja Tikkurilantie. Viinikasta lentokentän ja Tikkurilan keskustan kautta Vanhalle Porvoontielle ulottuva Tikkurilantie on Vantaan merkittävimpiä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Sille on kaavailtu pikaraitiolinjaa tai vastaavaa joukkoliikenteen runkolinjaa.

Kaava-alueetta rajaava Puutarhatie on Koivuhaan pientaloalueen läpi johtava tonttikatu, joka on kunnostettu vuonna 2009. Peltolantie on Tikkurilan keskustaan johtava kokoojakatu, joka päättyy Puutarhatiehen.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit kulkevat Tikkurilantien ja Puutarhatien molemmiin puolin, Mesikukantiellä pelkästään kadun itäreunassa ja Apilatiellä kadun eteläisessä reunassa. Tikkurilantiellä kulkee kevyenliikenteen itä-länsisuuntainen pääreitti Tikkurilasta Veromieheen. Peltolantiellä kevyen liikenteen reitit ovat rakentamatta.

Joukkoliikenne

Bussiyhteydet ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Puutarhatiellä (576 Kivistö-Tikkurila) ja Tikkurilantiel-

lä, josta kulkevat mm. linjat, 611 Helsingin keskustaan ja 562 Mellunmäkeen. Tikkurilantielle tulee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa yleiskaavan mukaisesti pikaraitiolinjana.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

Vedenjakelu

Puutarhantiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2010 rakennettu vesijohto DN315. Apilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2014 rakennettu vesijohto DN110. Kaava-alueen länsipuolella Mesikukantiellä on vuonna 2014 rakennettu vesijohto DN160.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m.

Jätevesiviemärointi

Puutarhantiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2010 rakennettu jätevesiviemäri DN315. Apilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2014 rakennettu jätevesiviemäri DN315. Kaava-alueen länsipuolella Mesikukantiellä on vuonna 2014 rakennettu jätevesiviemäri DN315. Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Puutarhantiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2010 rakennettu hulevesiviemäri DN315. Apilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2014 rakennettuhulevesiviemäri DN315. Kaava-alueen länsipuolella Mesikukantiellä on vuonna 2014 rakennettu hulevesiviemäri DN400. Peltolantiellä on vuonna 2000 rakennettu hulevesiviemäri DN600. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä kaava-alueen itäpuolella kulkevaan Kylmäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöputket sijoittuvat Apilantielle ja Puutarhantielle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on katujen reunassa, kaava-alueen ympärillä. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

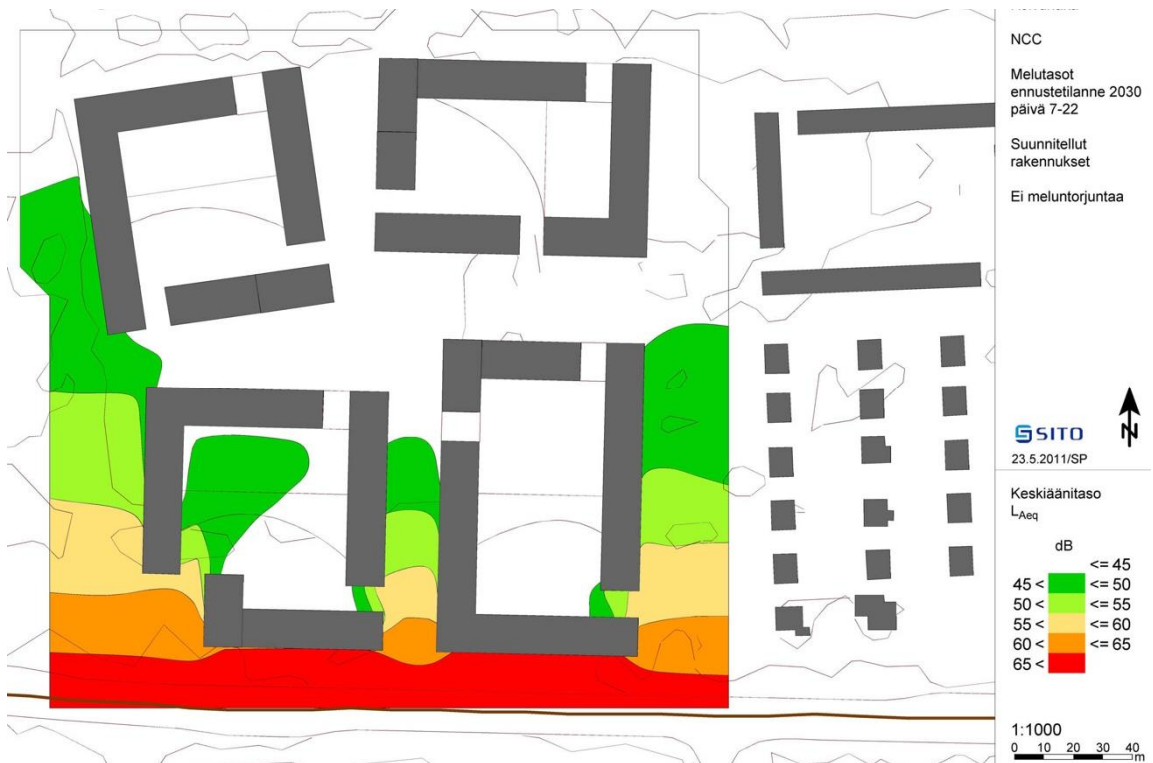
Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.

Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Sito on tehnyt 8.8.2011 meluselvityksen, jonka liikennetiedot perustuvat Vantaan kuntatekniikan keskuksen ennusteen mukaisiin vuoden 2030 liikennemääriin. Meluselvityksessä on selvitetty Tikkurilantien aiheuttamat melutasot kerrostalojen julkisivuilla ja piha-alueilla sekä käsitelty lentomelun mahdollisia vaikutuksia. Melutasot jäävät kaikkialla kaava-alueella alle päiväohjearvon 50 dB ja yöllä alle 45 dB:n.

Ympäröivän katuverkon muilla kaduilla liikennemäärät jäävät vähäisiksi, eikä niiden liikenteen melutaso ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 vaatimuksia.



Meluennuste 2030. Päiväarvot. SITO 23.5.2011.



Meluennuste 2030. Yöarvot. SITO 23.5.2011.

Lentomelu

Kaavamuutosalue sijaitsee yleiskaavan mukaisella lentomelualueella m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat L_{den} indeksillä ilmaistuna välillä 50–55 dB. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamissuunnitelman "Rakennuksen ulkovaipan lentomelun ääneneristysvaatimukset" mukaan m3-alueella asuinhuoneiden kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että lentomelun ulko- ja sisämelutasojen erotus ΔL on vähintään 32 dB. Liike- ja toimistohuoneiden ulkovaipan ääneneristysvaatimus voi olla 5 dB alempi.

Kaava-alueen ulko-oleskelu- ja leikkialueiden melutaso ei ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB.

Maaperän likaantuneisuus

Vantaan ympäristökeskuksen mukaan Vantaan Energian varastoalueen maaperä on syytä tutkia pilaantumisen varalta. Alueella näyttäisi olleen myös kasvihuoneita, joista yksi oli Vantaan Energian alueella.

Sito Oy teki selvityksen alueen pilaantuneista maista joulukuussa 2011. Sen perusteella suurimmalla osalla aluetta ei ole kohonneita pitoisuuksia eikä maaperää ole tarpeen kunnostaa. Kasvihuoneet ovat sijainneet Tikkurilantien eteläpuolella. Kaava-alueen itäosasta, vanhoilta pientalotonteilta löytyi kuitenkin yksittäisiä kohteita, mm. palanut talo, jonka kohdalta maaperä vaatii kunnostamista. Saatua tietoa on pistemäistä, joten kunnostettavaa maata voi olla enemmänkin. Tietoa on kuitenkin riittävästi YSL 78 §:n mukaisen ilmoituksen tekoon ja päätöksen saamiseen (*Elina Kerko, SITO Oy*).

Okmetic

Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen mukaan kaava-alue sijaitsee Seveso II-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevän ja varastoivan laitoksen ns. konsultointivyöhykkeen sisäpuolella. Okmeticin konsultointivyöhyke on laajuudeltaan 1 km.

Kauppa ja teollisuusministeriön ehdotuksessa vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusmääräyksiksi (4/1994) on esitetty vähimmäisetäisyysuudoksia sekä terveydelle vaarallisille kemikaaleille (250 m) että palaville nesteille (95 m). Määräys ei ole kuitenkaan tullut voimaan. Tukesilla ei ole selkeitä metrimääriä Okmeticin suoja-alueiksi, mutta yli 900m:n päässä sijaitseva tehdas ei ole este uusien asuinrakennusten kaavoittamiseksi (puhelinneuvottelu 16.2.2012 Kari Wiikinkoski/Tukes).

