

Vantaa
Myyrmäki

002243 KILTERINKUJA 4 MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.4.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002243. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosassa 15, Myyrmäki, osa korttelista 15801 sekä katualuetta. (Kumoutuva asemakaava koskee osaa korttelista 15801, kaupunginosassa 15, Myyrmäki).

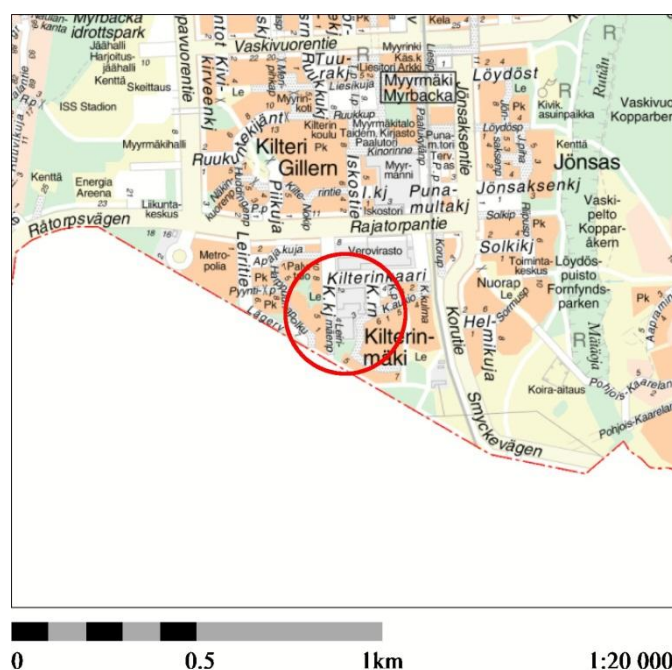
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 4:ssä sijaitsevan toimitilarakennuksen purku ja korttelin muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuinkerrostalorakentamisen rakennusoikeutta on 10 700 K-m². Alueelle rakennetaan IV-XII –kerroksisia asuinkerrostaloja.

Kaavalla mahdollistetaan uusi kevyen liikenteen kulkuyhteys Kilterinrinteeltä Kilterinkujalle. Bräntilänpolku ja uusi aukio, Bräntilänaukio. Kilterinrinteen puoleisen LPA-korttelialueen korttelin ja tontin rajaa muutetaan.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Hanna Tiira, asemakaavasuunnittelija, Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 2701

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäessä, Kilterinmäellä. Aluetta rajaa pohjoisessa Kilterinkaari, idässä Kilterinrinne ja lännessä Kilterinkuja. Myyrmäen asemalle on noin 600 metrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8:n jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 7.4.2014.
- Kaavoitus tuli vireille 12.2.2015. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002243.
- Hankkeesta järjestettiin osallistumis- ja arviointivaiheessa 26.2.2015 asukastilaisuus.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 20.3.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
3.4. Asemakaavan tavoitteet	13
3.5 Asemakaavamuutoksen ratkaisu.....	13
4. Asemakaavan kuvaus.....	14
4.1 Kaavan rakenne	14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
4.3 Aluevaraukset.....	16
4.4 Kaavan vaikutukset.....	17
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
4.6 Nimistö	22
5. Asemakaavan toteutus	22
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	22
7. Asemakaavan seurantalomake	24
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	26
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	32

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Tilastolomake
- Asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
- Katujen yleissuunnitelma, 26.8.2016, Vantaan kaupunki
- Vesihuollon esisuunnitelma, 6.7.2016, Vantaan kaupunki
- Suunnitelmaa havainnollistava materiaali. 24.8.2016, A-Konsultit Oy
- Pihasuunnitelma, Kilterinkuja 4, 7.7.2016, Sito Oy
- Erilliset liitteet:
- Kilterinkuja 4:n hulevesiselvitys ja -suunnitelma, 4.7.2016, Sito Oy
- Kilterinkuja 4, Ilmastovaikutusten KEKO-laskentaraaportti, 7.9.2016, Vantaan kaupunki

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 12.2.2016, Vantaan kaupunkisuunnittelu
- Myyrmäen Kilterinmäen kiinteistö 15-801-2, Kilterinkuja 4, Rakennettavuusselvitys, 31.10.2014, Sito Oy

- Maisemallinen tarkastelu, Kilterinkuja 4, 28.4.2015 Sito Oy
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2006, C28:2006.

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosalueella, nykyisellä toimitilarakennusten korttelialueella (KTY) tontilla 2 sijaitsee toimitilarakennus, joka on tarkoitus purkaa. Toteutettu kerrosalamäärä tontilla 2 on 2 700 k-m². Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan osan korttelia 15801 muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Korttelin tontin 3 LPA-korttelialueen ja tontin rajausta muutetaan. Alueelle muodostetaan uudet katualueet Bräntilänpolku ja Bräntilänaukio, jotka jakavat nykyisen korttelin 15801 kortteleiksi 15801 ja 15809. Kilterinkujan ajoradan levennystarpeen johdosta katualue laajenee Kilterinkaaren ja Kilterinkujan risteysalueella noin 10 m².

Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK mahdollistetaan 10 700 asumisen k-m². Suunnittelussa pyritään löytämään Kilterinmäen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Uusi rakentaminen on 4-12 kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Kilterinkujan puolella rakentaminen on 4-5 kerroksista ja Bräntilänpolun varrella 4-12 kerroksista. 12-kerroksinen torni sijoittuu Bräntilänpolun ja Kilterinrinteen kulmaan, Bräntilänaukion varrelle. Korttelin Kilterinrinteen puoli suunnitellaan ja rakennetaan kokonaisuutena LPA-korttelin kanssa. Korttelin uudet rakennukset sijoittuvat katualueiden reunoille, jonka johdosta kortteliin jää suuri piha-alue. Pysäköinti on sijoitettu pääasiassa ja ensisijaisesti 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen Bräntilänpolun varrella olevan rakennuksen alle. Korttelin autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös Kilterinkujan LPA-alueelle sekä kalliopysäköintitiloihin. Kilterinrinteen puoleinen LPA korttelialue palvelee edelleen Kilterinrinteen puoleisia asuinrakennuksia. Korttelin eteläosassa säilytetään olemassa olevaa puustoa sekä avokallioalue. Kortteli 15809 säilyy toimitilarakennusten korttelialueena. Korttelille osoitetut muutokset koskevat Bräntilänpolun tilavarausta sekä Kilterinkujan ja Kilterinrinteen katualueiden laajennuksia risteysalueilla. Suunniteltavan korttelin tehokkuus on $e=1,67$. Kaava mahdollistaa noin 240 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.



Näkymä kortteliin Kilterinkujalta, A-Konsultit Oy

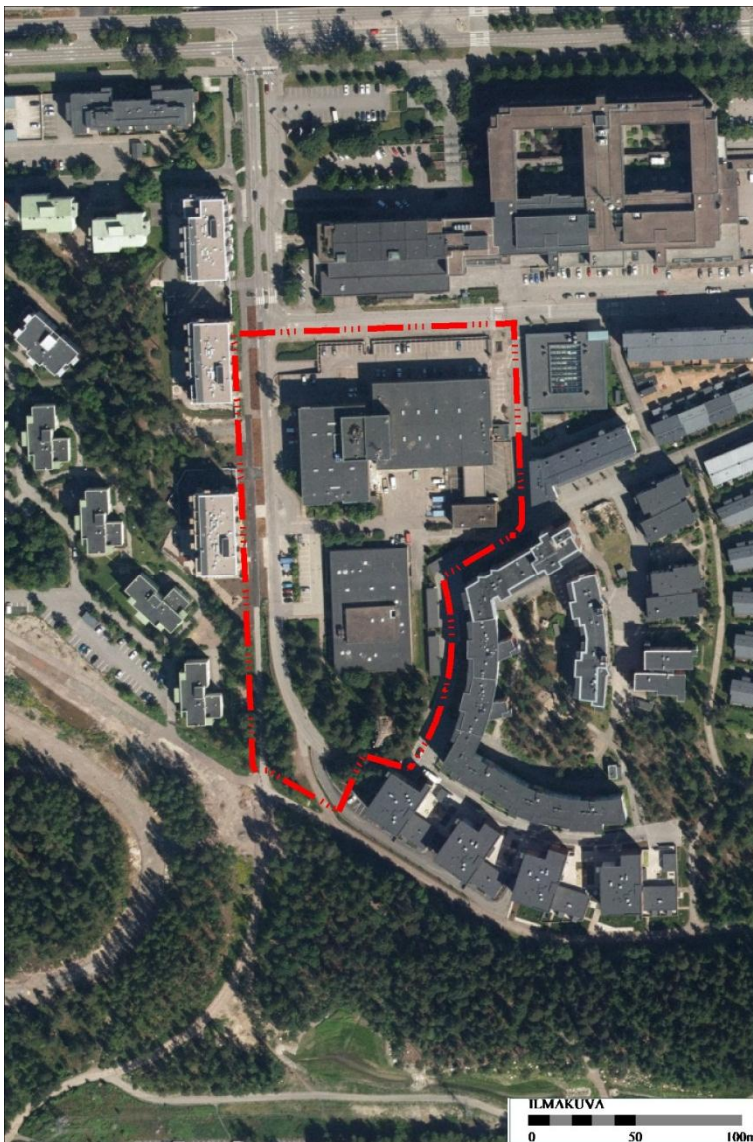
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki sijaitsee Kehä I ja Kehä III välisellä alueella, Valtatie 3:n länsipuolella ja Kehäradan varrella. Helsinki-Vantaan lentoasema on noin 12 kilometrin päässä. Myyrmäen alue on Helsingin metropolialueella, raideliikenteen, tieliikenteen ja lentoliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Myyrmäen yhteydet lentoasemalle ja Tikkurilaan, josta on mahdollisuus vaihtaa kaukoliikenteen juniin, paranivat erinomaisiksi.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kilterinmäen länsiosaan. Suunnittelualueen itäpuolinen Kilterinmäen asuinalue on rakentunut vuosina 2005-2010.



Ilmakuva kaavamuutosalueesta vuodelta 2015.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kilterinmäen maasto on karua kallioista männikköä. Kilterinmäki on pääosin rakennettua aluetta. Alkuperäistä luonnonmaisemaa, puustoa ja avokallioita on pyritty säästämään rakennettujen kortteleiden keskellä ja välissä.

Kaavamuutosalue on pääosin rakennettua aluetta, mutta suunnittelualueen eteläisimmässä osassa on rakentamatonta aluetta, jossa on avokalliopaljastumia, mäntyjä ja muuta puustoa. Kilterinkujan eteläosan ja Leirimäenpolun välisellä alueella on kuusikkoa.

Alueen arvokkainta puustoa ovat kookkaat männyt nykyisen tontin 2 eteläosassa.

