



Vantaa
Aviapolis

002357, VEROMIES

PYHTÄÄNKORVENTIE 15



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 30.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002357. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2018.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa kortteleista 52250 ja 52306 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 52, Veromies.

Tonttijaon muutos:

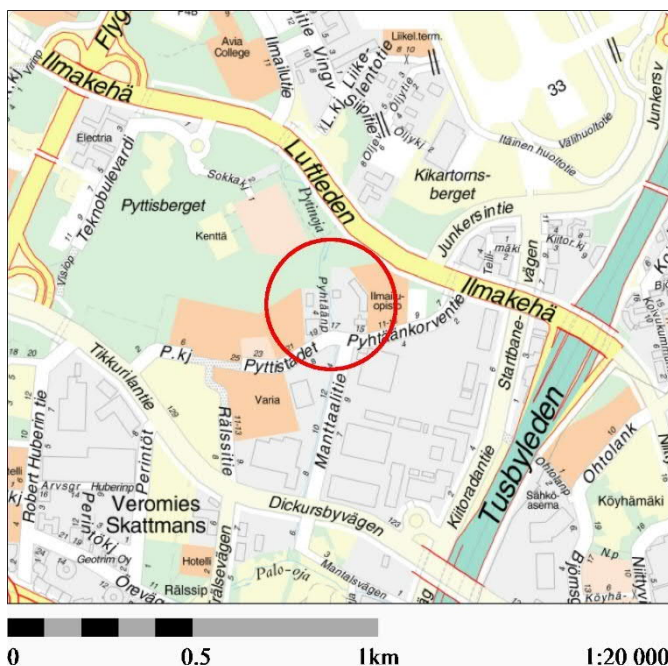
osa kortteleista 52250 ja 52306 kaupunginosassa 52, Veromies.

Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva vihialue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltaa vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Carina Ölander, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; sukunimi.etunimi@vantaa.fi, puh +358 438267039.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijaitsee reilun kilometrin päässä Avaipoloksen juna-asemasta, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa etelässä Pyhtäänkorventie, idässä Ilmailuopisto ja lännessä kerrostalorakentaminen.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Posiber Oy/Vianor Oy:n jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.9.2017. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numerot 002357, 002361 ja 002362. Kaavasta käytetään tässä dokumentissa numeroa 002357.
- Kaavoitus tuli vireille 7.2.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Hankke esiteltiin asukastilaisuudessa 19.9.2018.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

<u>1.</u>	<u>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</u>	<u>1</u>
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	1
1.3	SISÄLLYSLUETTELO	2
1.4	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
<u>2.</u>	<u>TIIVISTELMÄ</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>LÄHTÖKOHDAT</u>	<u>4</u>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	13
<u>4.</u>	<u>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</u>	<u>17</u>
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO	17
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	17
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	18
<u>5.</u>	<u>ASEMAKAAVAN KUVAUS</u>	<u>23</u>
5.1	KAAVAN RAKENNE	23
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	23
5.3	ALUEVARAUKSET	23
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	24
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	28
5.6	NIMISTÖ	28
<u>6.</u>	<u>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</u>	<u>28</u>
<u>7.</u>	<u>KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET</u>	<u>28</u>

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Meluselvitys, Sitowise, 2018.

Hulevesiselvitys, Sitowise 2018

Aviapolis, Veromiehen verkot, Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto.

Aviapoliksen kaavarunko, KV. 18.4.2016

Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, 2016

Aviapolis-kaavarungon tie- ja katuliikenteen meluselvitys, 2016

2. TIIVISTELMÄ

Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viherympäristö, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltää vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa.

Alueelle suunnitellaan lisäksi kolmekerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo.

Kaava mahdollistaa alueelle 23 700 uutta asuin- ja työpaikkaa. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi noin 470 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kuuteen.

Käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T), asuin- ja työpaikkakorttelialueeksi (AK).

Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus.

Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuin- ja työpaikkakorttelia.



Maisemasuunnitelma, Sitowise Oy

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue Veromiehessä sijaitsee Kehä III:n, Tuusulantien ja Lentoaseman välisellä alueella. Reilun kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsee Aviapoliksen asema.