Tukesilta on saatu 29.2.2012 päivätty lausunto, jonka perusteella väkevän fluorivetyhapon (70%) OVA-ohjeen (onnettomuuden vaaraa aiheuttavan aineen -turvallisuusohjeet) mukainen vaaraetäisyys on suuren vuodon (noin 10 m³) sattuessa 300 m, mikä vaatii välitöntä eristystä 300 m kaikkiin suuntiin. Fluorivety saattaa aiheuttaa ärsytysoireita jopa 2000 m etäisyydellä tuulen alapuolella. 1000 m vyöhykkeellä tuulen alapuolella kehoitetaan väestöä suojautumaan sisätiloihin, sulkemaan ovet ja ikkunat sekä pysäyttämään ilmanvaihtolaitteet. Tukesin mukaan Okmetic Oyj:n käytössä olevien erittäin vaarallisten kemikaalien aiheuttaman vaaran suuruus mahdollisen onnettomuuden tai vuodon seurauksena on syytä selvittää. Tukesin kanssa sovittiin, että lausunтовaiheessa ei ole tarpeen pyytää heiltä uutta lausuntoa.

Okmetic on toimittanut 20.4.2012 päivätyn selvityksen onnettomuustilanteiden aiheuttamasta vaarasta laitoksen ulkopuolelle. Sen mukaan pahin skenaario on, että lastausvaiheessa kolme 200 litran väkevää fluorivetyhappoa sisältävää tynnyriä putoaa maahan ja hajoaa (mikä on epätodennäköistä). Kemikaali haihtuu ja leviää ilmakehän kautta ympäristöön. Haitallisin alue, AEGL 3 (hengenvaarallinen pitoisuus, mikäli kaasua hengittää 60 min ajan) ulottuu noin 190 m:n päähän päästölähteestä. Toiseksi haitallisin alue AEGL 2 (pitoisuudet voivat aiheuttaa vakavia ja pitkäaikaisia haittoja) ulottuu 265 metrin päähän. Lievin ns. AEGL 1- alue ulottuu 1800 metrin päähän ja siellä vuoto voi aiheuttaa tilapäisiä ärsytysoireita ihmisille, mutta ei aiheuta pysyviä tai pitkäaikaisia haittoja. Kaava-alue sijoittuu lähimmillään 950 metrin päähän mahdollisesta päästölähteestä. Päästön leviämisessä on otettu huomioon vallitseva tuulen suunta.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanut, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Koivuhaassa asuu toisaalta alueelle juurtuneita omakotitaloasukkaita, perheitä ja vanhempia pariskuntia.

3.1.4 Maanomistus

Alue on Vantaan Energian ja Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

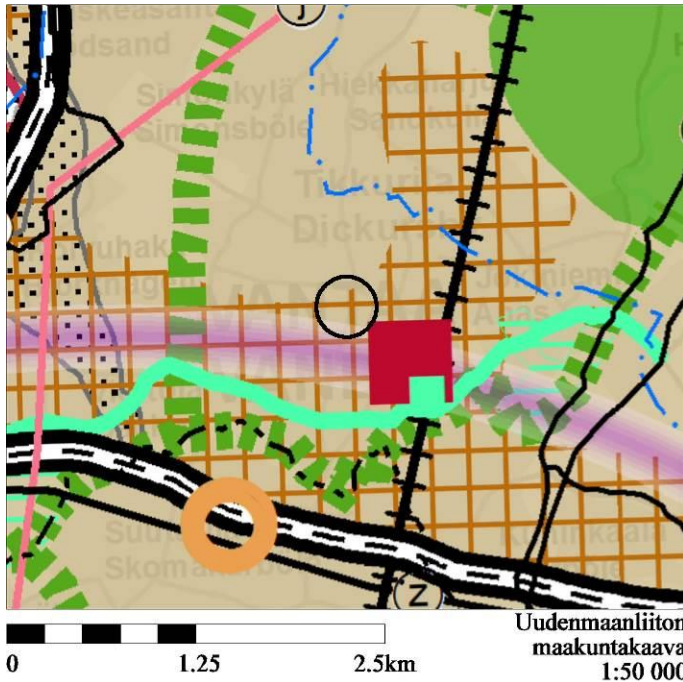
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yh-

dyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

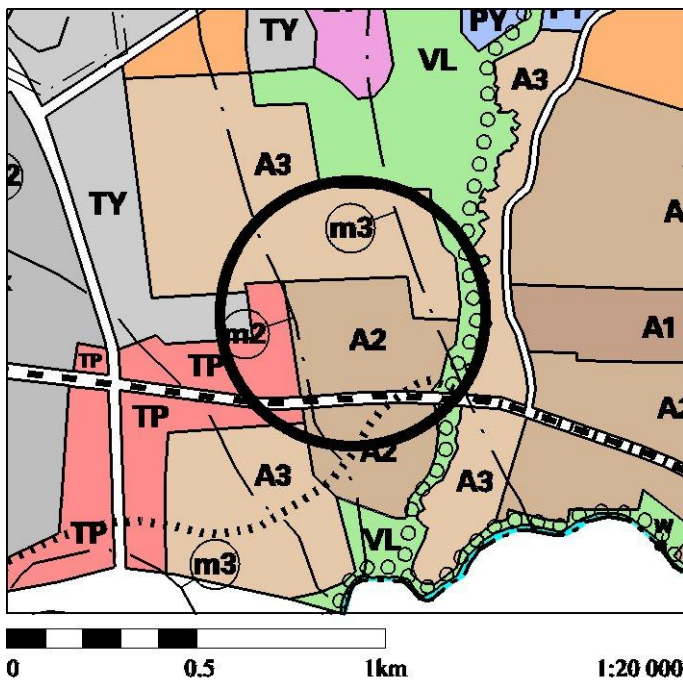
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raitieliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Keravanjoen ja Kylmäjoen varrella on viheryhteystarve. Lentomelualue 1 (Lden 55–60 dBA) sijoittuu alueen länsipuolelle. Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualaue on osoitettu tiivistettävää aluetta ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinaluea (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja sallitaan. Alue sijaitsee lentomelualue 3 (Lden 50–55 dB) sijainnissa. Kylmäjoen varrella on lähivirkistysalue ja ohjeellinen ulkoilureitti.

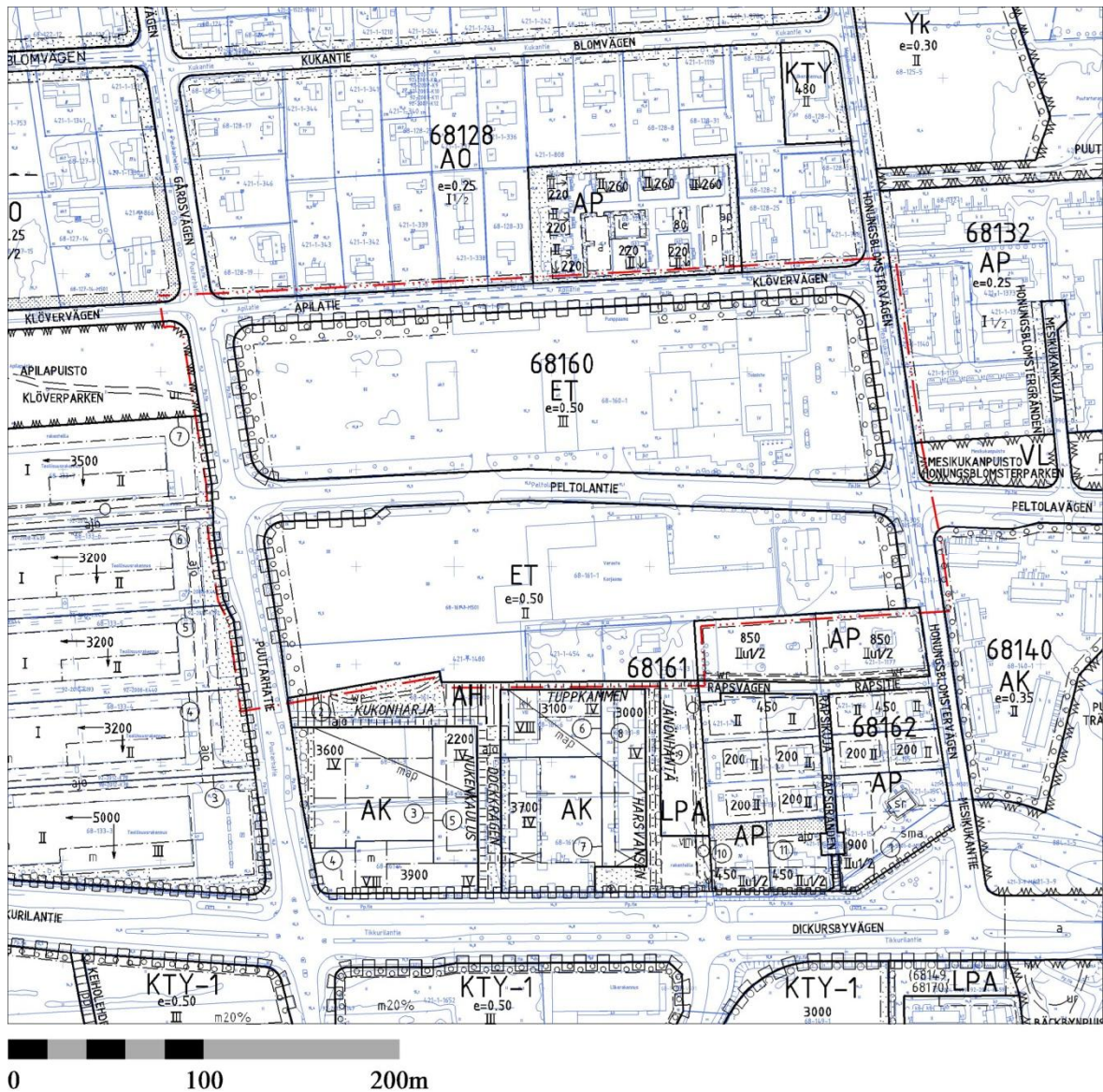
Viereisen asemakaavamutoksen 001825 (kv 15.10.2012) yhteydessä on todettu, että kerrostalorakentaminen on perusteltua, koska Tikkurilantielle on yleiskaavassa osoitettu joukkoliikenteen runkolinja. A2-alueesta (matala ja tiivis asuinalue) muodostuu kerrostaloalueen (A1) ja pientaloalueen (A3) välimuoto, mikä noudattaa yleiskaavan tavoitetta.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaava