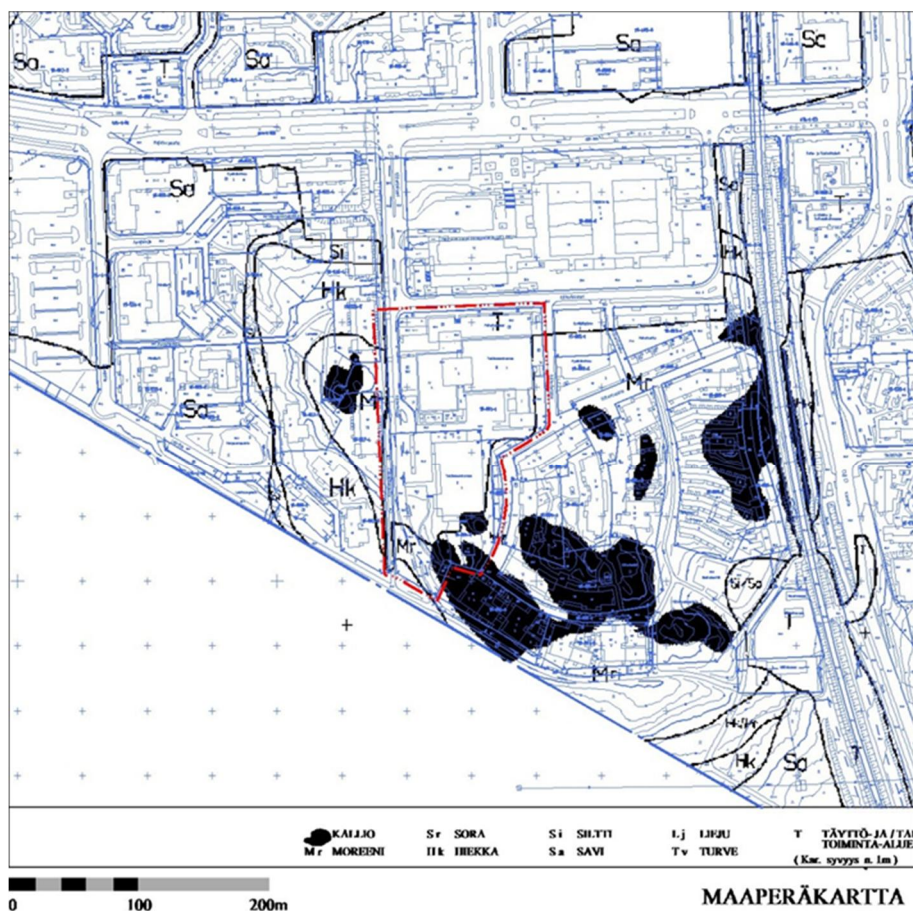
Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

Alueen maaperä on pintamaalajikartan mukaan pääasiassa pohjoisosiltaan täytemaata ja rakennettua aluetta ja eteläosiltaan moreenia ja kallioista aluetta.

Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee tarkistaa ennen rakentamista. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Topografia

Suunnittelualueella maasto laskee Kilterinrinteeltä päin länteen ja lounaaseen. Maaston korot vaihtelevat noin +33,0 ja +42,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaavamuutosalue kuuluu Myyrmäen kaupunginosaan, jossa asui vuoden 2016 alussa 15890 henkeä.

Myyrmäessä merkittävin väestön kasvu tapahtui 1970-luvulta 1980-luvulle, johtuen kaupunginosan vilkkaasta rakentamisesta. 1980-luvulta lähtien väestönkehitys on ollut kasvavaa, 2000-luvulla hitaasti kasvavaa, mutta melko tasaista kuluneen kymmenen vuoden aikana, noin 150 uuden asukkaan vuosivauhdilla. Väestöennusteen mukaan vuonna 2026 Myyrmäessä asuisi noin 18300 asukasta.¹

Koko Myyrmäen suuralueen asukasluku oli vuoden 2016 alussa 53902 henkeä, missä on kasvua noin 3000 henkeä viimeisen kuuden vuoden aikana.

Myyrmäen väestö on ikärakenteeltaan hieman keskimääräistä vanhempaa muuhun Vantaaseen nähden.

Myyrmäessä oli tilaston mukaan vuoden 2016 alussa yhden hengen talouksia yli 50% kaikista asuntokunnista.²

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Nykyinen kaava mahdollistaa KTY-korttelialueella kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen kaupunginosa on Vantaan kolmanneksi suurin työpaikkakeskittymä Avipoliksien ja Tikurilan jälkeen. Myyrmäen työpaikoista yli neljännes oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla. Työpaikkojen määrä on hieman vähentynyt vuoden 2013 loppuun mennessä. Ne vähenivät eniten liike-elämän palvelujen ja kaupan toimialoilla. Suurin kasvu oli teollisuuden ja rakentamisen toimialoilla. Vuodesta 2008 työpaikkavähennys on ollut suurin ammatillisen, tieteellisen ja teknisen työn ja kaupan toimialoilla, kun kasvua on ollut eniten teollisuuden toimialalla.³

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Myyrmäen ydinkeskustan eteläpuolelle, sen välittömään läheisyyteen. Myyrmäen keskustassa on kaupalliset palvelut, sosiaali- ja terveyspalvelut, koulut, tori, kirjasto ja taidemuseo. Myyrmäen rautatieasemalle ja linja-autoasemalle matkaa on noin 600 metriä, joten yhteydet ovat erinomaiset niin Helsinkiin kuin lentokentälle ja Itä-Vantaan suuntaan.

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

² http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

³ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva Kilterinmäellä on asuinkerrostalovaltainen. Suunnittelualueen itäpuolella oleva Kilterinmäki on rakentunut vuosina 2005-2010. Suunnittelua ja rakentamista on ohjannut Kilterinmäen lähiympäristösuunnitelma ja rakentamishoje, jossa mm. ohjattiin toteuttamaan Kilterinmäen asuinrakennukset värikkäinä värikyöhykkeittäin. Kilterinmäen lakialuetta länteen päin rajaa ns. Linna-kortteli, jonka sisäpihalla on luonnonvaraisena säilytetty korttelipiha. Leirimäenpolun länsipuolella sijaitseva kerrostaloalue on valmistunut 1990-luvun puolivälissä ja Kilterinkujan länsipuolen uudet kerrostalot on rakennettu 2013-2015. Pohjoispuolelle sijoittuu Colosseum Business Center, entinen Imatran Voima Oy:n pääkonttori, joka on valmistunut 1987 sekä 1983 valmistunut punatiilinen toimitilarakennus.

Vantaan ja Helsingin raja on noin 50 metrin etäisyydellä suunnittelualueen eteläpuolella. Helsingin puolelle rakentuu tulevana vuosina Honkasuon asuinalue.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tontilla 2 (Kilterinkuja 4) sijaitsee vuonna 1979 valmistunut entinen Imatran Voima Oy:n toimitilarakennus sekä antennimasto. Rakennus on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2006), jossa se on saanut luokitustunnuksen A2. Kaavamuutos vahvistuessaan sallii kyseisen rakennuksen ja antennimaston purkamisen. Vantaan kaupungin museon rakennustutkijat ovat käyneet paikan päällä 4.11.2014. Käynnin tuloksena todettiin, että kohteen rakennusperintöarvot eivät edellytä rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Virkistys

Kilterinmäeltä on erinomaiset yhteydet Myyrmäen urheilupuistoon ja sen pohjoispuoliseen metsäiseen ulkoilumaastoon. Itäpuolella sijaitsee Vaskivuori ja Mätäoanlaakso.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Kilterinkaareen, idässä Kilterinrinteeseen sekä lännessä Kilterinkujaan ja Leirimäenpolkuun. Näistä Kilterinkaari on kokoojakatu, Kilterinrinne ja Kilterinkuja ovat tonttikatuja ja Leirimäenpolku on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Kilterinkujan jatkeena oleva tontin osa toimii ajoyhteytenä pysäköintiluolaan ja puiston kautta muuntoasemalle.

Alueen moottoriajoneuvoliikenne kulkee Kilterinkaaren kautta Rajatorpantielle, joka on yksi Myyrmäen alueen pääkaduista. Rajatorpantieltä liikenne suuntautuu pääkatuja pitkin maantieverkolle, kuten Vihdintielle (st 120), Kehä III:lle (kt 50) ja Hämeenlinnanväylälle (vt 3).

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Rajatorpantiellä noin 300 – 400 metrin päässä kaava-alueesta. Pysäkeiltä on yhteydet mm. Helsingin keskustaan, Tapiolaan ja Tikkurilaan, minkä lisäksi runkolinja 560 kulkee Malmin, Kontulan ja Vuosaaren kautta Rastilaan. Kaava-alueelta on noin 600 – 700 metrin matka Myyrmäen asemalle, josta Kehäradan junat liikennöivät tiheimmillään 10 minuutin vuorovälein. Matka-aika Myyrmäen asemalta Helsinki-Vantaan lentoasemalle on 15 min ja Helsingin keskustaan 18 min.

Kaava-alueelta pääsee helposti liikkumaan myös jalan tai polkupyörällä. Kaikilla lähialueen kaduilla on vähintään toisella laidalla yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Alueella on myös kävely- ja pyöräilypainotteisia katuja, kuten Kilterinrinteen pihakatu. Leirimäenpolulta on yhteys Kilterinmäen-, Leirinuotion- ja Helsingin puolella sijaitsevan Pihkapuiston muodostamalle puistoalueelle. Puiston läpi on hyvät yhteydet esimerkiksi Malminkartanoon ja Konalaan.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueella on olemassa oleva vesijohtoverkosto. Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kai-voksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +97 m ja alin painetaso noin +83 m.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäröinnin piirissä. Alueen jätevedet johdetaan nykytilanteessa Kilterinkujan jätevesiviemäriin, josta jätevedet päätyvät Myyrmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan edelleen Vapaalan ja Hämeenkyln kautta Espoon viemäriverkostoon, josta jätevedet päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Niiltä osin kun vesiä valuu etelään Helsingin suuntaan, käytetään nimitystä Mätäjoen valuma-alue, sillä Mätäoja muuttaa kuntien rajalla nimensä Mätäjoeksi. Tontilla nykyisin oleva rakennus ja pysäköintialue on kuivatettu Kilterinkujan hulevesiviemäriin. Tontin eteläosassa on luonnontilaisempaa aluetta, josta vedet valuvat maastonmuotoja mukaillen pysäköintiluolan ajoluiskaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kilterinkujan ja Kilterinrinteen katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Kilterinkujan, Leirimäenpolun ja Kilterinrinteen varrella.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu lento-, tieliikenne- tai rautatieliikennemelua. Alueella ei ole pilaantuneita maita.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueella tontit 1 ja 2 omistaa Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 sekä tontin 3 VVO Rakennuttaja Oy:n omistama Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinaukio.

Kilterinkujan katualueen ja Leirimäenpolun jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

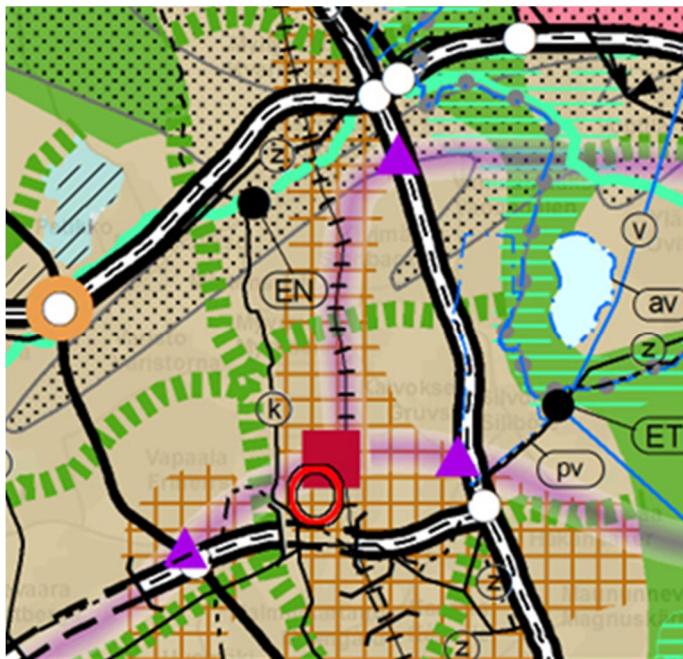
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralliseen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavamuutoksessa erityisesti siten, että täydennysrakennetaan raideliikenteeseen tukeutuvaa, olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lisäksi parannetaan kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä alueella.