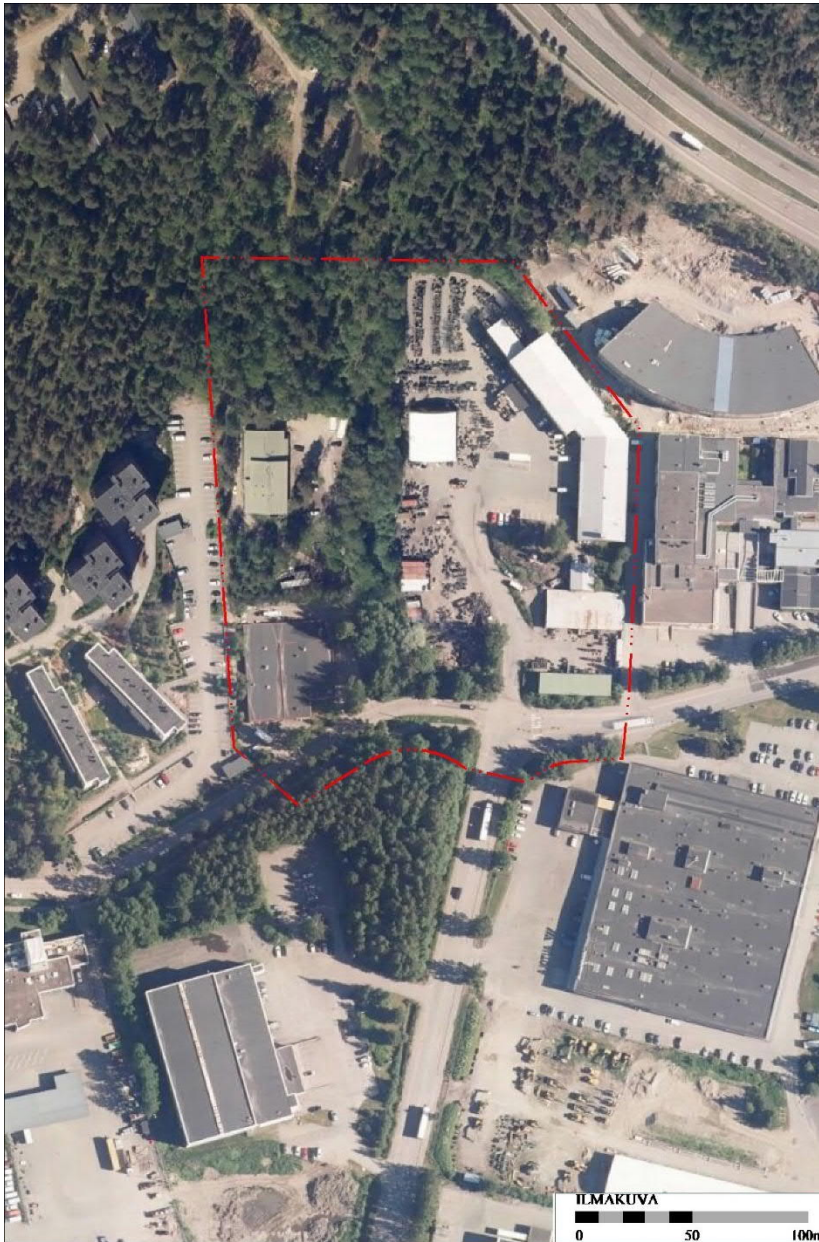
Kaupunginosassa kohtaavat jääkauden jälkeensä jättämät kalliomäet ja hiekkakerrostumat sekä hedelmälliset jokilaaksojen savikot.

Työpaikka-alueiden rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa, luoden epäyhtenäistä kaupunkikuvaa, joka ei houkuttele kävelyyn.

Kaava-alueen länsipuolelle rakennettiin vuosina 1953–55 Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle tarkoitettu asuinalue, Aerola, jonka suunnitteli arkkitehti Alvar Aalto. Alue käsitti aluksi kaksi kaksikerroksista, rinteeseen sijoitettua asuinkerrostaloa sekä huoltorakennuksen. Lisäksi kaava-alueen vieressä sijaitsee 2010-luvun alussa rakennettuja asuinkerrostaloja sekä ilmailuopiston rakennukset.

Kaava-alueella sijaitsee 2 tuotantorakennusta vuodelta 1974, kauppavarastot alueen pohjoislaidassa, vuosilta 1962 ja 1986, teollisuusrakennus alueen eteläosassa vuodelta 1966, omakotitalo sekä matala varasto vuodelta 1960.