Korttelialueilla on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava Koivuhaka 3C (681000), joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 3.11.1998. Aplatien ja Mesikukantien katualueilla on voimassa asemakaava Koivuhaka 3B (680900, YM 7.3.1996).

Alueen eteläpuolelle on tehty kaavamuutos nro 001825 (Kv 15.10.2012), jossa Tikkurilantien varteen osoitettiin 4-8-kerroksisia asuintaloja. Korttelirakenne liikenne-, pysäköinti- ja hulevesiratkaisuineen liittyy oleellisesti nyt tehtävään kaavaan, sillä Peltolantien eteläpuoli suunniteltiin yhtenä kokonaisuutena kaavatyötä 001825 tehtäessä (ks. s 6).

Suunniteltavan alueen kaakkoispuolelle on vahvistunut tuore kaavamuutos nro 002166 (Kv 25.5.2015), jossa työpaikka-alue muutettiin asuinpientalojen korttelialueeksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Vantaan Energian jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.7.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002277 ja kaavoitus tuli vireille 17.8.2015.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 17.8.2015 työnumerolla 002277. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 18.9.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kahdeksan. Mielipiteensä jättivät Fortum, HSY, Museovirasto ja Vantaan kaupunginmuseo, joilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen mielipiteessä pyydettiin ottamaan palomuurit, pelastustiet ja nostopaikat huomioon suunnittelussa. Palomuri voidaan korvata palo-osastoinnein, mikä tulee kirjata kaavamääräyksiin. Rakentaminen yli 8 kerrokseen aiheuttaa lisävaatimuksia. Kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Muutokset bussipysäkkiverkkoon tulee tehdä yhteistyössä HSL:n kanssa. Sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet pysäkeille ja Tikkurilantielle tulee turvata. Peltolantien osuus ei ole joukkoliikenteen kannalta merkittävä, joten sen muuttaminen viherkäytäväksi on HSL:n puolesta mahdollista. As Oy Vantaan Apilatie 5:n mukaan vaihtoehto C on paras, sillä Peltolantien sulkeminen lisäisi liikennettä Apilatiellä. Myös Vantaan Energian tontin liikenne tulisi ohjata Peltolantien suunnasta. Samaa mieltä oli myös Juha-Pekka Nurmela, joka lisäksi halusi Apilatie varren rakentamisen pysyvän matalana.

Vantaan Energia järjesti 23.9. klo 17 asukastilaisuuden toimitiloissaan Peltolantiellä. Alueen asukkaille oli lähetetty erillinen kutsu. Paikalle saapui 18 henkeä. Heille esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset vaihtoehdot. Suhtautuminen hankkeeseen oli positiivista, kaikki kokivat uuden asuinrakenteen parannukseksi alueen nykytilaan verrattuna. Peltolantietä ei kuitenkaan haluttu suljettavan, sillä liikenne voisi ajautua Apilatie kautta. Asukkaat pitivät vaihtoehtoa B parhaana ratkaisuna, sillä siinä Apilatie varren rakentaminen jäi selvästi pientalomaisimmaksi.

Nähtävillesäätö ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.6.2016–18.8.2016. Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausunto pyydettiin vain Uudenmaan ELY-keskukselta, joka halusi selostukseen lisättäväksi maininnan ympäröivien tonttitakujen liikennemeluvaikutuksista. Lisäksi yleiskaavan lentomelukäyrän ohjaava vaikutus tulee huomioida pihasuunnitelmissa. Selostusta on täydennetty lausunnon perusteella.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013–2017 strategia:

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on käynnistynyt 2000-luvun ensivuotina. Kaupunki halusi esityksen koko Tikkurilantien ja Apilantien välisestä maankäytöstä ja kaupunkisuunnittelussa järjestettiin yksikön sisäinen suunnittelukilpailu vuonna 2005, jonka voitti arkkitehti Lassi Tolkki.

Voittaneessa ratkaisussa pysäköinti oli esitetty pääosin maanpäällisenä alueen sisäisen kadun varteen ja erillisille LPA-tonteille. Jatkotyön pohjaksi valittiin kahden vaihtoehdon yhdistelmä, jossa alueen länsiosa on kerrostalovaltaista ja pientaloaluetta täydennetään pienimittakaavaisella rakenteella. Rakentamisen korkeus vaihteli. Viisikerroksinen rakentaminen sijoittui Tikkurilantien varteen ja lounaisnurkkaa, kaavaillun pika-raitiolinjan pysäkin paikkaa korostettiin kuusikerroksisella rakennuksella. Rakentaminen madaltui kohti korttelin sisäosia.

Pysäköinnille varattava alue pelkästään maanpäälliseen pysäköintiin perustuvassa vaihtoehdossa paisui esitetystä rakennustehokkuudessa jo suhteettoman laajaksi.



Kaupunkisuunnittelussa laadittu luonnos alueen maankäytöstä, Tolkki/ Niva, 2005.

Vuonna 2010 Kiinteistö Oy Vantaan Oravatie ryhtyi yhteistyöhön NCC:n kanssa ja he palkkasivat konsulttikseen Optiplan Oy:n suunnittelemaan aluetta.

Esitetystä umpikorttelivaihtoehdossa 14.4.2011 valtaosa pysäköinnistä sijoittuu korttelin sisään pihakannen alle ja loput maantasoon alueen itäreunaan. Kerrostalojen ja pientalokorttelin väliin jäi riittävän leveä rakentamaton vyöhyke erottamaan alueet toisistaan. Rakennusten korkeus vaihtelee siten, että valtaosan ollessa nelikerroksista on jokaisen korttelin yksi nurkka kahdeksankerroksinen.

Umpikorttelivaihtoehdon hyvänä puolena on selkeä tilahierarkia – yksityisen ja julkisen ulkotilan rajausta on terävä. Pihosta tulee suojaisia, joskin eteläosastaan varjoisia. Liikennemelu ei yllä kortteleiden sisään. Korkeat rakennusosat korostavat oikeoppisesti kaupunkirakenteen solmukohtia. Tikkurilantien ja Puutarhantien kulma on nostettu esille. Aukion reunaan syntyy luonteva paikka esim. liiketiloille.



Asemapiirros, ei mittakaavassa. Optiplan 5.1.2012.

Tikkurilantien varteen tehtiin Optiplanin suunnitelmaan perustuva asemakaavamuutos, joka vahvistui vuonna 2012. Peltolantien vartta ei vielä tuossa vaiheessa otettu kaavaan, vaikka tehty kaava satoi jo osittain korttelin pohjoisosan suunnittelua. Esimerkiksi korttelin sisäiset reitit ja liikenneyhteydet, hulevesijärjestelyt ja pysäköintialueen jatkaminen pohjoiseen tuli ottaa jatkossa huomioon.