Kaavamuutos on näiden tavoitteiden mukainen, erityisesti tuomalla uusia asukkaita joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (YM 8.11.2006 ja YM 30.10.2014) alue sijoittuu välittömästi keskustatoimintojen alueen eteläpuolelle ja se on osoitettu taa-jamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi. Alue sijaitsee seutuliikenteen radan läheisyydessä.

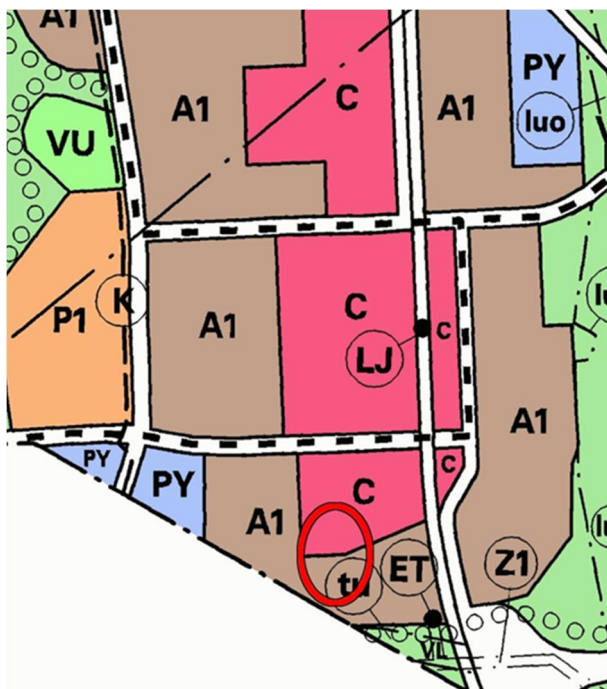
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

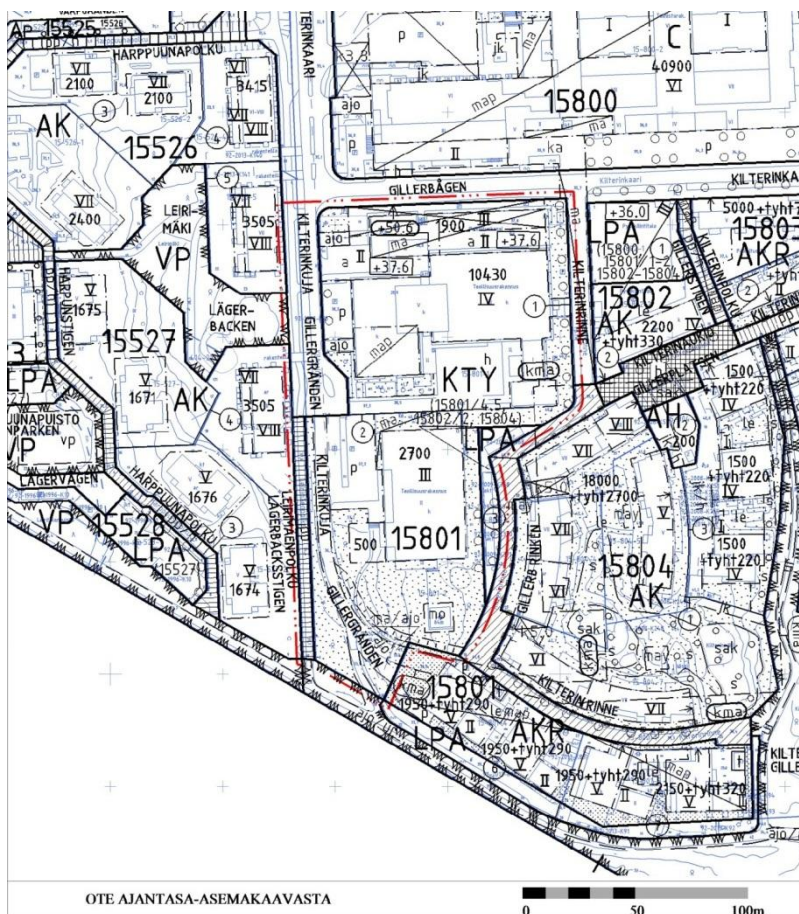
Yleiskaava



Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on pääosin tehokkaan asumisen alueella (A1) ja pohjoisosaltaan keskustoimintojen alueella (C). A1-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. C-alueelle voi sijoittua toimisto- liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä keskusta-alueelle soveltuvia työpaikkatoimintoja.

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

Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001820 kortteli 15801 on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KTY) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Toimitilarakentamisen korttelialue on tarkoitettu toimistorakentamiselle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja varastorakentamiselle.

Tontin 1 osalta kaavamuutos koskee vain tontin eteläosaa, jota koskevat kaavamerkinnot "alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alue" sekä "istutettava alueen osa". Kaakkoiskulmaa koskee merkintä kma, kallioon rakennettavan maanalainen tila.

Tontin 2 (varsinainen kaavamuutosalue) länsiosaan sijoittuu Kilterinkujan eteläosa ja ajoyhteys Kilterinmäen maanlaiseen pysäköintiin. Tontin länsipuolella on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, Leirimäenpolku. Tontin luoteisosassa on pysäköimispaikka. Tontin eteläosaan saa sijoittaa maston. Tontin 2 rakennusoikeus on 3200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku III.

Tontti 3 on autopaikkojen korttelialue.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 hakemus kaavamuutostyöstä kortteliin 15801 tontille nro on kirjattu saapuneeksi 7.4.2014. Kaavoitus tuli vireille 12.2.2015. Kaavamuutos on ollut kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuosina 2015 ja 2016 numerolla 002243.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrittäjäpalvelut, 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.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002243 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 12.2.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 20.3.2015 mennessä jätettiin 9 kirjallista mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemistilaisuus järjestettiin 26.2.2015 Kilterin koululla. Asukastilaisuuteen osallistui 8 henkilöä.

Kirjalliset mielipiteet antoivat Helsingin Seudun Liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto, Vantaan Energia, As Oy Vantaan Kilterinlinna (kaksi mielipidettä) sekä kolme asukasmielipidettä.

Helsingin Seudun Liikenne (HSL) toteaa mielipiteessään, että alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet niin Vantaan sisäisesti kuin myös runkolinja 560 aloittaessa liikennöinnin (elokuussa 2015) Itä-Helsinkiin. HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista hyvänä asiana, jotta sekä olemassa oleville että uusille palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vantaan kaupunginmuseo tuo esiin, että kaavamuutosalueella tontilla 1 (Kilterinkuja 2) sijaitsee vuonna 1983 rakennettu tuotantorakennus, joka ei nuoren ikänsä vuoksi ole ollut mukana alueella tehdyissä inventoinneissa. Rakennuksen kohdalla asemakaava ei tule muuttumaan, eikä kaupunginmuseolla ole tällä hetkellä suojelutavoitteita kyseisen rakennuksen suhteen. Tontilla 2 (Kilterinkuja 4) sijaitsee vuonna 1979 valmistunut entinen Imatran Voima Oy:n toimitilarakennus sekä antennimasto. Rakennus on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2006), jossa se on saanut luokitustunnuksen A2. Kaavamuutos vahvistuessaan sallii kyseisen rakennuksen ja antennimaston purkamisen. Vantaan kaupunginmuseon rakennustutkijat ovat käyneet paikan päällä 4.11.2014. Käynnin tuloksena todettiin, että kohteiden rakennusperintöarvot eivät ole riittävät asemakaavasuojaan. Vantaan kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

Museovirasto tuo esiin, että kaavamuutosalueella on aiemmin sijainnut muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Kilteri (mj. rek. nro 92010045). Kyseessä on kivikautinen asuinpaikka, jonka paikalla on tehty arkeologisia tutkimuksia vuosina 1973-1974. Tutkimusten jälkeen kohde on poistettu rauhoitettujen kohteiden rekisteristä ja sen paikalle on rakennettu toimistorakennus ja pysäköintialue. Alueen rakentamiselle ei siten enää nykyisin ole muinaismuistolain asettamaa estettä.

Vantaan Energia haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Suunnittelualueelle tarvitaan uusi muuntamo. Suunnittelualueella sijaitsee myös Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia ja niiden sijainti tulee huomioida.

As Oy Vantaan Kilterinlinna tuo esiin, että kevyen liikenteen yhteys Kilterinrinteeltä Kilterinkujalle tulee toteuttaa, se monipuolistaisi kevyen liikenteen yhteyksiä Kilterinmäeltä lännen suuntaan. Moottorijoneuvoilla ajaminen kevyen liikenteen väylällä tulisi estää rakenteellisin ratkaisuin. Toiveena on, että uudisrakentaminen kytkeytyy osaksi Kilterinmäkeä. Toisessa mielipiteessä esitetään, että Kilterinkujan yhteyteen tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa lyhytaikaista pysäköintiä ja vieraspysäköintiä.

Asukasmielipiteistä yhdessä tuotiin esiin huoli siitä, että asemakaavan muutos aiheuttaa liian isoja muutoksia nykyiseen ympäristöön ja vaikuttaa omistusasuntojen hintaan. OAS-vaiheen luonnoksessa huolestutti tontille 2 esitettyjen rakennusten korkeus ja varjostava vaikutus Kilterinrinteen itäpuolella oleviin asuntoihin. Uudisrakentamisen toivottiin sijoittuvan etäämmälle ja olevan matalampaa. Toisessa mielipiteessä esitettiin huoli siitä, että OAS-vaiheen luonnoksessa tontin 2 luoteiskulmaan, Kilterinkujan varteen esitetty viisikerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu liian lähelle Kilterinkuja 5:ssä olevia asuntoja. Kolmannessa mielipiteessä esitettiin, että Kilterinkujaa tulisi levenittää 5-6 metrillä, jotta Kilterinrinteen ja Kilterinkujan nykyinen auto- ja kevyt liikenne olisi sujuvaa ja talvisin katualueella olisi riittävä tila auratulle lumelle. Kilterinmäellä on tarve n. 30 vieraspysäköintipaikalle. Mielipiteessä tuodaan myös esiin huoli kaupunkirakenteen tiivistämisen ja rakennusoikeuden nostamisen mahdollisista vaikutuksista nykyisestä noin nelinkertaiseksi ja ehdotetaan, että suunnitelmassa korkein kerrokorkeus tulisi rajata viiteen – kuuteen kerrokseen.

26.2.2015 järjestetyssä asukastilaisuudessa keskustelussa nostettiin esiin asioita liittyen kaavamuutosten vireille tulosta tiedottamiseen, rakentamisen tehokkuuteen, Myyrmäen alueen palveluihin, Kilterinmäen pysäköintiin, yleisesti liikenteeseen sekä asumiseen liittyen.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, ympäristöön sopiva, maa- ja yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen Myyrmäen aseman ja palveluiden välittämään läheisyyteen.