3.1.2 Luonnonympäristö



Kaava-alue ympäristöineen sijoittuu lentokentän selännealueen reunan pienipiirteiseen kalliomaistamaan. Kaava-alueen läpi kulkee Pytinoja, joka virtaa pojoisesta Aerolan läpi ja jatkaa Manttaali-tietä pitkin etelään. Ojassa on maisemallisesti hieno virtauspaikka keskellä kaava-aluetta. Ojan ympärillä on sen ekosysteemille arvokasta tiheää, luonnonmukaista kasvustoa. Kaava-alueen rakennettu osa on pääosin asfaltoitua. Maaston korot vaihtelevat +27,5 ja 34,5 metrin välillä.



Alueen keskellä kulkeva Pytinoja

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2018 jo 19 143 henkeä. Väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2023 mennessä vajaaseen 21 000:een. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi.

Kaavamuutosalueen läheisyydessä asunnot ovat pääosin vuokra-asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-aluetta lähin palvelukeskittymä on Jumbo, reilun kilometrin päässä. Aviapoliksen keskustaan, reilun kilometrin päähän suunnitellaan myös palvelukeskittymää. Aviapoliksen kaavarungossa esitetty kiinnostavuuden kehä, jolle suunnitellaan kaupallisia palveluita kadunvarteen, kulkee vajaan puolen kilometrin päässä kaava-alueesta.

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2015 lähes 36 500 työpaikkaa, mikä on kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, jonka toiminta laajenee koko ajan. Lentoasema on houkutelut ympärilleen yrityksiä, ja alueelle on vireillä suuri määrä toimitilahankkeita.

Lähimmät koulut ovat kansainvälinen koulu, POINT (Pakkalan oppimis- ja informaatiotalo), ja Veromäen koulu Kartanonkoskella. Pointin yhteydessä on myös kansainvälinen päiväkotiki, kirjasto ja yhteis palvelupiste.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromiehen alue on kaupunkikuvaltaan hajanainen. Lentokentäntien ja Kehä III:n varrelle on viime

vuosina rakennettu toimitiloja, mikä on jäsentänyt kadunvarsinäkymiä ja alueen ilme onkin muuttumassa.

Teollisuushallit ja tyhjät tontit ovat silti edelleen tyypillisiä kaupunkikuvalle.

Aerolan asuinalue 1950-luvulta on arkkitehtoninen yllätys metsäisessä rinteessä. Sen naapuriin on valmistunut muutama vuosi sitten uusia asuinkerrostaloja. Tummalla tiilellä verhotut rakennukset nousevat korkeimmillaan kahdeksaan kerrokseen. Ylhäällä mäellä sijaitsevat pistetalot näkyvät kauas Tuusulanväylälle asti. Alempana on matalampia asuinrakennuksia, ammattiopisto Varia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