Vantaan Energia palkkasi keväällä 2015 konsultikseen kiinteistökehittäjän Ailecon Oy:n ja L-arkkitehdit Oy:n. L-arkkitehdit laati kolme 29.6.2015 päivättyä vaihtoehtoista suunnitelmaa, jotka esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Vaihtoehto A:ssa alue muodostaa suurkorttelin, jossa Peltolantie on muutettu katualueesta asuinalueen sisäiseksi viheryhteydeksi. Muutos on mahdollinen, mutta sen haittapuolena on liikenteen ohjautuminen Apilatielle ja pitkät etäisyydet asuntojen ja autopaikkojen välillä. Vastaavasti hyvänä puolena on, kun päällystetty katupinta saadaan mahdollisimman pieneksi, alueesta tulee vihreä ja mm. hulevesien käsittely on helpompaa alueen sisällä.

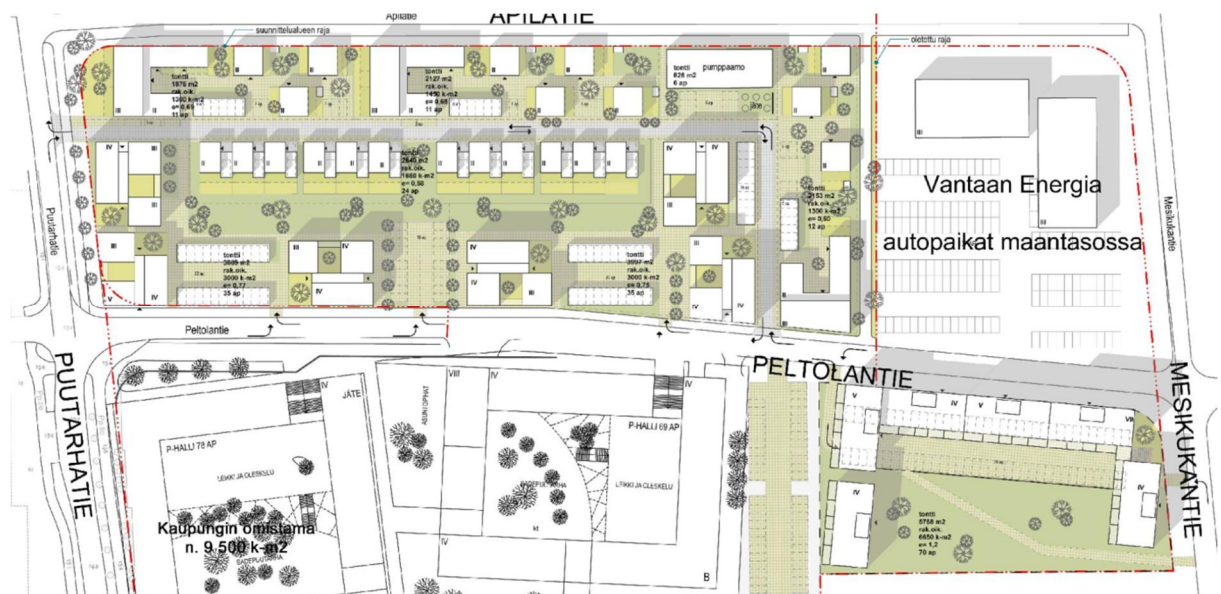
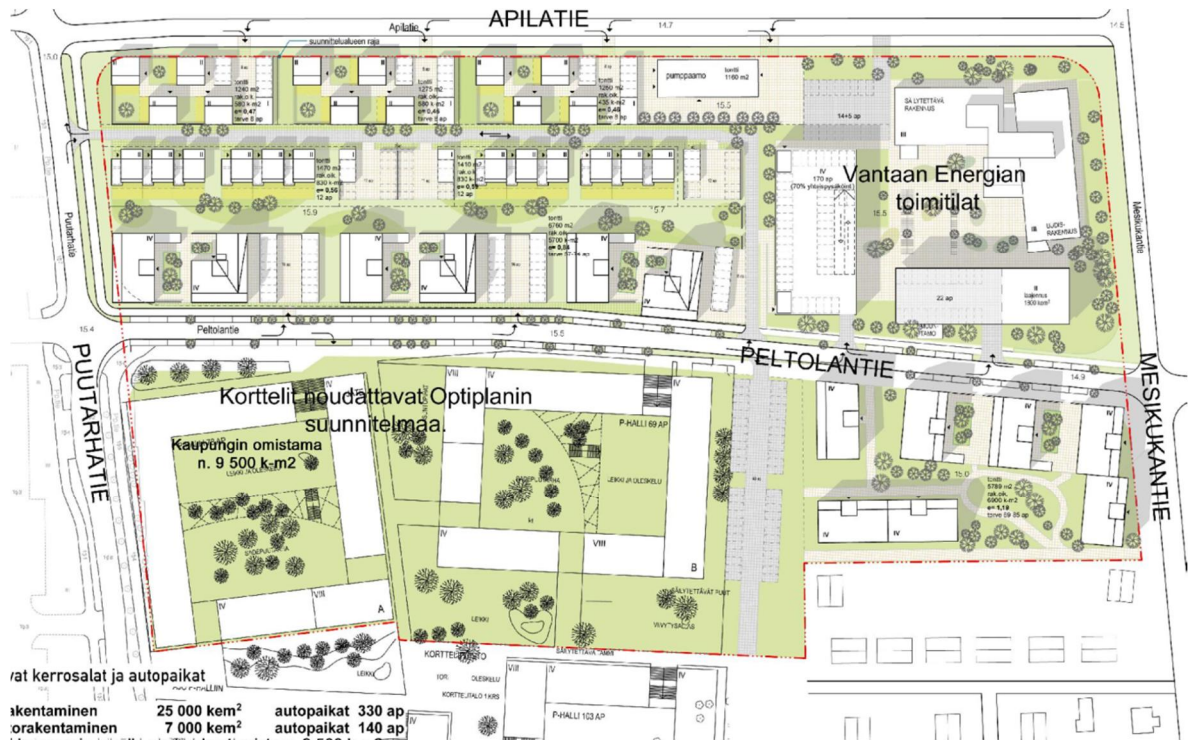


errosalat ja autopaikat

taminen	22 500 kem ²	autopaikat	270 ap
entaminen	5 200 kem ²	autopaikat	140 ap

Vaihtoehdossa A Peltolantie on muutettu viherkäytäväksi. L-Arkkitehdit 29.6.2015.

Vaihtoehto B säilyttää nykyisen katuverkon. Peltolantien eteläpuolella noudatetaan Optiplanin kaavamuu-
toksen 001825 tekemiä suunnitelmia. Kevyen liikenteen yhteydet, pysäköintijärjestelyt ja hulevesien johta-
minen kytkeytyvät suoraan Tikkurilantien varren osittain jo rakennettuun kerrostalokortteliin. Peltolantien
pohjoispuolella mittakaava muuttuu pienirakeisemmaksi. Apilatie varressa on yhtiömuotoisten pientalojen
rivistö. Peltolantien ja Mesikukantien risteyksessä oleva kerrostalokortteli on vaihtoehdossa vielä jäseny-
mätön. Vantaan Energian toimitilojen pysäköinti toimii vuorottaiskäyttöperiaatteella myös asukkaiden pysä-
köintialueena, mikä säästää huomattavan osan kokonaisautopaikkamäärästä.



Asemapiirros, L-Arkkitehdit.

Vaihtoehto C:ssä Apilatie varten sijoittuu pienkerrostaloja. Mesikukantien puoleinen asuinkortteli on
muurimainen. Korkeimmillaan 7-kerroksisen rakennusmassan autopaikat on sijoitettu pihakannen alle. Van-
taan Energian pysäköinti on maantasossa eikä vuorottaispysäköinnin tuottamaa synergiaa ole hyödynnetty.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaupunkisuunnittelu ja alueen asukkaat olivat yhtä mieltä siitä, että esitetyistä vaihtoehdoista B oli paras jatkotyön pohjaksi. Peltolantien muuttaminen viheryhteydeksi ei kokonaisuuden kannalta ollut toimivin vaihtoehto. Pientaloalueet kaava-alueen kaakkoisnurkassa ja Apilatie pohjoispuolella asettavat vaatimuksia rakentamisen mittakaavalta, mikä myös vaikutti vaihtoehto B:n valintaan.

Peltolantien eteläpuolella puoleksi toteutettu suurkortteli-idea oli niin vahva, että sen loppuun saattaminen yhteyksineen ja hulevesijärjestelyineen on perusteltua.