3.5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN RATKAISU

Asemakaavaratkaisua on työstetty yhteistyössä kaavamuutoksen hakijan ja suunnittelijan kanssa suunnittelun aikana. Kaavaratkaisua on kehitetty huomioiden ympäröivä kaupunkirakenne, maasto ja kasvillisuus sekä osallistumis- ja arviointivaiheessa saadut mielipiteet uusien rakennusten sijoittumisesta.

Kilterinkujan puolella asuinkerrostalojen sijoittumista ja korkeutta on tutkittu osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaiheesta ja löydetty ratkaisu, jossa rakentaminen sijoittuu mahdollisimman väljästi Kilterinkuja 5 asuinkerrostaloon nähden. Kilterinrinteen puolella laaja piha-alue ja rakennusten sijoittuminen tontin länsiosaan mahdollistaa lähes kaikista olemassa olevista asunnoista edelleen laajan näkymän. Pysäköinnin ratkaiseminen rakenteellisesti mahdollistaa laajan maanvaraisen piha-alueen, johon on mahdollista rakentaa valoisa, vihreä ja monipuolinen korttelipiha.



Kuva 3D-mallista, lintuperspektiivi etelänsuunnasta, A-Konsultit Oy

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen KTY toimitilarakennusten korttelialue tontin 2 osalta asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontilla 2 olemassa oleva rakennus ja masto puretaan ja alueelle rakennetaan asuinrakennustaloja. Asuinrakennusten korttelialueella kerrosluku vaihtelee neljästä kerroksesta enimmillään kahteentoista kerrokseen. Korttelialueen keskelle sijoittuu korttelin yhteinen piha-alue.

Kaavamuutosalueen pohjoisosa, tontin 1 alue, säilyy toimitilarakennusten korttelialueena ja sitä koskevat muutokset koskevat tontin eteläosaa, johon muodostetaan jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, Bräntilänpolku sekä Kilterinkujan katualueen laajentamista tontin 1 luoteiskulmassa ja Kilterinrinteen puolella tontin 1 kaakkoiskulmassa näkemäalueiden parantamiseksi.

Tontin 2 osalta Kilterinkujan jatke muutetaan LPA autopaikkojen korttelialueeksi. Ajoyhteys Kilterinmäen pysäköintiluolaan, korttelin 15801 eteläosien tonteille 4 ja 5 sekä Kilterinmäen itäpuolella sijaitsevalle muuntoasemalle säilyy. Korttelialueelle saa sijoittaa autopaikkoja.

Kilterinrinteen puoleisen LPA autopaikkojen korttelialueen sekä tontin rajat muuttuvat. Pohjoisosaan muodostetaan uusi Bräntilänaukio. LPA korttelialuetta laajennetaan eteläosassa. Olemassa olevien autopaikkojen lukumäärä säilyy.

Uusi kevyen liikenteen katualue, Bräntilänpolku, muodostaa sujuvan itä-länsi suuntaisen yhteyden Kilterinrinteeltä Kilterinkujalle.

4.1.1 Mitoitus

Asuinrakennustalojen korttelialue, AK, 0,67 ha. Rakennusoikeus on 10 700 k-m². Tehokkuusluku e=1,67.

Autopaikkoja:

- asuminen 1 ap/130 k-m²

- palvelu- ja myymälätilat 1 ap/35 k-m²
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 pp/30 k-m²

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY, 0,99 ha. Rakennusoikeus on 10 430 k-m². Tehokkuusluku e=1,08.

Autopaikkoja:

- Laboratorio-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja palvelutilat 1 ap/70 k-m²
- pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp/200 k-m²

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset täydentävät ympäröivän Kilterinmäen asuinuuetta ja kaupunkirakennetta.

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta, olevan puuston säilyttämisestä ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja uusiutuvan energian käyttöön ohjataan.

Alueen kevyen liikenteen yhteyksiä on selkeytetty ja parannettu.



Asemapiirros, A-Konsultit Oy

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Nykyinen korttelin 15801 tontti 2 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja.

Rakennusoikeus on yhteensä 10 700 kerrosneliömetriä.

Kortteli muodostuu Bräntilänaukioon ja Bräntilänpolkuun rajautuvasta lamellitalosta, jonka kerrosluku on enimmillään kaksitoista kerrosta Bräntilänaukion puolella ja neljä kerrosta Kilterinkujan puolella sekä Kilterinkujan puolella kolmesta rinteeseen sijoittuvasta viisikerroksisesta pistetalosta. Kilterinrinteen puolella korttelia rajaa viherkattoinen talousrakennus, jonka suunnittelu ja toteutus tulee tehdä samanaikaisesti Kilterinrinteen puoleisen LPA-korttelialueen muutosten kanssa, jotta muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelin katutason julkisivujen ilmeen ja jäsentelyn tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja mittakaavaltaan inhimillistä. Korttelin kivijalkakerroksen tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla paikalla muurattua tiiltä, muilta osin pääasiassa värillistä rappautusta. Näkyviä elementtisaumoja julkisivuissa ei sallita.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa. Kilterinkujan puoleisten pistetalojen pohjoiskulmiin sekä Bräntilänaukion länsipuolelle sijoittuvan tornitalon julkisivuun tulee toteuttaa kaupunkikuvallinen kiinnekohta.

Rakennukset rajaavat korttelin, jonne muodostuu suuri, maanvaraisesti rakennettava sisäpiha. Piha on suunniteltava ja toteutettava toiminnoiltaan ja kasvillisuudeltaan yhtenäisenä kokonaisuutena ja koko korttelin yhteisenä. Piha-alueelle on istutettava myös suureksi kasvavia puita. Korttelialueen hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Korttelialueelle on osoitettu ohjeellisia hulevesien viivyttämisen alueita.

Korttelin piha-alueen kaakkoisosassa on säilytettävä avokallio. Avokallio tulee liittää pihaan ja rakennuksiin viimeistellysti. Avokallion itäpuolella on alue, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita. Puut tulee suojata rakentamisen aikana.

Korttelin eteläosaan on osoitettu puistomaisesti kehitettävä alueenosa. Alueella olevaa puustoa on säilytettävä ja puut on rakentamisen aikana suojattava.

Pysäköinti sijoittuu pääasiassa Bräntilänpolun varrella olevan asuinkerrostalon alle, kahdessa kerroksessa olevaan pysäköintilaitokseen. Ajoliittymä pysäköintilaitokseen tulee järjestää Bräntilänpolun pohjoispuolelta sekä Kilterinkujalta LPA-korttelin pohjoisosasta. Pysäköintilaitoksessa on varauduttava sähköautojen latauspisteisiin. Korttelin autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös Kilterinkujan puoleiselle LPA-korttelialueelle ja Kilterinmäen kalliopysäköintitiloihin.

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Toimitilarakennusten korttelialueella säilyy voimassa olevan kaavan nro 001820 määräykset ja toiminnot. Uudet katualueet Bräntilänpolku ja Bräntilänaukio erottavat toimitilarakennusten korttelialueen omaksi korttelikseen, jonka uusi korttelinumero on 15809. Muutoksia korttelialueen ja tontin rajoihin tulee uusien katualueiden johdosta sekä katualueen laajentamisen näkemäalueiden parantamiseksi korttelialueen kaakkois- ja luoteiskulmissa.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa korttelin 15801 asuinkerrostalojen pysäköintipaikoista on mahdollista sijoittaa Kilterinkujan puoleiselle autopaikkojen korttelialueelle. Sen kautta on myös ajoyhteys Kilterinmäen maanalaiseen pysäköintiluolaan sekä korttelin 15801 tonteille 4 ja 5. Lisäksi korttelialueen kautta sallitaan energialaitoksen suurmuuntajien kuljetus ja huoltoajo Kilterinmäenpuiston itäpuolella sijaitsevalle muuntoasemalle.

Kilterinrinteen puoleisen autopaikkojen korttelialueen ja tontin rajausta on muutettu. Korttelialueen autopaikkojen määrä säilyy ennallaan. Muutokset kyseisellä korttelialueella suunnitellaan ja toteutetaan samanaikaisesti AK-korttelialueelle sijoittuvien rakennusten kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Liikennealueet

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on Kilterinkaaren, itäpuolella Kilterinrinteen sekä länsipuolella Kilterinkujan ja Leirimäenpolun katualueet. Alueelle muodostetaan uudet katualueet Bräntilänpolku ja Bräntilänaukio, jotka jakavat nykyisen korttelin 15801 kortteleiksi 15801 ja 15809. Kilterinkujan ajoradan levennystarpeen johdosta katualue laajenee Kilterinkaaren ja Kilterinkujan risteysalueella noin 10 m².

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvatun tilanteen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustan eteläosaa sekä raideliikenteen aseman ympäristöä. Tämä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 180 kappaletta arviolta noin 240 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Myyrmäen kaupungin-osaan, Kilterinmäen länsiosaan. Kaavamuu-
tos mahdollistaa olemassa olevan toimitilarakennuksen purka-
misen ja sen myötä asumisen täy-
dennysrakentamisen n. 600 metrin
etäisyydelle Myyrmäen asemasta ja
olemassa olevista palveluista.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää Kilterinmäen asuinkerrostalopainotteista, tiivistä ja värikästä kaupunkikuvaa. Mittakaava on pyritty sovittamaan ympäröivään rakenteeseen, kuitenkin niin että kortteli muodostaa uuden, modernin kerroksen. Korttelin keskelle muodostuu suuri, yhteinen piha-alue.

Asemakaavan muutos toteutuessaan mahdollistaa enimmillään 12-kerroksisen asuinkerrostalon, joka tulee olemaan Kilterinmäen korkein rakennus sekä viisikerroksisia pistetaloja, jotka rajaavat Kilterinkujan. Uudisrakennukset on sijoitettu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen nähden niin, että ne edelleen mahdollistavat pitkiä näkymiä olemassa olevista asunnoista.



Arkkitehdin näkemys kortteliin, lintuperspektiivi kaakosta, A-Konsultit.

Asuminen

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Kilterinmäen aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueella on tulossanoin 180 kappaletta asuntoja ja noin 240 uutta asukasta, jos asumisväljyys on noin 50 k-m² /asukas. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Arkkitehdin näkemys, näkymä korttelin sisäpihalta luoteeseen, A-Konsultit.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy korttelin 15809 toimitilarakennus ja sen työpaikat. Uusia työpaikkoja alueelle ei kaavam muutoksen myötä tule. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolisuuteen.

Myyrmäen alueen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Maankäytön tehostaminen ja asumisen lisääminen Myyrmäen keskustan lähellä ja olemassa olevia kunnallisteknisiä rakenteita hyväksikäyttäen on järkevää ja taloudellista. Alue on erittäin hyvien palvelujen ja joukkoliikenteen saavutettavuuden piirissä.

Kaavamuutoksessa on esitetty uutta katua noin 60 metrin matkalta sekä pieni aukio. Nämä alueet luovutetaan kaupungille ja niiden rakentaminen kustantaa arviolta noin 100 000 euroa. Muuta kunnallisteknistä rakentamista ei tarvita. Sähkömuuntamo tulee siirtää uuteen paikkaan.