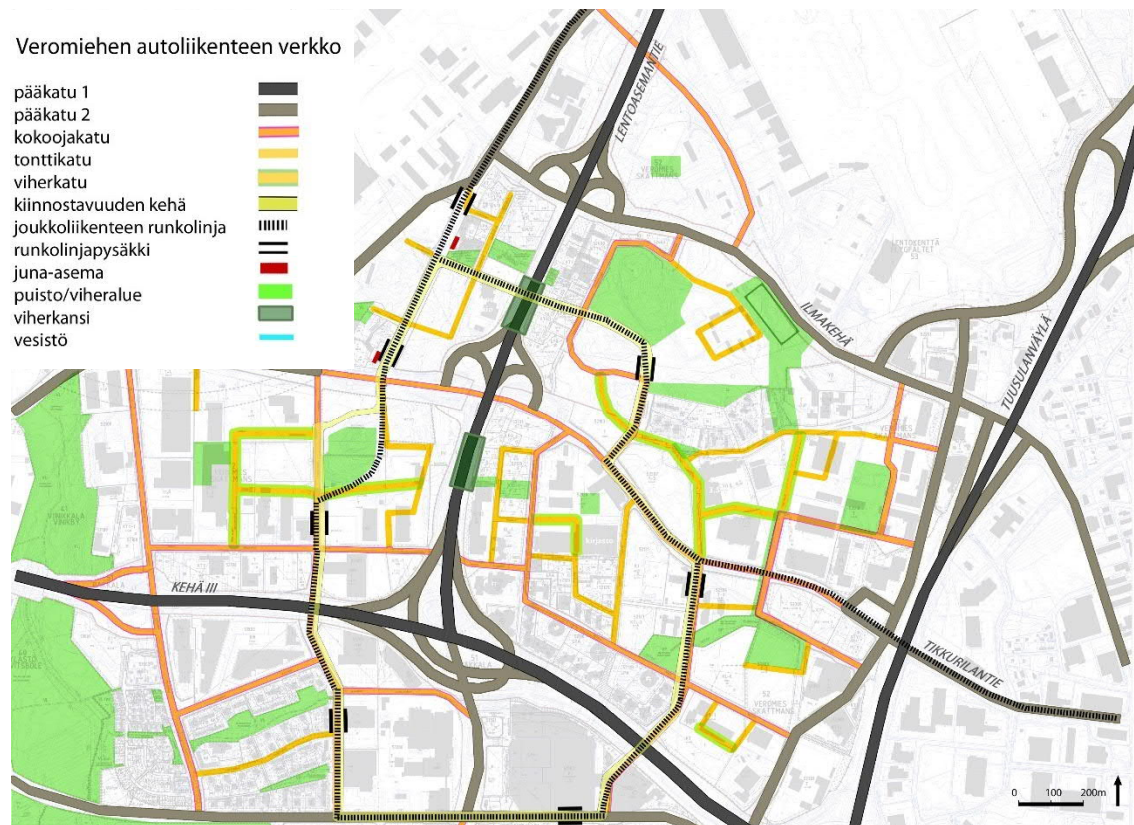
Kaava-alueen länsipuolella, osoitteessa Pyhtäänkorventie 23 sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokas, suojeltu Aerolan alue. Tutkimuksessaan modernista vantaalaisesta rakennuskulttuurista arkkitehti Amanda Eskola nostaa erityisesti esiin Aerolan, joka on esimerkki harvinaisesta 1950-luvun rivitaloarkkitehtuurista. Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle rakennettu Aerola sijoittuu kallioisen moreenimäen lämpimälle etelärinteelle. Alvar Aallon suunnittelemat asuintalot porrastuvat luontevasti maastoon. Vuosina 1953–1955 rakennettujen rivitalojen arkkitehtuuri on yksinkertaista, mutta niissä ilmenee hyvin tekijänsä ajaton kädenjälki. Talot on huolellisesti remontoitu. Rajaus sisältää myös 1970-luvulla rakennetut kerrostalot, jotta alueen suojelutarpeet harkittaisiin tarkemmassa suunnittelussa kokonaisuutena. Lähiympäristön rakentuminen on sittemmin tapahtunut toisenlaisten suunnitelmien pohjalta, jotka eivät noudata Alvar Aallon alkuperäistä ideaa siitä, miten alue täydentyisi. Pyhtäänkorventien eteläpuolelle, jonne Aalto oli kaavaillut mm. pallokenttää ja väljempää rivi- ja pientaloasutusta, on rakennettu oppilaitos. Aerolan kaksikerroksiset asuinrakennukset ja saunarakennus lähiympäristöineen on suojeltu asemakaavalla nro 001942.



Aallon suunnittelemat talot.

Virkistys

Kaava-alueen läpi virtaa Keravanjokeen laskeva Pytinoja (Pyhtäänkorvenoja, Kirkonkylänoja), jossa on pieni koski. Koskea ympäröi tiivis kasvusto. Alueella on hienoja metsäisiä ja kallioisia kukkuloita mm. Pyttisberget. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolitse on yleiskaavassa esitetty lähivirkistysalue ja Itä- ja Länsi-Vantaata yhdistävä ulkoilureitti, jota ei ole rakennettu. Aviapoliksen kaavarungossa kaava-alue on esitetty virkistysalueena, joka jatkuu pohjoiseen seuraten Pytinojaa.



Ajoneuvoliikenneverkko, Veromiehen verkot -raportista

Joukkoliikenne

Sekä Vantaan sisäiset että seutuliikenteen joukkoliikenneyhteydet ovat keskimääräiseen tasoon nähden monipuoliset ja alue on hyvin saavutettavissa. Aviapolis-asema on noin 1 kilometrin kävelymatkan päässä Lentoasemantien länsipuolella.

Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantien varressa. Tikkurilantiellä kulkevat linjat 46 (Tikkurila – Katriinan sairaala) ja 52 (Korso – Myyrmäki). Lentoasemantietä käyttävät mm. linjat 51 (Lentoasema – Hämeenkylä), 61 (Tikkurila – Lentoasema), 514 (Lentoasema – Westend), 519 (Lentoasema – Itäkeskus), 535 ja 540 (Lentoasema – Espoon keskus). Linjat 415, 451, 613, 615, 620 kulkevat Helsinkiin.

Yleiskaavassa on esitetty alustava joukkoliikenteen runkoyhteys (pikaraitiotielinjaus) Tikkurilantielle. Linjaus yhdistäisi Keski-Vantaan Tikkurilan kautta Porttipuistoon ja Hakunilaan. Lentoasemantielle, kevyen liikenteen sillan kohdalle, tulee linja-autopysäkit.

Kävely ja pyöräily

Yhdistetyt kävely- ja pyörätiet on rakennettu Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan eteläpuolelle, Rälssitien itäpuolelle sekä molemmin puolin Teknobulevardia ja Ilmakehää.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Kaava-alueen sisällä kulkee vuonna 1965 rakennettu DN250 runkovesijohto. Kaava-alueen eteläpuolella Pyhtäänkorventiellä kulkee vuonna 1976 rakennettu DN 100 vesijohto. Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 92-52-18-1 ja Manttaalitiellä kulkee 1966 rakennettu DN 150 vesijohto.

Alue kuuluu nykyisin Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +82.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

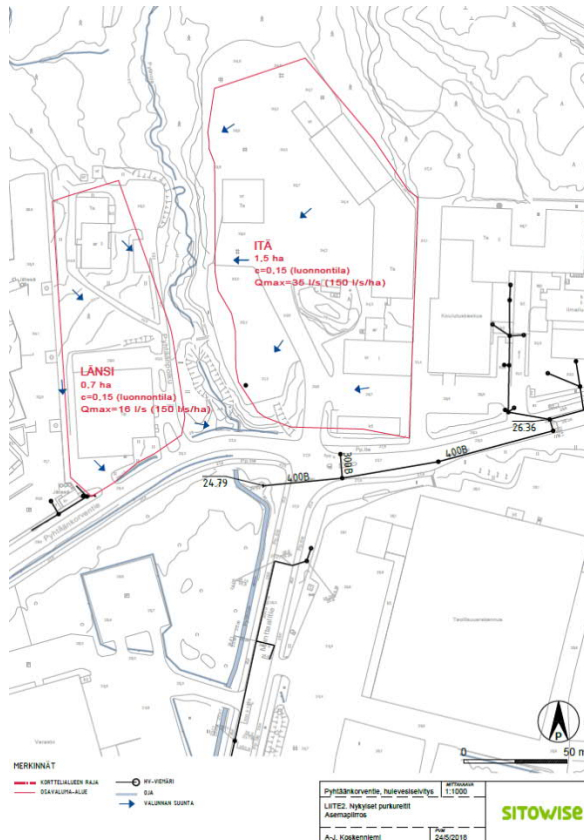
Kaava-alueen sisällä kulkee vuonna 1965 rakennettu DN 500 jätevesirunkoviemäri. Kaava-alueen eteläpuolella Pyhtäänkorventiellä kulkee vuonna 1976 rakennettu DN 250 jätevesiviemäri. Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 92-52-18-1 ja Manttaalitiellä kulkee 1966 rakennettu DN 225 jätevesiviemäri.

Alueen jätevedet johdetaan Veromiehen runkoviemäriin. Runkoviemäristä vedet johtuvat Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen eteläpuolella Pyhtäänkorventiellä kulkee vuonna 1990 rakennettu DN 400 hulevesiviemäri.

Alueen hulevedet johtuvat Pytinojaan. Pytinojasta hulevedet kulkeutuvat Palo-ojan ja Kattilanojan ojan kautta Keravajokeen.