Asuinalueen ja Vantaan Energia toimitilojen pysäköinnin yhdistämisestä vuorottaiskäyttöiseksi keskusteltiin kaavaprosessin aikana. Ratkaisu olisi tuottanut lisää rakennusoikeutta Peltolantien eteläpuolelle ja vähentänyt autopaikkojen määrää noin 50:llä ja sitä kautta myös lisännyt alueen viihtyisyyttä. Tässä vaiheessa se ei kuitenkaan sopinut Vantaan Energian konseptiin, joskin kaavassa varaudutaan siihen, että toimitilan autopaikat voidaan tulevaisuudessa sijoittaa rakenteellisesti pysäköintikansille.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen Vantaan Energian käytössä ollut alue asuinkäyttöön. Vantaan Energian toimitilarakennus säilyy (korvataan osittain uudella) ja se muutetaan toimistorakennusten korttelialueeksi, KT. Pumppamorakennus säilyttää nykyisen käyttötarkoituksensa, ET eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Muutoin alue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK, ja asuinpientalojen korttelialueeksi, AP kerroslukujen vaihdellessa kahdesta kahdeksaan. Asuinkortteleiden keskellä oleva yhteyksiä ja hulevesien käsittelyä palveleva alue merkitään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi alueeksi AH.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 2,59 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 27 600 k-m². Tehokkuusluku e=1,06.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerros²

1 ap/ 50 k-m² myymälä- ja palvelutilat

pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Asuintalojen korttelialue, A 0,54 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 2 520 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,47.

Asuinpienalojen korttelialue, AP 0,39 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,39.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, AH 0,44 hehtaarin alue.

Toimitilakennusten korttelialue, KTY 1,02 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 6 000 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,59.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET 0,11 ha alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan hyvin. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Puurakentamiseen ja uusiutuvan energian käyttöön ohjataan rakennusoikeutta lisäävin houkuttimin. Korttelit ovat suuria, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Vastaavasti korttelien sisäisin, mutta yleiselle jalankululle osoitetuin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Peltolantien eteläpuolinen suunnittelualue koostuu kahdesta toisistaan poikkeavasta alueesta, jota erottaa pysäköintiin varattu LPA-alue. Läntinen osa liittyy osittain rakennettuun kerrostalokokonaisuuteen ja se noudattaa samoja suunnitteluperiaatteita. Kahden tiiviisti rajatun sisäpihan ympärille muodostettava rakennusryhmä noudattaa perinteistä umpikortteliajatusta. Ratkaisu koostuu pääosin nelikerroksisista asuinkerrostaloista, joskin kummankin korttelipiahan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeintä kulmaa on korostettu korkealla, kahdeksankerroksisella rakennusmassalla.

Rakennusoikeudet ovat 9400 ja 9000 kerrosneliometriä. Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan eri materiaalien käyttö. Ainoastaan kömpelöt sandwich-elementit näkyvine saumoineen on kielletty. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja ja värikylläisiä.

Pysäköinnistä suurin osa sijoittuu korttelipihojen sisään pihakansien alle. Pysäköintiin ajo tapahtuu Peltolantien puolelta. Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta.

Mesikukantien ja Peltolantien kulmaan osoitetaan kolmen nelikerroksisen asuinkerrostalon rakennusalat. Lyhyempien talojen rakennusoikeus on 875 kerrosneliometriä ja pitkän, kahdesta lamellista muodostuvan rakennuksen 1750 kerrosneliometriä. Rakennukset sijoitetaan samansuuntaisesti pääty Peltolantien suuntaan. Pysäköinti sijoittuu maanpäällisenä pihan eteläreunaan, jolloin se ei pilaa alueen kaupunkikuvaa.

Peltolantien pohjoispuolta rajaamaan sijoittuu viiden kerrostalon rivi. Rakennukset ovat nelikerroksisia, paitsi Puutarhatien kulmassa oleva rakennus, joka on viisikerroksinen. Rakennusoikeudet ovat 840, 1060 ja 1900 kerrosneliometriä. Pysäköinti on järjestetty Peltolantien varressa oleviin autokatoksiin ja LPA-alueelle.

A, asuintalojen korttelialue

Pohjoisemman korttelin keskelle jää alue, jonka merkintä on laveasti A, asuintalojen korttelialue. Merkinnällä on haluttu mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina. Sijainti ei joukkoliikenneyhteyksistään huolimatta ole kovin keskeinen eikä alueelle haluta kovin pienistä asunnoista koostuvia luhtitaloja. Siksi tonttia kohti saa rakentaa enintään 15 asuntoa, jolloin autopaikat saa mahtumaan vielä kohtuullisesti. Tonteille ajo tapahtuu Puutarhantieltä korttelin sisäisenä ajoyhteytenä osoitettua Illakkotietä pitkin. Reitti yhdistyy itäpäästään LPA-alueen kautta Peltolantielle.

AP, asuinpienalojen korttelialue

Apilatieen varteen sijoittuu kolmesta tontista koostuva asuinpienalojen korttelialue. Rakennukset ovat erillisiä pienaloja, jotka voivat olla myös kytkettyinä toisiinsa. Kunkin tontin neljästä asuintalosta koostuva rakennusoikeus on 500 kerrosneliometriä. Asuntoa kohti on lisäksi mahdollista rakentaa 35 kerrosneliometriä autotalli- ja varastotilaa. Ajo tonteille tapahtuu Apilatieen suunnasta.

AH, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Peltolantien eteläpuolella korttelialueiden väliin jää asumista palveleva yhteiskäyttöalue AH, jolle sijoitetaan korttelin sisäiset ajoyhteydet ja yleiseen jalankulkuun varatut yhteydet.

Sito Oy on laatinut suunnittelualueen liikenteelliset ratkaisut yhdessä kaupungin liikennesuunnittelijoiden kanssa. Perusajatuksena on ollut, ettei alueelle tule uusia julkisia katuja, vaan rakennusten välissä kulkevat reitit ovat osa korttelia, vaikka ne onkin osoitettu yleiseen käyttöön. Myös ajoyhteydet pysäköinteihin sijoittuvat reittien rinnalle.

Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja ainakin osan pinnoitteista tulee olla luonnonkiveä. Suurin osa AH-alueesta on määrätty istutettavaksi ja alueen hulevedet johdetaan maan pinnassa AH-alueiden kautta.

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Vantaan Energian toimistorakennuksen tontti osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Osa nykyisestä rakennuksesta jää ja osa puretaan. Purettavan tilalle rakennetaan uudisosa. Säilytettävän osan ja uudisosan yhteenlaskettu rakennusoikeus jää alle 7 000 k-m²:in (nykyinen käytetty rakennusoikeus on 7 123 k-m²). Kerrosluku on enimmillään kolme kerrosta. Pysäköinti on mahdollista sijoittaa maantasoon, mutta kaava mahdollistaa myös pysäköintirakennuksen, jossa autot voivat sijoittua kansille kolmeen tasoon.

5.3.2 Muut alueet

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Apilatieen varressa oleva kaukolämpöpumppaamo merkitään ET-alueeksi. Uutta rakennusoikeutta ei osoiteta.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueille, LPA. LPA-alueiden kautta on myös ajoyhteydet taakse jääville tonteille. Peltolantien eteläpuolelle rakennettujen asuinkerrostalojen LPA-alueelle on ajettu Tikkurilantien suunnasta, mutta jatkossa yhteys hoidetaan Peltolantien suunnasta.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 600 kappaletta arviolta noin 850 uudelle asukkaalle.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun ympäröivien asuinalueiden asukaspora kasvaa, parantaa se myös Tikkurilan mahdollisuuksia kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Kaavamuutos edellyttää kunnallistekniikan rakentamista, mutta alue liittyy vesihuollon verkostoihin ilman pitkiä yhdistäviä putkia. Vesihuollon osalta uutta vesi- ja viemäriinjojen rakentamisen kustannukset ovat noin 100 000 €.

Myös ympäröivä katuverkko on pääosin olemassa, joskin Peltolantietä parannetaan rakentamalla kevyen liikenteen väylät kadun molemmin puolin sekä viherkaista. Nykyistä 16 metrin katualuetta ei tarvitse levenyttää. Kadunrakentamiskustannukset ovat noin 335 000 €. Vantaan Energia osallistuu kunnallistekniikan rakentamiseen maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 2,6 miljoonaa euroa. Tästä suurin osa toteutuu rakennusmaan luovuttamisena kaupungille.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 600 uuden asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 9400 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 4 000 000 € (2015 taso).

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosaan, Tikkurilan keskustan ja Tuusulanväylän väliin. Se on alueen läntisin kortteli, jonne on mahdollista rakentaa asuntoja, Puutarhatien länsipuolella alkaa lentomelualue. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.



Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetken verrattuna joka tapauksessa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja reipas ja moderni muodonanto erottuu edukseen. Arkkitehtuurinsa puolesta rakennukset ovat suomalaisen asuinrakentamisen kärkeä. Materiaalivalinnat ja yksityiskohdaisempi suunnittelu jäävät silti rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.



Näkymä korttelin sisäiseltä reitiltä, L-arkkitehdit.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 12 erillispientaloa, 45 rivi- tai pienkerrostaloasuntoa ja n. 550 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asutokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Näkymä Peltolantieltä, jossa oikealla on Optiplanin suunnitelmien mukainen kerrostalo. Kuva: L-arkkitehdit.