Hakija osallistuu kunnallistekniikan rakentamiseen maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin kaksi miljoonaa euroa.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 180 uuden asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotulo- ja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden ja Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Bräntilänpolku, uusi kevyen liikenteen katualue muodostaa turvallisen yhteyden lännen suuntaan myös Kilterinmäen koko alueelta. Uudisrakennukset rajaavat kortteliin suuren piha-alueen, joka on maanvaraisena mahdollista rakentaa vehreäksi ja turvalliseksi, leikille ja oleskelulle varatuksi alueeksi. Kaavamuutos ei katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä.

Liikenne

Kaavan toteutumisen myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy jonkin verran keskustan pääkatuverkossa painottuen lähinnä Rajatorpantielle. Uuden asumisen tuottamalla liikenteellä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta alueen katuverkon toimivuuteen. Kilterinkujan toimivuutta tulee kuitenkin parantaa leventämällä katua nykyisestä 4,5 metristä mahdollisuuksien mukaan 5,0-5,5 metriin.

Alueen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ansiosta oman auton käyttö ei ole välttämätöntä. Kaava-alueen rakentaminen lisää alueen joukkoliikenteen potentiaalista käyttäjäkuntaa. Joukkoliikenteen riittävän suuri käyttäjäkunta alueella turvaa joukkoliikenteen reittien toimivuuden ja lyhyet vuorovälit myös tulevaisuudessa.

Uusien asuntojen huoltoajo tapahtuu Kilterinrinteen kautta ja pysäköintiin ajo Kilterinkujan kautta. Suurin osa pysäköintipaikoista on sijoitettu Kilterinkujan päässä sijaitsevan asuinrakennuksen pohjakerrokseen. Loput pysäköintipaikoista sijaitsee Kilterinkujan jatkeena olevalla LPA-alueella.

Kaavamuutos sisältää uuden jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun, Bräntilänpolun, sekä uuden aukion, Bräntilänaukion. Yhdessä ne parantavat alueen jalankulku- ja pyöräilyverkkoa täyttämällä Kilterinkujan ja Kilterinrinteen väliltä puuttuvan yhteyden.

Vesihuolto

Uudet asuinkerrostalot voivat liittyä nykyisiin vesihuoltolinjoihin Kilterinkaarella tai Kilterinkujalla. Kilterinkujalla yleinen jätevesiviemäri sijaitsee uutta asuintonttia pohjoisemmassa Kilterinkaaren risteyksessä. Vaihtoehtoisesti asuinrakennukset voidaan liittää Kilterinkaaren yleisiin jätevesiviemäriin. Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin vesihuoltoverkostoihin, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollon suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Asemakaavamuutosta varten on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, joka toimii lähtökohtana rakennussuunnittelulle. Hulevesisuunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään tontilla sadepuutarhoissa. Viivytyksen jälkeen suurin osa hulevesistä johdetaan Kilterinkujan hulevesiviemäriin. Niiltä osin kuin maasto viettää etelään, eikä vesiä saada pumppaamatta Kilterinkujan viemäriin, ohjataan vedet Helsingin suuntaan.

Hulevesien hallintarakenteet on mitoitettava 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin taseus 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

Alueelle ei nykyisellään kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Asemakaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriötä alueelle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

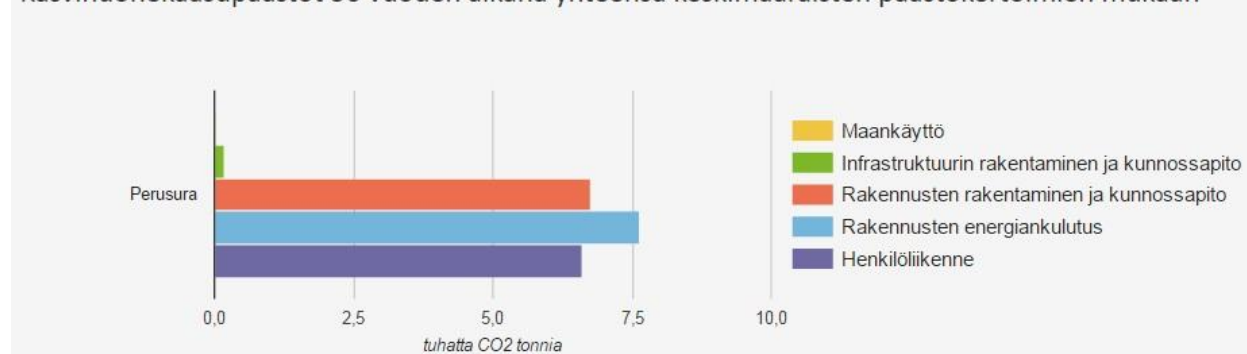
Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä. Kaavamuutoksen toteuduttua piha-alue tulee olemaan maanvarainen, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttaa alueella. Sito on laatinut hulevesisuunnitelman suunnittelualueelle 2016.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavan toteutumisen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä arvioitiin KEKO-laskurilla, joka laskee päästöt 50 vuoden aikajaksolla. KEKO arvioi myös kaavan kokonaisekotehokkuutta, joka muodostuu kasvihuonekaasupäästöjen määrästä, luonnonvarojen käytöstä ja luontovaikutuksista. Laskenta huomioi nykyisten rakennusten purkamisen sekä uusien rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon sekä rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen päästöt, sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella. Laskenta rajattiin koskemaan vain kaavamuutoksen eteläosan suunnitelmaa (tontti 2), koska muutokset maankäytössä kohdistuvat siihen.

Suunnitelman toteuttamisen aiheuttamat päästöt ovat noin 21 192 tonnia hiilidioksidia 50 vuoden aikajaksolla eli noin 423 t CO² vuodessa. Päästöistä valtaosan aiheuttavat rakennusten energiankulutus (36 %), rakennusten rakentaminen ja ylläpito (32 %) sekä henkilöliikenne (31 %). Infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon osuus kokonaispäästöistä on noin 1 % ja maankäytön muutosten vaikutus hiilinieluun hyvin pieni.

Kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikana yhteensä keskimääräisten päästökertoimien mukaan



Yhteenvetona; kaava eheyttää kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen, ja tukee siten ekotehokasta kaupunkirakennetta. Lisäksi käyttövaiheen kasvihuonekaasupäästöjä on mahdollista vähentää edistämällä vähäpäästöistä liikennettä ja uusiutuvaa energiaa. Kaavamääräykset edellyttävätkin sähköautojen latauspisteisiin varautumista ja aurinkoenergian huomioimista kattomuotojen suunnittelussa.

Laskentaraaportti on selostuksen liitteenä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutosalueelle sijoittuvalle uudelle kevyenliikenteen yhteydelle on annettu kaavamuutoksessa nimi: Bräntilänpolku ja uudelle toriaukiolle nimi: Bräntilänaukio. Nimet perustuvat Kilterinmäen vanhaan nimeen Bräntilbacka ja Bräntilä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on hyväksynyt nimet kokouksissaan 15.2.2016 ja 8.6.2016.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Kaavamuutos saanee lainvoiman aikaisintaan alkuvuodesta 2017. Kaavamuutoksen mukaisen hankkeen toteuttaminen voi alkaa, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja alueella voimassa olevat toimitilojen vuokrasopimukset ovat päättyneet vuoden 2019 alussa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo:

Antti Pyötsiä

projektijohtaja

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy:

Jyrki Iso-Aho
Riitta Tuomisto

arkkitehti, toimitusjohtaja
arkkitehti

Vantaan kaupunki:
Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto
Hanna Tiira
Laura Muukka
Pia Tasanko
Vuokko Rova
Mikko Järvi
Paula Kankkunen
Anna-Mari Kangas

alue-arkkitehti
asemakaavasuunnittelija
maisema-arkkitehti
vuorovaikutusasiantuntija
suunnitteluavustaja
kaavoitusinsinööri
yleiskaavasuunnittelija
kaavasuunnittelija

Kuntatekniikan keskus :

Elina Kettunen
Jaana Virtanen
Teemu Vihervaara

vesihuollon suunnittelu
liikenneinsinööri
liikenneinsinööri

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki
Jari Saajo

kaupunkikuva-arkkitehti
lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Armi Vähä-Piikkiö
Tomi Henriksson

tonttipäällikkö
asumisasioiden päällikkö

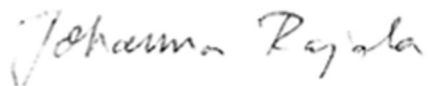
Kaupunginmuseo:

Anne Vuojolainen
Susanna Paavola

rakennustutkija
rakennustutkija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä huhtikuuta 2017.



Johanna Rajala
aluearkkitehti vs.



Hanna Tiira
asemakaavasuunnittelija



Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

7. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	26.08.2016
Kaavan nimi	002243 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1642	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4068	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1642

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	2,1642	100,0	21130	0,98	0,0000	7500
A yhteensä	0,6412	29,6	10700	1,67	0,6412	10700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9699	44,8	10430	1,08	-0,9100	-3200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5531	25,6	0		0,2688	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4098	18,9	0	0,1735	0

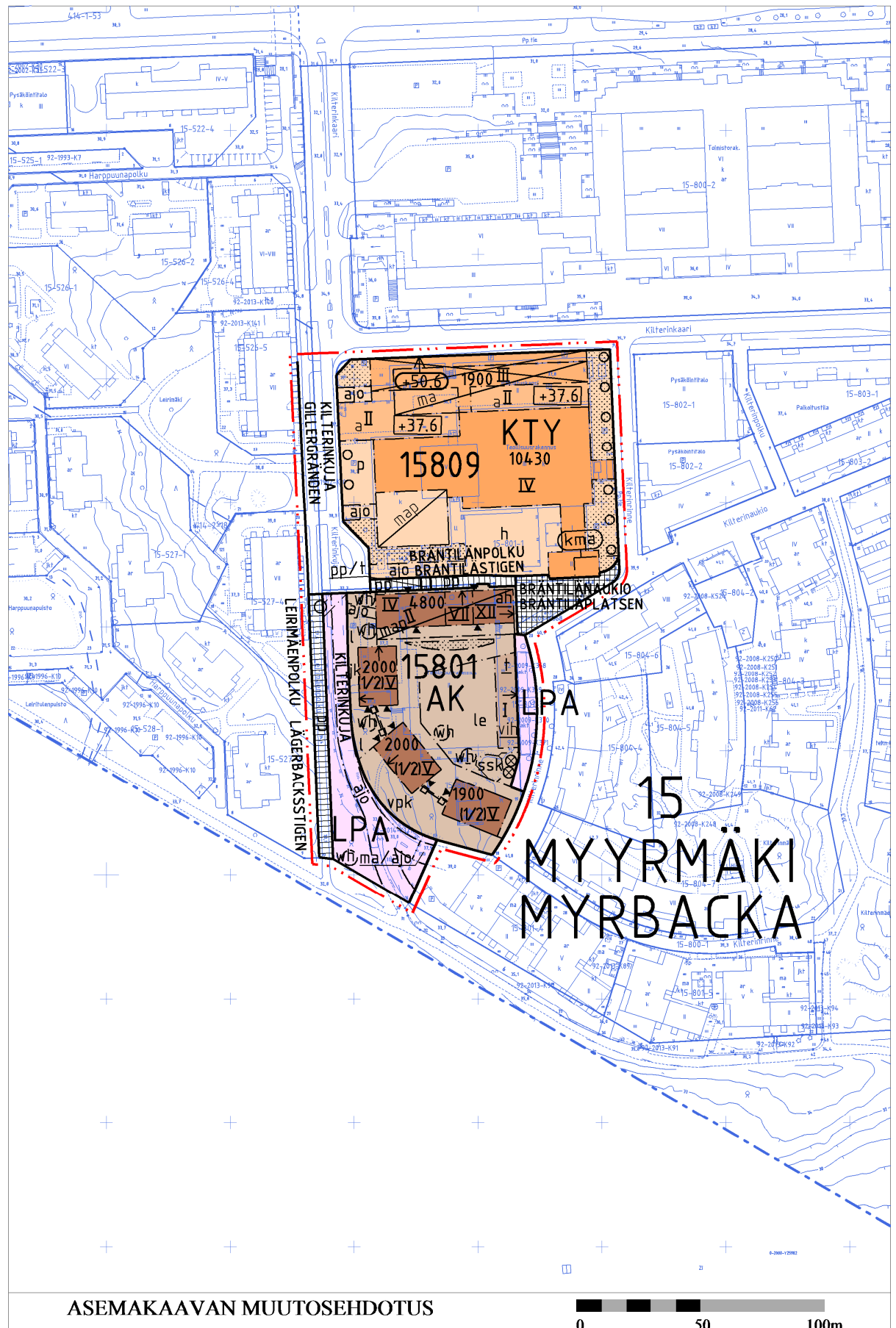
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1642	100,0	21130	0,98	0,0000	7500
A yhteensä	0,6412	29,6	10700	1,67	0,6412	10700
AK	0,6412	100,0	10700	1,67	0,6412	10700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9699	44,8	10430	1,08	-0,9100	-3200
KTY	0,9699	100,0	10430	1,08	-0,9100	-3200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5531	25,6	0		0,2688	0
Kadut	0,1684	30,4	0		0,0050	0
Katuauk./torit	0,0566	10,2	0		0,0566	0
Kev.liik.kadut	0,0868	15,7	0		0,0268	0
LPA	0,2413	43,6	0		0,1804	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4098	18,9	0	0,1735	0
ma	0,1437	35,1	0	-0,0265	0
ajo/ma	0,0030	0,7	0	0,0000	0
map	0,2631	64,2	0	0,2000	0