Kaava-alueen valuma-alueet, hulevesisuunnitelma

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

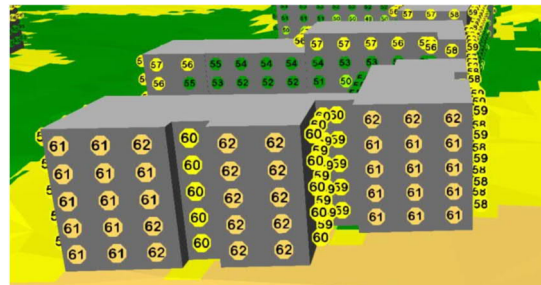
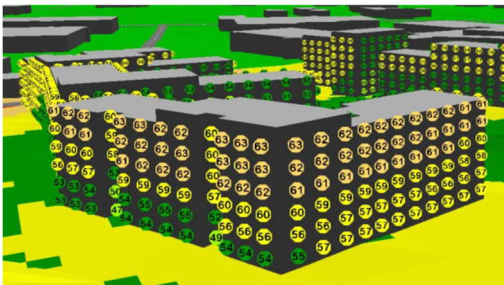
Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvoimakkuudella m3 (Lden 50–55 dB), mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Tieliikennemelu

Sitowise teki kaavatyön yhteydessä alueesta meluselvityksen. Selvityksestä ilmenee, että suunnittelualue on osittain Ilmakehän liikennemelualueilla.



Kaava-alueen melutaso korttelipihoilla, päivä ja yö



Kaava-alueen melutaso julkisivuilla, kortteli 3 ja kortteli 1

Melutilanne kaava-alueella ei estä asuinrakennusten toteuttamista, kunhan reunaehdot äänitasoero vaatimusten, julkisivumelutasojen sekä oleskelualueiden ja parvekkeiden sijoittamisen osalta otetaan huomioon. Ulko-oleskelualueet suositetaan sijoitettavaksi kortteleissa rakennusten länsi- ja eteläpuolelle, missä ne ovat suojassa lentoliikenteen melulta. Näillä alueilla myös tie- ja katuliikenteen melun osalta ohjearvot toteutuvat, eikä erillistä meluntorjuntaa tarvita.

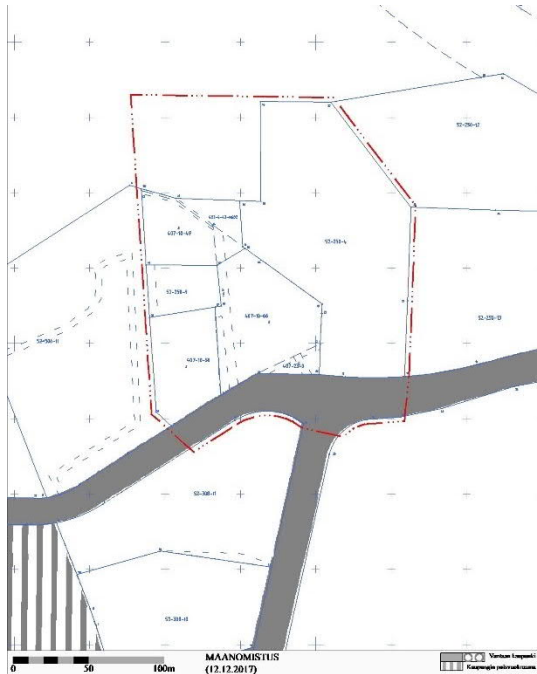
Koko alueelle suositetaan annettavaksi julkisivujen äänitasoero vaatimukseksi (ΔL) 35 dB lentomelun vuoksi. Tieliikennemelu ei edellytä suurempaa arvoa. Niillä seinustoilla, missä 60 dB ylittyy pysyvästi (kortteli 3) suositetaan asuntojen avautumista kahteen suuntaan, mikäli meluntorjuntaa ei voida toteuttaa. Korttelissa 1, julkisivuihin kohdistuva melu tulee vähentymään, kun Aviapoliksen liikenneverkko rakennetaan valmiiksi. Melutilanne korttelin 1 julkisivuilla on näin ollen väliaikainen. Tuleva liikenneverkko on esitetty kohdassa Liikenne.

Parvekkeet suositetaan sijoitettavaksi rakennusten länsi- ja eteläseinustoille, missä ne ovat suojassa lentomelulta. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa ohjearvojen toteutumiseksi tieliikennemelun osalta päivällä ja yöllä.

Manttaalitie 9:ssä tapahtuva koneiden käytöstä aiheutuva melu ei ylitä ohjearvoja eikä sillä ole vaikutusta kokonaismelutilanteeseen. Sijainti suhteessa kaava-alueeseen sekä lentomelun edellyttämä ääneneristys vähentävät vaikutusta. Huomattava on, että koekäytön melu on luonteeltaan sen tyyppistä, että se voidaan kokea häiritsevänä, vaikka ohjearvot eivät ylittyisi.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistajia ovat Posiber Oy/Vianor Oy, Kiinteistö Oy Fly Pyhtää, Kiinteistö Oy Air Pyhtää, Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19, Peseba Oy ja Finavia.