Palvelut ja työpaikat

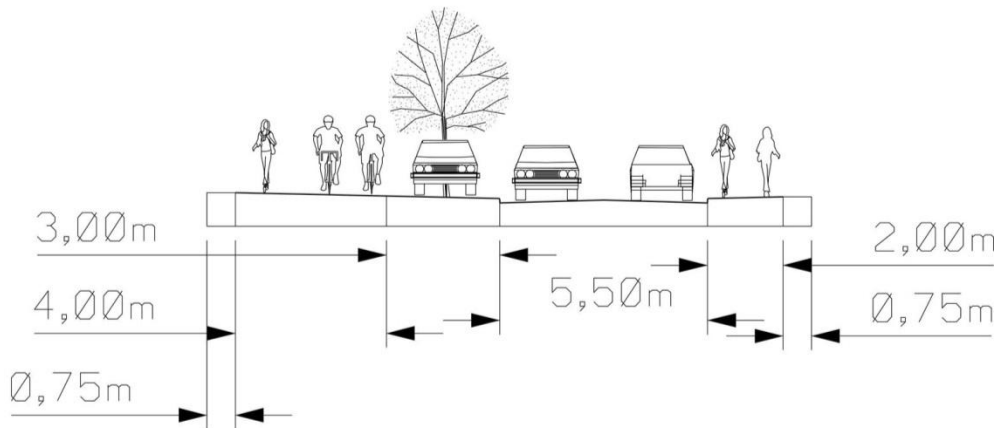
Alueella säilyy Vantaan Energian toimistorakennus ja sen työpaikat. Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Mesikukantien päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen ja koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kylmäojarvarren tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat vanhoille varasto- ja huoltoalueille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilantiestä ja sinne kaavaillusta joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Koivuhaassa ja Tikkurilantiellä. Yhteydet Tikkurilan keskustaan ja Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.



Kuntek / Liikennesuunnittelu / SHa
24.11.2015

1:200

Peltolantie, tyyppipoikkileikkaus länteen.

Vesihuolto

Peltolantielelle suunnitellaan uudet vesijohto DN110 ja jätevesiviemäri DN200 noin 260 metrin matkalle. Uudet putket liittyvät Mesikukantien verkostoon.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Määräys koskee myös Vantaan Energian toimitilojen koulutus- ja kokoustilastoja. Tieliikenteen, lähinnä Tikkurilantien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

Sosiaalinen ympäristö

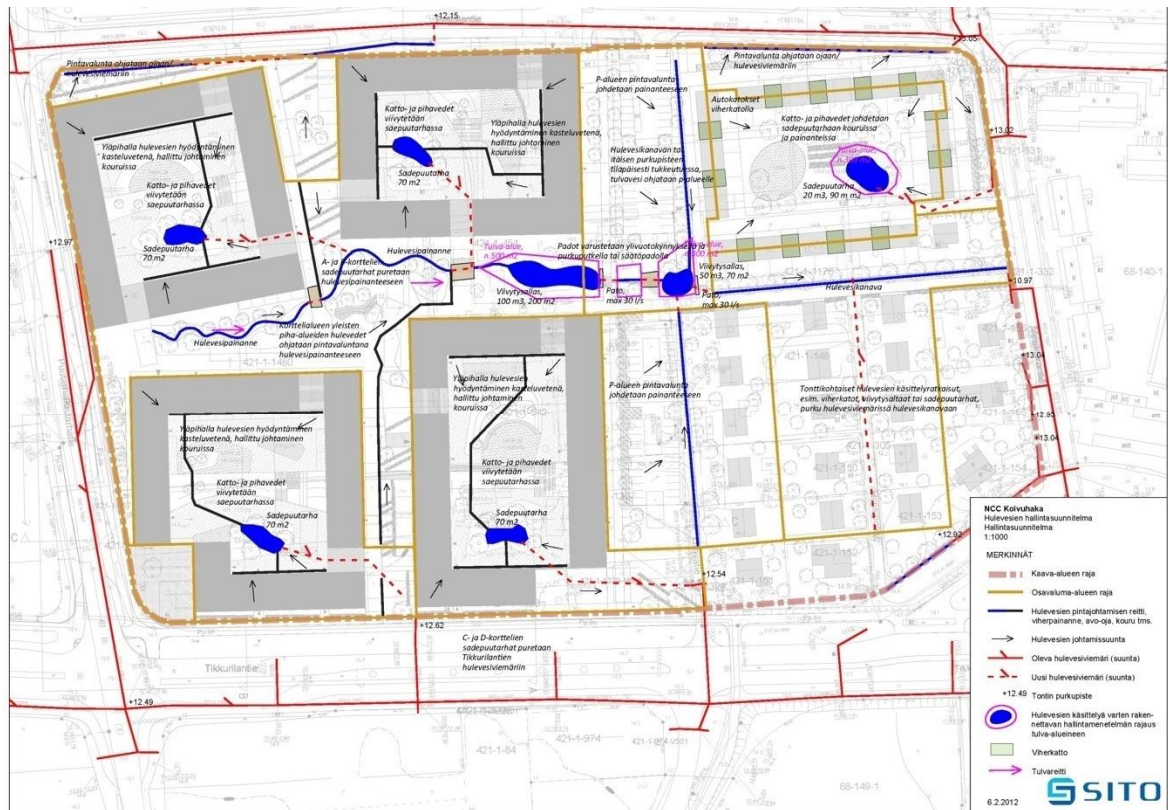
Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Sito on laatinut hulevesisuunnitelman Peltolantien eteläpuolelle 2012.



Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukko-liikennepalveluja ja raideliikennettä.

Kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia. Asuinkerrostalojen ja asuintalojen korttelialueilla rakennusoikeus kasvaa 10 %, jos rakennus saa vähintään 50 % energiantarpeestaan uusiutuvista energianlähteistä. Sama etuus koskee rakennuksia, jotka ovat julkisivuiltaan ja rungoiltaan puuaineisia. Yhteenlaskettu ylitys voi kuitenkin olla enintään 15 %, jotta autopaikkamäärien kanssa ei aiheudu ongelmia.

Kaava-alueita on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla käyttäen hyväksi Suomen ympäristökeskuksen Keko- eli kaavoituksen ekolaskuri -ohjelmaa. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa kerrostalojen runkona oli käytetty betonia, pientaloissa osittain puuta ja tiiltä. Energialähteenä oli kaukolämpö ja tavanomainen sähköntuotanto. Siinä kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 0,07 milj. tonnia eli 89,90 tonnia/asukas.

Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta ja osa lämmitys- ja sähköenergiasta oli aurinkoenergiaa. Tällöin kasvihuonepäästöjen määrä oli 50 vuoden aikana 0,06 milj. tonnia eli 79,45 tonnia/asukas. Eli puurakentamisen ja aurinkoenergian yhteisvaikutuksella päästään noin 12 % kasvihuonepäästöjen vähennykseen.

5.4.3 Yhteenveto

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

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu puutarhakasveihin. Edellisessä kaavamuutoksessa korttelin sisäiset ajo- ja kulkuyhteydet nimettiin kukkateemalla: Nukenkaulus, Kukonharja ja Jänönhäntä. Samaa teemaa jatketaan tälläkin kaava-alueella. Nukenkaulus ja Jänönhäntä jatkuvat luontevasti pohjoiseen Peltolantielle asti. Tien toisella puolella Nukenkaulus ei jatku suoraan, joten uusi reitti on nimeltään Neidonkenkä- Nornan. Ajoyhteys korttelin läpi saa nimen Kuunliija- Funkian. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 7.12.2015.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan Energia:	Hannu Turpela	
Ailecon Oy:	Anna-Maija Grandy Antti-Juhani Lehti	
L-arkkitehdit Oy:	Jari Lonka Petrus Laaksonen	
Vantaan kaupunki:		
<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Asta Tirkkonen Seppo Niva Sari Simonen Anna-Liisa Vanhala Mikko Järvi	alue-arkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko kaavoitusinsinööri
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Antti Auvinen Harri Keinänen Jarmo Pajunen	vesihuollon suunn. vesihuollon suunn. liikennesuunnittelu
<u>Rakennusvalvonta</u>	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
<u>Ympäristökeskus</u>	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
<u>Yrityspalvelut</u>	Tuula Hurme Armi Vähä-Piikkiö	asumisas.pääll. tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä syyskuuta 2016.