8.



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002243	19.4.2017	682491 1 / 5

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

KILTERINKUJA 4

Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Kortteli 15809 ja osa korttelia 15801
sekä katu- ja torialuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan
korttelia 15801 sekä katualuetta.)

1:2000



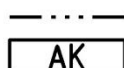
Vanda stad
Ändring av detaljplanen

GILLERGRÄNDEN 4

Stadsdel 15, Myrbacka
Kvarteret 15809 och del av kvarteret 15801
samt gatu- och torgområde.
(En del av kvarter 15801 samt gatu-
områden i den plan som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva
Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista ja siinä tulee huomioida Kilterinmäen olemassa oleva kokonaisuus.

Katujulkisivujen puolelta kortteli tulee rajata rakennusmassoin ja muurirakentein kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Rakenteellisten aitojen, muurien ja talousrakennusten tulee liittyä korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestäväillä materiaaleilla.

Korttelista on rakennettava kokonaisuus.

Korttelin länsiosan pistetalojen kadunpuoleiset pohjoiskulmat sekä tornitalon Bräntilänaukion puoleinen julkisivu tulee suunnitella siten, että niihin toteutetaan kaupunkikuvallinen kiinneke.

Rakennusten ja katualueen väliset tilat tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Bräntilänpolun ja Bräntilänaukion katutaso julkisivut sekä jalankulkureiteille sijoittuvat maantasejulkisivut tulee jäsentellä siten, että katutasoon muodostuu inhimillisen mittakaavan kannalta sekä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kivijalkakerros, joka antaa avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Bräntilänaukion katutasossa yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan ja ne tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan.

Bräntilänpolun varteen sijoittuva pysäköintilaitoksen julkisivu tulee sopia asuinrakennuksen arkkitehtuuriin.

Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan. Parvekkeiden on oltava lasitettuja. Parvekkeiden kaiderakenteesta yli puolet tulee olla peittävää pintaa.

Rakennusten kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida aurinkopaneelien ja viherkattojen sijoittaminen. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet, kuten aurinkopaneelit tulee integroida luontevasti korttelin arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.

Rakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla paikalla muurattua tiiltä, muilta osin pääasiassa värillistä rappautta. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitektur och stadsbild

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ och beakta den befintliga helheten i Gillerbacken.

Vad gäller gatufasaderna ska kvarteret genom byggnadsmassor och murkonstruktioner avgränsas på ett högklassigt med avseende på stadsbilden. De strukturella stängslen, murarna och ekonomibyggnaderna ska hänga ihop med kvarterets helhetsarkitektur och förverkligas genom att högklassiga och hållbara material används.

Kvarteret ska byggas som en helhet.

Punkthusens norra hörnpartier mot gatan i kvarterets västra del samt tornhusets fasad mot Bräntiläplatsen ska planeras så att de förverkligas som ett blickfång i stadsbilden.

Utrymmena mellan byggnaderna och gatuumrådet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Fasaderna i gatuplanet mot Bräntilästigen och Bräntiläplatsen samt de fasader i markplanet som gränsar till fotgängarstråken ska disponeras så att det i gatuplanet skapas ett våningsplan i stenfoten med mänskliga dimensioner, vilket håller en hög standard både arkitektoniskt och med avseende på stadsbilden, och ger ett öppet och funktionellt uttryck.

De gemensamma utrymmena i gatuplanet mot Bräntiläplatsen ska med stora fönster öppnas upp mot gaturummet och förenas funktionellt med torgets gaturum.

Parkeringsanläggningens fasad mot Bräntilästigen ska passa ihop med bostadsbyggnadens arkitektur.

Balkongerna får överskrida byggytan. Balkongerna ska vara inglasade. Av balkongernas räckkonstruktion ska över hälften vara sluten yta.

Vid val av takformer och takvinklar ska man beakta placeringen av solpaneler och gröntak. Tekniska anordningar för energiproduktion, t.ex. solpaneler, ska på ett naturligt sätt integreras i kvarterets arkitektur och markanvändning.

Det huvudsakliga materialet i byggnadernas fasader ska utgöras av tegel som murats på platsen, till övriga delar huvudsakligen av färgad puts. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

Bräntilänaukioon ja Bräntilänpolkuun rajautuvaan asuinrakennukseen tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle. Muuntamon on oltava helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestösuojatiloja saa sijoittaa tontti- ja korttelirajojen estämättä.

Niittä osin, kun kortteliin sijoittuvan pysäköintilaitoksen kansi ja julkisivut ovat maan päällä, ne tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen laadukkaita materiaaleja ja istutuksia.

Pysäköintilaitoksen kannen päälle sijoittuvat asuntopihat on rajattava muuri- tai pergolakantein.

Pysäköintilaitokseen johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella luontevana korttelin osana.

Rakennusoikeus

Asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestösuojatiloja.

Pysäköintilaitoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Sen laajuus on ilmaistu rakennusalan ja kerroslukuna.

Rakennusten ensimmäinen kerros tulee ah-merkinnällä varustetussa osassa rakentaa vähintään osittain muita kerroksia korkeammaksi tilaksi siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan.

Asukas- ja yhteistiloja, kuten polkupyörävarastoja, irtaimistovarastoja, lastenvaunuvarastoja ja teknisiä tiloja saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman, jos ne sijoittuvat katutasoon.

Asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tilat tai liiketilat tulee toteuttaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Rakennusoikeuden lisäksi saa kerrosluvun estämättä rakentaa asukkaiden yhteisiä tiloja ja saunatiloja.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap/130 k-m ²
palvelu- ja myymälätilat	1 ap/ 35 k-m ²

AK-korttelin autopaikat tulee pääasiassa sijoittaa korttelissa 15801 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Korttelin autopaikkoja saa sijoittaa myös kalliopysäköintitiloihin ja/tai korttelin 15801 Kilterinkujan puoleiselle LPA-alueelle.

Ajoliittymä korttelissa 15801 olevaan pysäköintilaitokseen tulee järjestää Bräntilänpolun pohjoispuolelta sekä Kilterinkujalta LPA-korttelin pohjoisosasta.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Rakennettavat polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikkoja AK-korttelissa tulee varata 1 pp/30 k-m².

Piha ja kasvillisuus

Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita, perennoja ja nurmea. Rakentamattomat sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihtelyyn, on istutettava.

Byggnadernas ingångar ska tydligt framträda med hjälp av skärmtak, indragningar och belysning.

I den bostadsbyggnad som gränsar mot Bräntiläplatsen och Bräntilästigen ska i markplanet reserveras utrymme för en transformator. Transformatorn ska vara lätt att underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbtrum samt befolkningskydd får placeras utan att kvarters- och tomtgränserna utgör ett hinder.

Till de delar där däckat och fasaderna som tillhör den parkeringsanläggning som placeras i kvarteret ligger över marknivå ska de planeras och byggas som en naturlig del av kvarteret med användning av högklassiga material och planteringar.

De gårdsplaner som tillhör bostäder och som förläggs ovanpå parkeringsanläggningens däck ska avgränsas genom mur- eller pergolakonstruktioner.

De förbindelser som leder till parkeringsanläggningen ska planeras som en naturlig del av kvarteret.

Byggrätt

Tilläggsbyggrätter för boende dimensionerar inga bil- och cykelplatser eller skyddsrum.

En parkeringsanläggning får byggas utöver byggrätten. Dess omfång har angetts som byggnadsyta och våningstal.

Byggnadernas första plan ska i den del som försetts med beteckningen ah byggas så att det åtminstone delvis är högre än de övriga våningsplanen för att möjliggöra de tekniska installationer som förutsätts i affärs- och servicelokaler.

Invärdarlokaler och gemensamma utrymmen, såsom cykel-förråd, lösöresförråd, barnvagnsförråd och tekniska utrymmen får byggas utöver den ordinarie byggrätten. Utrymmena ska förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck, ifall de förläggs till gatuplan.

De utrymmen i gemensamt bruk som betjänar boendet eller affärslokalerna ska förverkligas utöver den ordinarie byggrätten.

Trapphusen ska ha dagsljusintag. Från varje trapphus ska det finnas en direkt utgång till den del av tomten som anvisats som lek- och vistelseområde. I trapphusen inräknas inte den del per våning och trapphus som överskrider 15 m²-vy i byggrätten under förutsättning att detta ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.

Utöver byggrätten får gemensamma utrymmen för invånarna och bastur byggas utan att våningstalet utgör något hinder.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m ² -vy
service- och affärsutrymmen	1 bp/ 35 m ² -vy

Bilplatserna i AK-kvarteret ska huvudsakligen placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 15801. Kvarterets parkeringsplatser får också placeras i parkeringslokaler i berget och/eller på LPA-området mot Gillergränden i kvarter 15801.

Körförbindelsen till den parkeringsanläggning som ligger i kvarter 15801 ska ordnas från Bräntilästogens norra sida samt från Gillergränden i LPA-kvarterets norra del.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Cykelplatser som ska byggas:

1 cp/30 m²-vy ska reserveras för cykelplatser i AK-kvarteret.

Gårdsplaner och växtlighet

I kvartersområdet ska gårdsplanernas lek- och vistelseytor, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Lek- och vistelseytorna ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Vid gårdarnas planering ska de behov som användare i olika åldrar har beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De obebyggda delarna av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden, eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita sekä pensaita.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Hulevedet

Hulevedet tulee imeyttää tai viivyttaa korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää viherkattoja. Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueella saa olla laboratoriotoimintaa.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

Rakennuksien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Pysäköintipaikat tulee rajata reunakivellä istutusalueista. Reunakiven on oltava graniittia. Asfalttipintoja tulee jäsentää kiveyksin.

Huoltopihat on aidattava.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/200 k-m².

Korttelialueen autopaikat saa sijoittaa tontille, kalliopysäköintitiloihin ja/tai korttelin 15802 LPA-alueelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Laboratorio-, toimisto-, teollisuus-,

varasto- ja palvelutilat: 1 ap/70 k-m².

Asunto 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Kilterinkujan puoleisella LPA-korttelilla hulevedet tulee imeyttää tai viivyttaa korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää viherkattoja. Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.

Kilterinkujan puoleinen LPA-korttelialue tulee käsitellä kaupunkimaisena katutilana. Korttelialueelle rakennettaviin autokatoksiin on toteutettava viherkatto.

Kilterinkujan puoleisella LPA-korttelialueella sallitaan ajo maanalaiseen pysäköintiluolaan ja huoltoajo, ajo korttelin 15801 tontille 4 ja 5. Lisäksi alueen kautta saa kuljettaa energialaitoksen suurmuuntajia.

Kilterinrinteen puoleisen LPA-korttelialueen autokatokset tulee suunnitella ja toteuttaa AK-korttelin talousrakennuksen kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäisenä ja korkeatasoisena kokonaisuutena.

Kilterinrinteen puoleiselle LPA-korttelialueelle saa sijoittaa enintään 15 pysäköintipaikkaa, joita ei saa sijoittaa rakennuksiin. Muilta osin alue on istutettava. Pysäköintipaikat on kivettävä ja rajattava reunakivellä kadusta ja istutusalueista.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

På det område som reserverats som lek- och vistelseområde ska det planteras träd som blir stora samt buskar. Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet.

Dagvatten

Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet. Dagvattnen ska infiltreras eller fördröjas inom kvartersområdet innan de leds ner i regnvattenavloppet. Vid hanteringen av dagvatten ska gröntak utnyttjas. Material ska väljas som underlättar absorberingen av dagvatten.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Laboratorieverksamhet får ordnas på området.

På området får byggas en bostad nödvändig med avseende på fastighetsskötseln.

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög standard.

Parkeringsplatserna ska med kantsten avgränsas från områdena med planteringar. Kantstenen ska vara av granit. Asfaltytorna ska delas in med stenläggningar.

Servicegårdarna ska inhägnas.

På området ska reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Lättillgängliga cykelplatser ska reserveras åtminstone 1 st./200 m²-vy.

Kvartersområdets parkeringsplatser får placeras i parkeringslokaler i berget och/eller på LPA-området i kvarter 15802.

Minimiantalet bilplatser:

Laboratorie-, kontors-, industri-,

lager- och servicelokaler:

1 bp/70 m²-vy.

Bostäder 1 bp/90 m²-vy, dock minst 0,8 bp/bostad.

Kvartersområde för bilplatser.

I LPA-området mot Gillergränden ska dagvattnen infiltreras eller fördröjas inom kvartersområdet innan de leds ner i regnvattenavloppet. Vid hanteringen av dagvatten ska gröntak utnyttjas. Material ska väljas som underlättar absorberingen av dagvatten.

LPA-kvartersområdet mot Gillergränden ska behandlas som ett urbant gaturum. De carportar som byggs i kvartersområdet ska förses med gröntak.

I LPA-kvartersområdet mot Gillergränden tillåts körning till den underjordiska parkeringsgrottan och servicekörning, körning till tomterna 4 och 5 i kvarter 15801. Dessutom får man via området transportera energiproduktionsanläggningens stordtransformatorer.

I LPA-kvartersområdet mot Gillerbrinken ska carportarna planeras och byggas som en stadsbildsmässigt sammanhängande och högklassig helhet tillsammans med ekonomibyggnaden i AK- kvarteret.

På LPA-kvartersområdet mot Gillerbrinken får maximalt 15 parkeringsplatser placeras, dessa får inte förläggas till byggnader. Till övriga delar ska området förses med planteringar. Parkeringsplatserna ska stenläggas och avgränsas från gatan och planteringsområdena med kantstenar.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
	Pysäköintilaitoksen ylimmän tason korkeusasema.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Talousrakennus tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena kokonaisuutena Kilterinrinteen puoleisen LPA-korttelialueen kanssa.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
	Kallioon rakennettavan maanalaisen tilan raja. Alueelle saadaan sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja varastotiloja kahteen kerrokseen.
	Maanalainen tila.
	Maanalainen pysäköintitila.
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.
	Rakennettava tukimuuri.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle on istutettava suureksi kasvavia puita ja pensaita.
	Laatoitettava tai kivetävä alueen osa. Tontinosa on toteutettava aukiomaisesti. Alueelle on istutettava suureksi kasvava puu.
	Ohjeellinen hulevesialue.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Viherkatto.
	Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.
	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää. Avokallio tulee liittää pihaan ja rakennuksiin viimeistellysti.
	Puistomaisesti kehitettävä alueen osa. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana. Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.
	Katu.
	Katuaukio/Tori.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ajoyhteys.

Bräktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i vånings-ytan.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Högsta höjd för det översta planet i parkeringsanläggning.

Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras. Ekonomibygnaden ska tillsammans med LPA-kvartersområdet mot Gillerbrinken planeras och förverkligas som en sammanhängande helhet som är högklassig med avseende på stadsbilden.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

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

Gräns för utrymme som skall byggas i berg under jord. På området får placeras parkerings-, befolkningsskydds- och förrädsutrymmen i två våningar.

Utrymme under markplanet.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal biplan.

En stödmur som skall byggas.

Beteckningen anger att denna sida av byggnaden bör ha direkt utgång från trapphusen.

För lek och utevistelse reserverad del av område. På området ska det planteras storvuxna träd och buskar.

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten. Del av tomten som ska förverkligas torglikt. På området ska ett träd som blir stort planteras.

Riktgivande dagvattenområde.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Gröntak.

Del av område med för stadsbilden värdefulla träd som skall skyddas. På området är endast för landskapsvården nödvändiga åtgärder tillåtna. Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet.

Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras. Berget i dagen ska anknytas till gårdsplanen och byggnaderna på ett genomfört vis.

Del av område som skall utvecklas som park. Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet. Områdesdel där det finns enstaka träd som är viktiga för stadsbilden och ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området. Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet.

Gata.

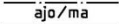
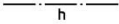
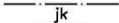
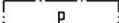
Öppen plats/Torg.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

Körförbindelse.

5 / 5

	Ajoyhteys maanalaiseen tilaan.	Körförbindelse till utrymme under markytan.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
TONTTIJAKO		TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		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