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	08.12.2015
Kaavan nimi	002277 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.08.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002277
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0388	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,0388

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

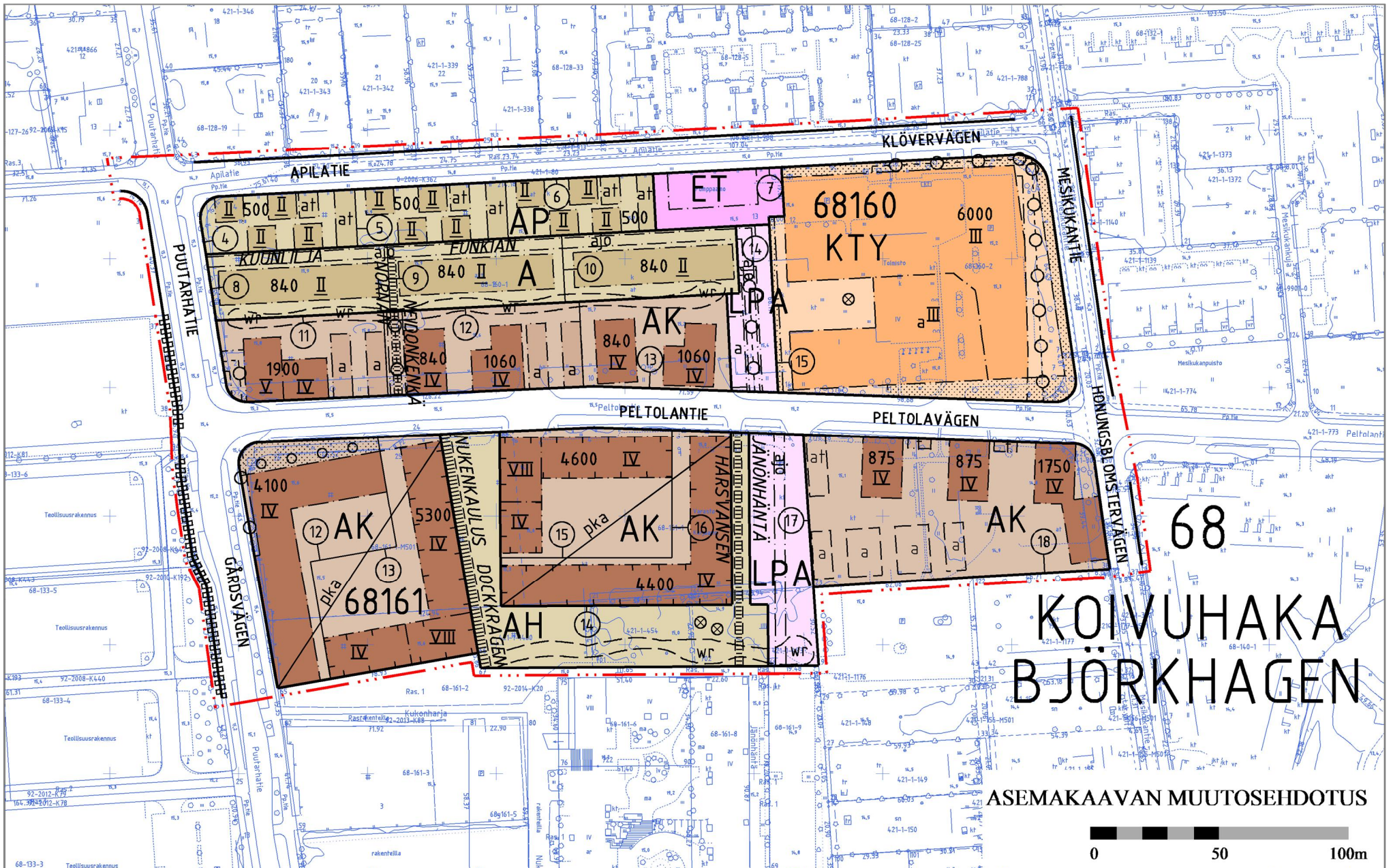
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0388	100,0	37620	0,53	0,0000	11433
A yhteensä	3,9513	56,1	31620	0,80	3,9513	31620
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0162	14,4	6000	0,59	1,0162	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9636	27,9	0		0,1620	0
E yhteensä	0,1077	1,5	0		-5,1295	-26187
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0388	100,0	37620	0,53	0,0000	11433
A yhteensä	3,9513	56,1	31620	0,80	3,9513	31620
A	0,5350	13,5	2520	0,47	0,5350	2520
AK	2,5944	65,7	27600	1,06	2,5944	27600
AP	0,3850	9,7	1500	0,39	0,3850	1500
AH	0,4369	11,1	0		0,4369	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0162	14,4	6000	0,59	1,0162	6000
KTY	1,0162	100,0	6000	0,59	1,0162	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9636	27,9	0		0,1620	0
Kadut	1,6632	84,7	0		-0,1384	0
LPA	0,3004	15,3	0		0,3004	0
E yhteensä	0,1077	1,5	0		-5,1295	-26187
ET	0,1077	100,0	0		-5,1295	-26187
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002277

Päiväys
Datum

9.5.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
Baskartbladens nummer

686500

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68**KOIVUHAKA**Asemakaavan muutos
Kortteli 68160 ja osa korttelia
68161 sekä katualueet.

Tonttijako

Osa kortteleita 68160 ja 68161.

Tonttijaon muutos

Osa kortteleita 68160 ja 68161.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 68**BJÖRKHAGEN**Ändring av detaljplanen
Kvarteret 68160 och del av kvarteret
68161 samt gatuområdena.

Tomtindelning

Del av kvarteren 68160 och 68161.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteren 68160 och 68161.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinrakennusten korttelialue.

Rivi- ja erillispientaloasuntoa kohti saa rakentaa autotalli- ja varastotilaa sallitun kerrosalan lisäksi enintään 35m².Asumista palvelevat yhteistilat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m² /porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta auto-paikkoja.

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

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energianlähteistä.

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos rakennukset ovat julkisivultaan ja rungoltaan puuaineisia.

Jos rakennus täyttää molemmat ehdot, rakennusoikeuden ylitys voi olla kuitenkin enintään 15 %.

Tonttia kohti saa sijoittaa enintään 15 asuntoa.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuuratua tiiltä tai rappautta.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoi- menpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Palomuurit voidaan korvata palo-osastoinnin.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Piholla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puuvartisilla istutuksilla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

För varje bostad i radhus och fristående småhus får garage- och förrådsutrymmen byggas högst 35 m² utöver den tillåtna våningsytan.Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

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

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall minst 50 % av byggnadernas energibehov kan tillgodoses från förnybara energikällor.

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall byggnadernas fasader och stommar består av trämaterial.

Om byggnaden uppfyller båda villkoren, kan överskridningen i byggrätten dock uppgå till högst 15 %.

På varje tomt får högst 15 bostäder placeras.

Som fasadmateriell ska användas trä, tegel som muras på plats eller rappning.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsrummens ytterhölje.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Brandmuren kan ersättas med brandsektionering.

Gårdsplan

För kvartersområdet skall utarbetas en enhetlig plan över gårdarna.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

Tomternas gårdsplaner skall indelas med olika ytbeläggningar och vedväxter.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköinti tulee hoitaa omalla tontilla.

Pysäköinti tulee sijoittaa pääosin autokatoksiin tai -talleihin.

Pysäköintialueet on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Pysäköinti

Rivitalot 1,5 ap/asunto
Erillispientalot 2 ap/asunto
Asuinkerrostalot 1 ap/ 100 asuntok-m²,
kuitenkin vähintään 0,8 ap/ asunto

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/30 asuntokerrosneliö. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

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

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta saadaan uusiutuvista energianlähteistä.

Rakennusoikeus voidaan ylittää 10 %:lla, jos rakennukset ovat julkisivultaan ja rungoltaan puuaineisia.

Jos rakennus täyttää molemmat ehdot, rakennusoikeuden ylitys voi olla kuitenkin enintään 15 %.

Yitykset eivät mitoiteta autopaikkoja.

Kerrosluvun estämättä saa rakentaa asukkaiden yhteisiä sauna- ja kerhotiloja.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen tai pysäköinnin yhteyteen.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Palomuuuri voidaan korvata palo-osastoinnein.

Rakennukset

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mikäli rakennuksessa käytetään julkisivuelementtejä, tulee käyttää kuoriseinäarakennetta tai kevytelementtejä. Ohutrapauselementti sallitaan.

Parvekejulkisivut tulee suunnitella niin, että parvekkeet näyttävät sisäänvedetyiltä.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puuvartisilla istutuksilla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköintipaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Pysäköintialueet on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Pysäköinti

Asuinkerrostalot: 1 ap/ 100 asuntok-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/ asunto

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/30 asuntokerrosneliö. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.^{2/5}

Parkeringsområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.

Parkeringsområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.

Parkeringsområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.

Parkeringsområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.

Parkeringsområdena ska avgränsas från planterade områden med nedsänkta kantstenar.

Parkeringsområdena ska avgränsas från planterade områden med nedsänkta kantstenar.
Radhus 1,5 bp/ bostad
Fristående småhus 2 bp/ bostad
Flervåningshus 1 bp/ 100 m²-vy,
dock minst 0,8 bp/bostad

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 st/30m²-bostadsvy. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramp, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

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

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall minst 50 % av byggnadernas energibehov kan tillgodoses från förnybara energikällor.

Byggrätten kan överskridas med 10 %, ifall byggnadernas fasader och stommar består av trämaterial.

Om byggnaden uppfyller båda villkoren, kan överskridningen i byggrätten dock uppgå till högst 15 %.

Överskridningarna dimensionerar inga bilplatser.

Gemensamma bastu- och klubbutrymmen för invånarna får byggas utan att våningstalet utgör ett hinder.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan eller i anslutning till parkeringen.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsrummens ytterhölje.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Brandmuren kan ersättas med brandsektionering.

Byggnader

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Fasaderna i bottenplanet får inte ge ett slutet intryck.

Om fasadelement används i byggnaden, ska skalväggskonstruktion eller lättelement användas. Tunnpussade element tillåts.

Balkongfasaderna ska planeras så att balkongerna förefaller vara indragna.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

Gårdsplan

För kvartersområdet skall utarbetas en enhetlig plan över gårdarna.

Tomternas gårdsplaner skall indelas med olika ytbeläggningar och vedväxter.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.

Parkeringsplatser kan placeras oberoende av tomtindelningen.

Parkeringsområdena ska stenläggas och avgränsas från planterade områden med nedsänkta kantstenar.

Parkeringsområdena ska avgränsas från planterade områden med nedsänkta kantstenar.

Parkeringsområdena ska avgränsas från planterade områden med nedsänkta kantstenar.
Flervåningshus: 1 bp/ 100 m²-vy, dock minst 0,8 bp/ bostad

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 st/30m²-bostadsvy. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Korttelin 68161 kahta läntisintä AK-alueetta koskee lisäksi seuraavat määräykset:

Pääosa autopaikoista tulee sijoittaa pihakannen alle.

Korttelialueiden ulkosivujen julkisivujen tulee olla väreiltään murrettuja ja värikylläisiä.

Sisäpihoille tulee päästä pelastuskalustolla.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Rivi- ja erillispientaloasuntoa kohti saa rakentaa autotalli- ja varastotilaa sallitun kerrosalan lisäksi enintään 35m².

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

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tilityä tai rappausta.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoi- menpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Palomuri voidaan korvata palo-osastoinnein.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Pihoilla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puuvartisilla istutuksilla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköinti tulee sijoittaa pääosin autokatoksiin tai -talleihin.

Pysäköintialueet on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Pysäköinti

Rivitalot	1,5 ap/asunto
Erillispientalot	2 ap/asunto

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alueen hulevesiä tulee viivyttaa AH-alueelle rakennettavassa viivytysaltaassa.

Pihan tulee olla korkeatasoinen. Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Pihalle tulee istuttaa puuta. Istutuksissa tulee käyttää kookkaita taimia. Riittävä juuristotila on varmistettava tarvittaessa kantavalla kasvualustalla.

Kasvillisuuden tulee olla monimuotoista ja kasvilajeja tulee käyttää vaihtelevasti.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoi- menpiteisiin ryhtymistä.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Yritysten toimintaan liittyvää liike- ja myymälätilaa oheisto- loineen saa rakentaa enintään 20 % käytetystä kerros- alasta.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokoi- naisuus.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista ma- teriaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Koulutus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristä- vyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakentamatta jääviä tontin osia ei saa käyttää avovaras- tointiin.

Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Alueelle rakennettavat autopaikat on jaettava puu- ja pen- sasistutuksiin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi.

För de två AK-områdena längst västerut i kvarter 68161³ / 5 gäller dessutom följande bestämmelser:

Huvuddelen av bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket.

Fasaderna på kvartersområdet yttre sidor ska ha en brun- ten och färgrik färgskala.

Räddningsmaterial ska kunna köra in på innergårdarna.

Kvartersområde för småhus.

För varje bostad i radhus och fristående småhus får ga- rage- och förrådsutrymmen byggas högst 35 m² utöver den tillåtna våningsytan.

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

Som fasadmaterial ska användas trä, tegel som muras på plats eller rapping.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsrummens ytterhölje.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vid- tas.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga ma- terial och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Brandmuren kan ersättas med brandsektionering.

Gårdsplan

För kvartersområdet skall utarbetas en enhetlig plan över gårdarna.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

Tomternas gårdsplaner skall indelas med olika ytbelägg- ningar och vedväxter.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta kantstenar.

Parkeringsområdena ska huvudsakligen förläggas till carportar eller garage.

Parkeringsområdena ska avgränsas från planterade om- råden med nedsänkta kantstenar.

Parkering

Radhus	1,5 bp/ bostad
Fristående småhus	2 bp/ bostad

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Områdets dagvatten ska fördröjas i en fördröjningsdbas- säng som byggs i AH-området.

Gården bör hålla hög klass. Gården bör anläggas med användande av högklassiga material, en del av ytbelägg- ningen bör vara natursten. Träd bör planteras på gården. Vid planteringen bör uppvuxna plantor användas. Tillräc- kligt med rotutrymme bör garanteras genom ett bärande växtunderlag.

Vegetationen ska vara mångsidig och växtarter ska an- vändas med variation.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vid- tas.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På högst 20 % av den utnyttjade våningsytan får affärs- och butikslokaler inklusive stödutrymmen i anslutning till företagsverksamhet byggas.

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög standard. Byggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga ma- terial och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska vara minst 32 dB i utbildnings- och samlingsrummenas ytterskal.

De delar av tomten som förblir obebyggda får inte använ- das för öppen lagring.

För området ska utarbetas en plan för dagvattenhantering.

De bilplatser som byggs i området ska delas in med träd och buskar i enheter som omfattar högst 40 parkerings- platser.

Jalankulkualueet on kivetäviä ja rajattava upotettavilla reu-
nakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköinti	
Liike- ja toimistotilat	1 ap/ 50 k-m ²
Toimistotilat	1 ap/ 50 k-m ²
Polkupyöräpaikkoja	1 /80 k-m ²

LPA**Autopaikkojen korttelialue.**

Pysäköintipaikkoja voi sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Pysäköintialue tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja puu-
ja pensasistutuksilla.

Pysäköintialueet on rajattava istutuksin. Alueen osat, joita
ei käytetä pysäköintiin tai kulkuväyliin, tulee istuttaa. Istu-
tuksiin tulee käyttää puuvartisia kasveja.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut
maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoim-
piteisiin ryhtymistä.

Korttelin 68160 LPA-alue varataan viereisen AK-alueen
käyttöön.

Korttelin 68161 LPA-alue varataan sen länsipuolisten
AK-alueiden käyttöön.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja
laitosten korttelialue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-
tä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

⑦

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 yleis-
sen alueen nimi.

JÄNÖNHÄNTÄ

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

5300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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

II

Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaava-
määräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen
numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja
/ tai auton säilytyspaikan.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousraken-
nuksen ja/ tai auton säilytyspaikan.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakan-
nen alle.

Ohjeellinen hulevesireitti.

Istutettava alueen osa.

o o o o o

Säilytettävä / istutettava puurivi.

⊗

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen
juuristoa ei saa vahingoittaa.

Katu.

Gångtrafikområdena ska stenläggas och avgränsas från^{4 / 5}
parkerings- och planteringsområdena med nedsänkta
kantstenar.

Parkerings-	
Affärs- och kontorlokaler	1 bp/ 50 m ² -vy
Kontorlokaler	1 bp/ 50 m ² -vy
Cykelplatser	1/80 m ² -vy

Kvartersområde för bilplatser.

Parkeringsplatser kan placeras oberoende av tomtindel-
ningen.

Parkeringsområdet ska struktureras med olika ytbelägg-
ningar och träd- och buskplanteringar.

Parkeringsområden ska avgränsas med planteringar. De
delar av området som inte används för parkering eller
passager ska förses med planteringar. Planteringarna ska
bestå av växter med vedstam.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad
mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder
vidtas.

LPA-området i kvarter 68160 reserveras för användning av
det intilliggande AK-området.

LPA-området i kvarter 68161 reserveras för användning av
de AK-områden som ligger väster om detta LPA-område.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för
sammällsteknisk försörjning.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteck-
ningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

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.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Understreckningen anger planbestämmelse som o-
villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska
siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller för-
varingsplats för bil får placeras.

Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad och/eller
förvaringsplats för bil får placeras.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårds-
däck.

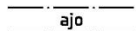
Riktgivande dagvattenled.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och
dess rotsystem får ej skadas.

Gata.



Ajoyhteys.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Körförbindelse.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittaosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __./__20__

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __./__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __./__20__



Näkymä Peltolantieltä, Kuva: L-arkkitehdit.