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

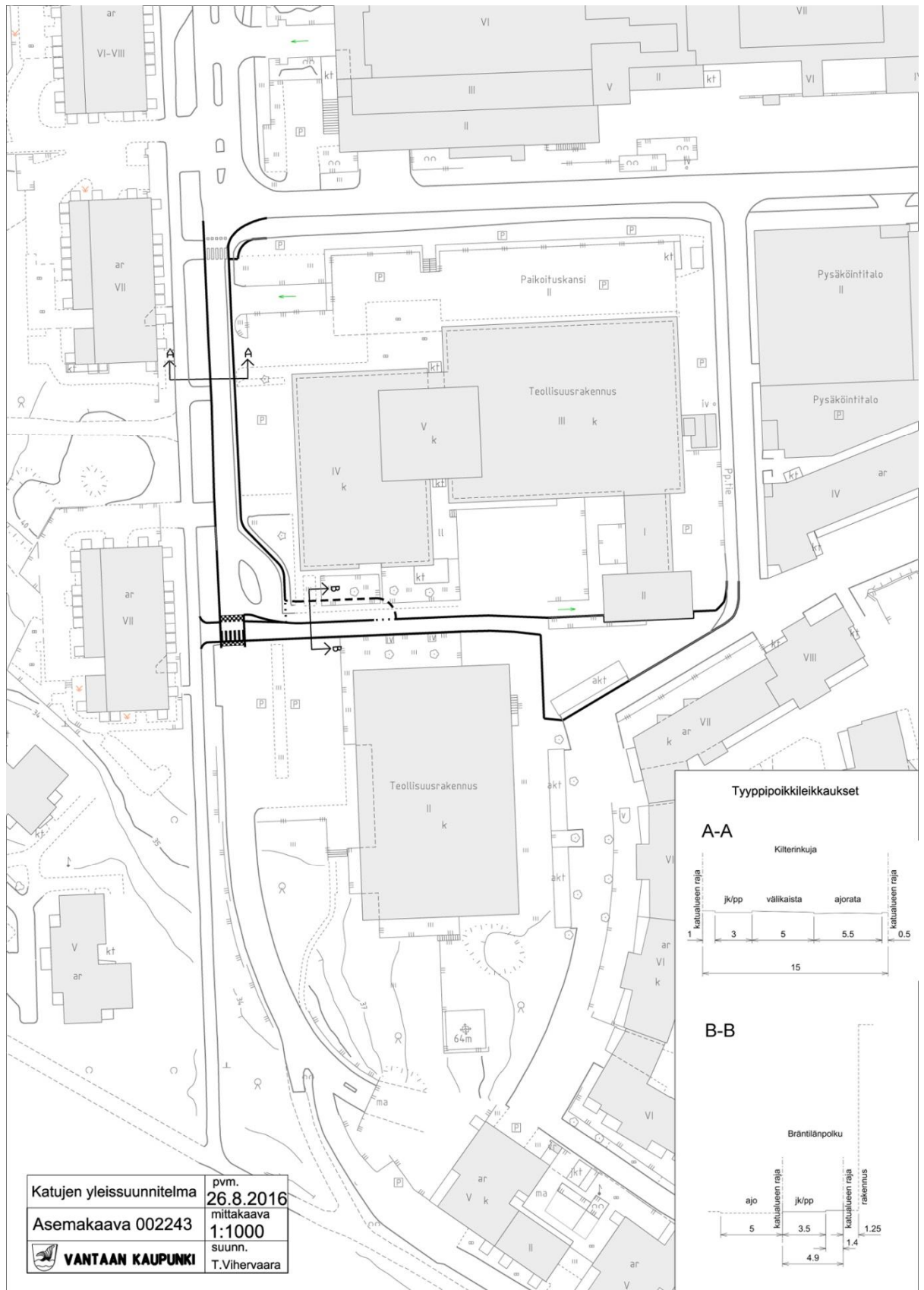
Mättningsavdelningen

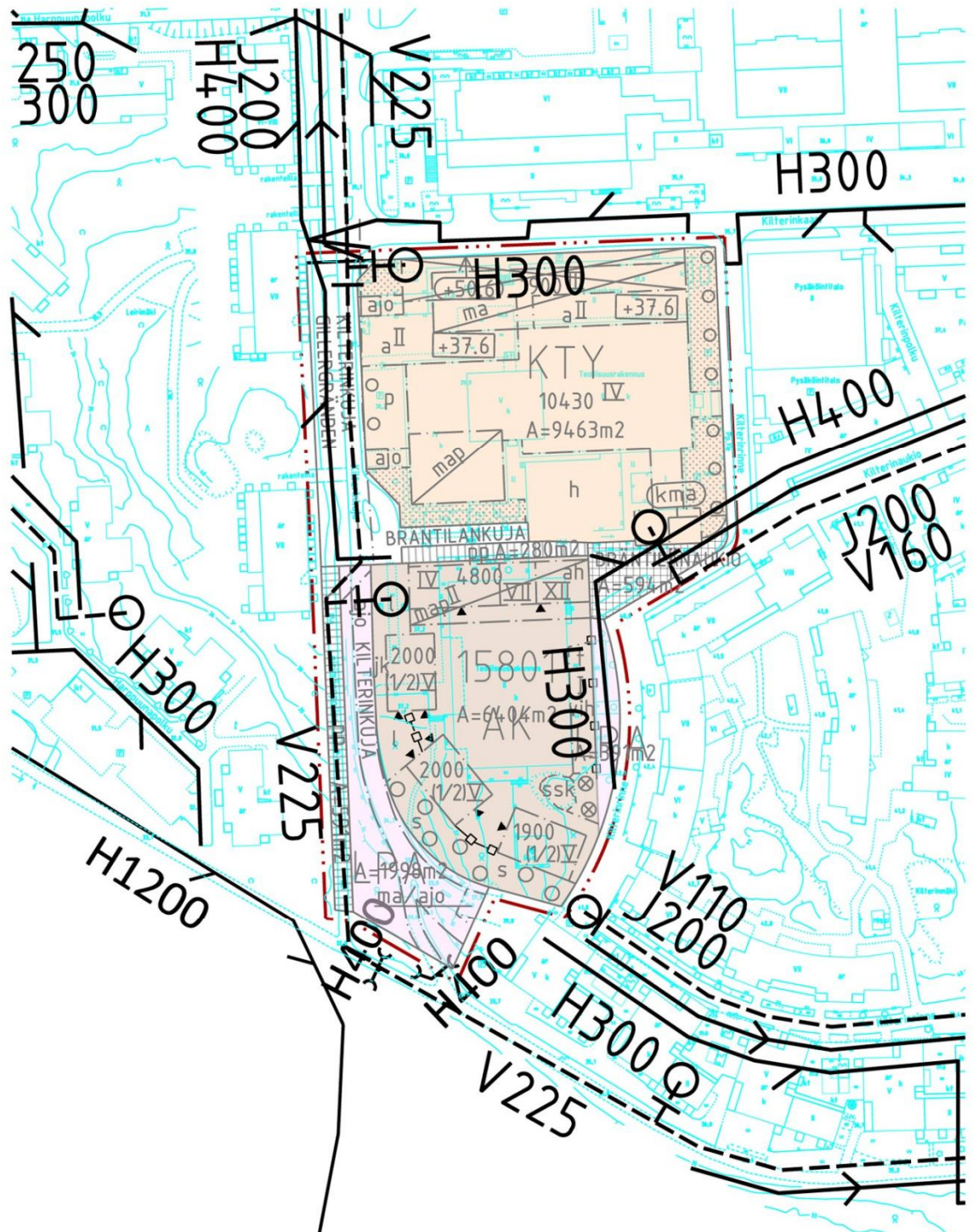
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__





Vantaan kaupunki
copyright

Elina Kettunen
tulosteen laatija

6.7.2016
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

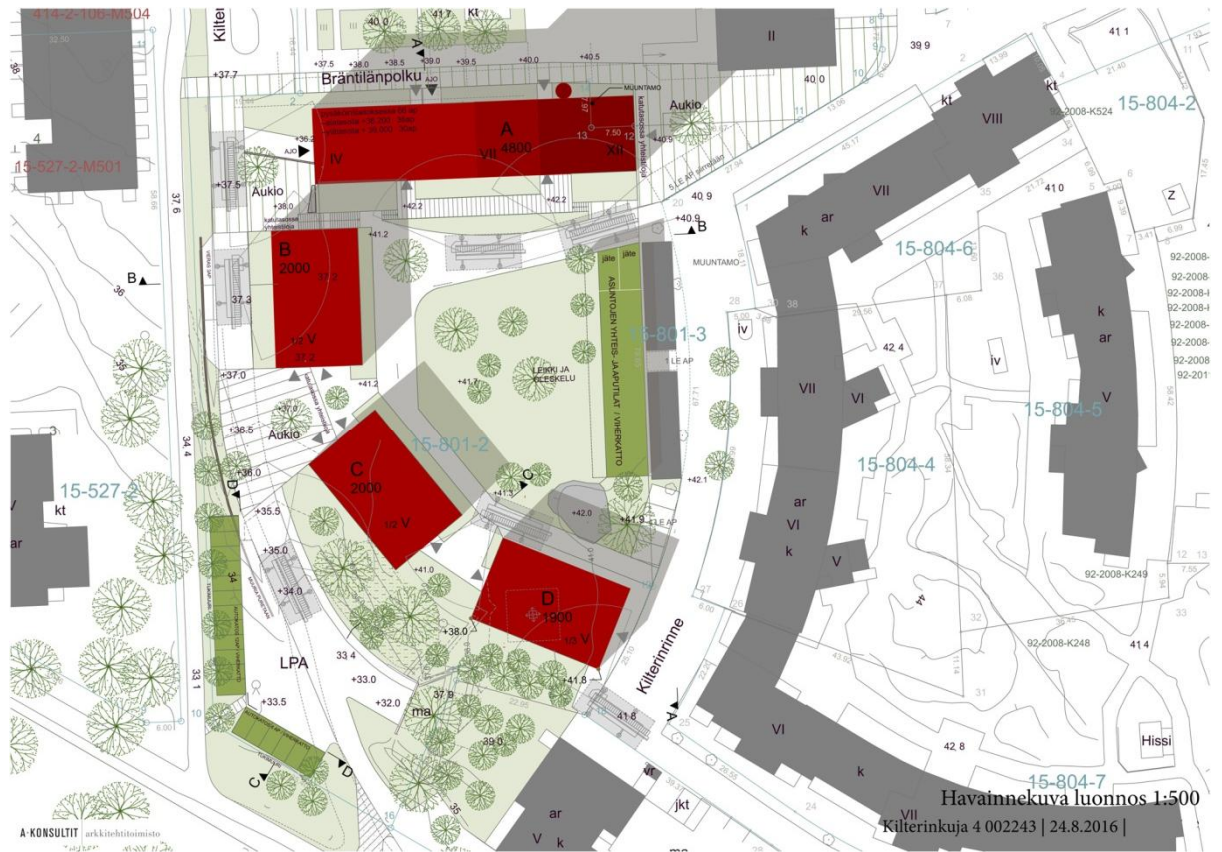
002243 Kilterinkuja

0 30 150 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1500
mittakaava



Asemapiirros, A-Konsultit Oy 24.8.2016 (kuva ei mittakaavassa)



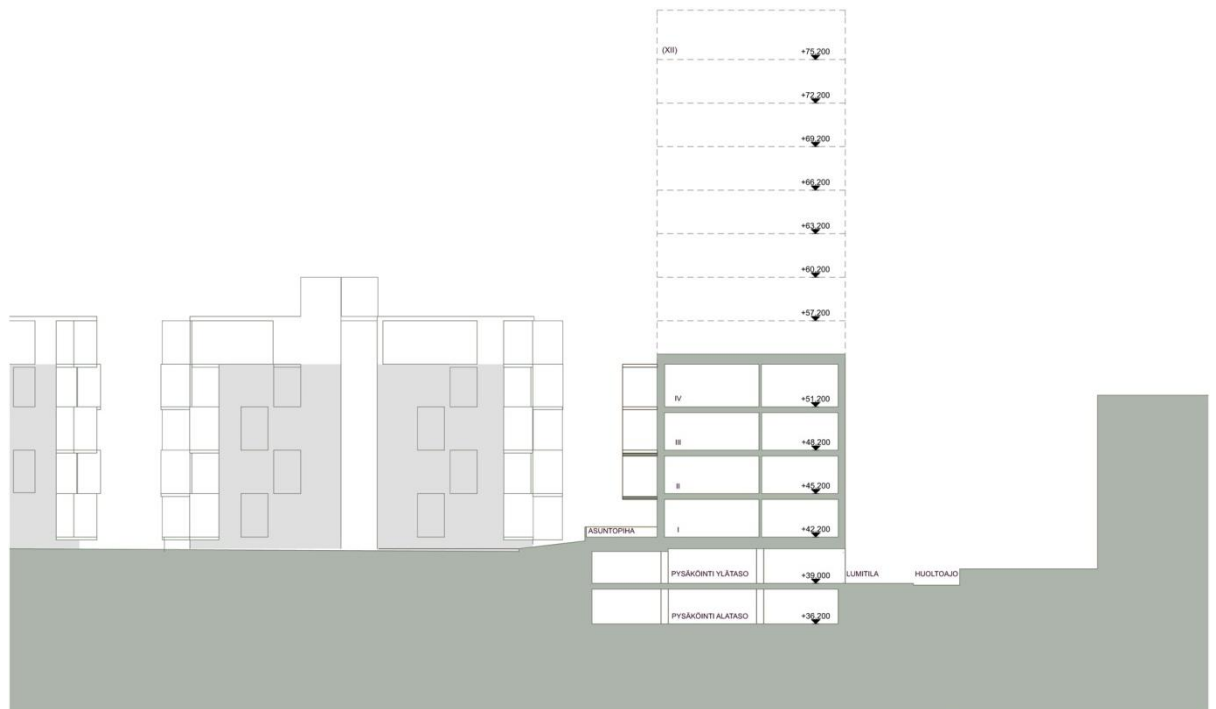
Lintuperspektiivikuva pohjoisesta päin, A-Konsultit Oy 24.8.2016



A-KONSULTIT | arkkitehtitoimisto

Kilterinkuja 4 002243 | 24.8.2016 Julkisivu pohjoiseen luonnos 1:200

Julkisivu pohjoiseen päin, A-Konsultit Oy 24.8.2016 (kuva ei mittakaavassa)



A-KONSULTIT | arkkitehtitoimisto

Kilterinkuja 4 002243 | 24.8.2016 Leikkaus A-A luonnos 1:200

Leikkaus idästä päin, A-Konsultit Oy 24.8.2016 (kuva ei mittakaavassa)

Kevätpäiväntasaus
20.3.2016



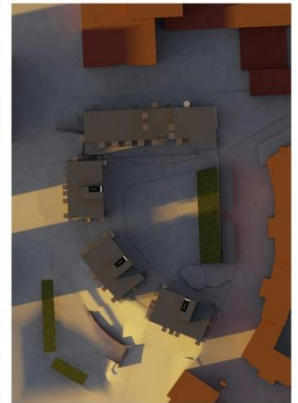
🕒 klo 9.00



🕒 klo 12.00



🕒 klo 15.00



🕒 klo 18.00

A-KONSULTIT | arkkitehtitoimisto

Kilterinkuja 4 002243 | 24.8.2016 Varjotutkielma maaliskuu

Varjotutkielma maaliskuussa, A-Konsultit Oy 24.8.2016

Kesäpäiväntasaus
20.6.2016



🕒 klo 9.00



🕒 klo 12.00



🕒 klo 15.00



🕒 klo 18.00

A-KONSULTIT | arkkitehtitoimisto

Kilterinkuja 4 002243 | 24.8.2016 Varjotutkielma kesäkuu

Varjotutkielma kesäkuussa, A-Konsultit Oy 24.8.2016