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

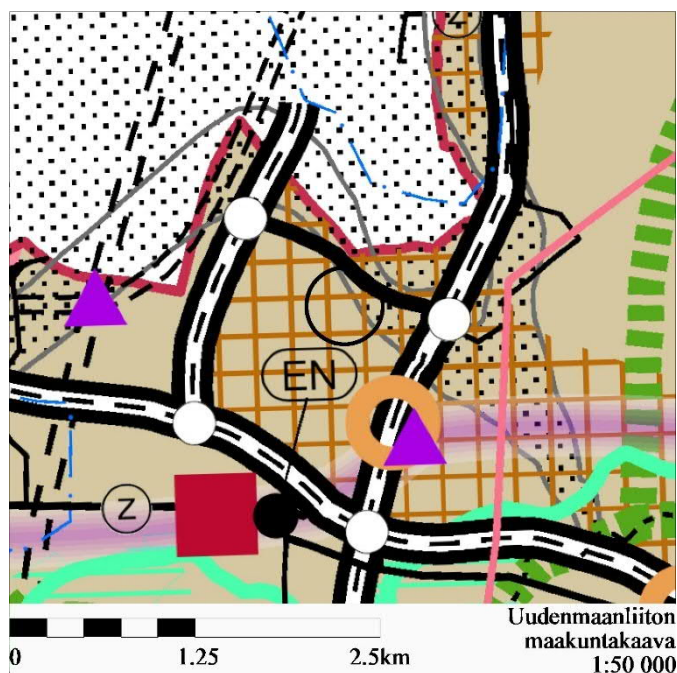
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 yhdyskuntarakenteesta. 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 raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

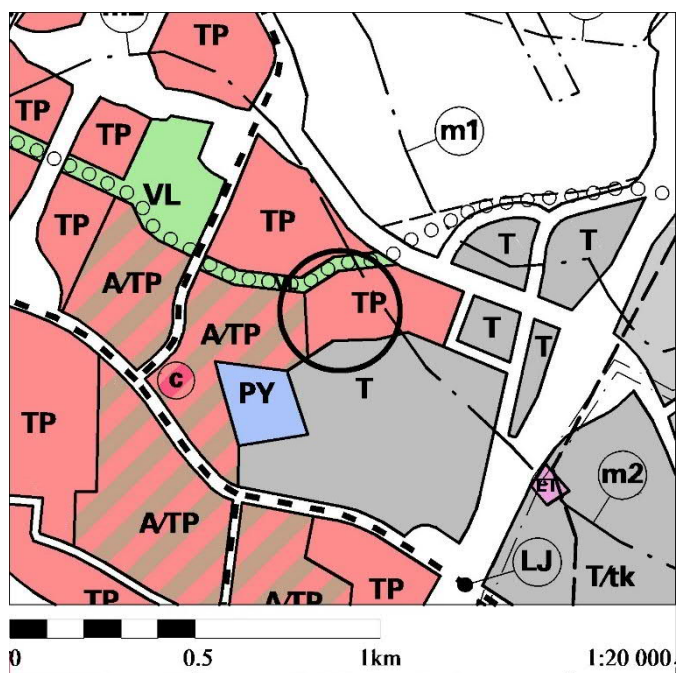
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa työpaikka-alue (TP). Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Voimassa oleva yleiskaava on Aviapoliksen alueen osalta vanhentumassa. Aviapoliksen maankäyttösuunnitelmat ovat yleiskaavan laadinnan jälkeen muuttuneet täysin. Aviapoliksesta on jo pitkään suunniteltu sekoittuneiden toimintojen kaupunkia, joka tukeutuu lentokenttään, ja jossa asunnot, työpaikat ja virkistys tukevat toisiaan. Tämä näkemys Aviapoliksen alueesta näkyy Uudenmaan maakuntakaavassa, jossa kaava-alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta ja valmisteilla olevassa yleiskaavassa, jossa alue on puoliksi asuntovaltaista keskusta-alue (AC).

Yleiskaava 2020



Valmisteilla olevassa yleiskaavassa suunnittelualaue on asuntovaltaista keskusta-alue (AC) ja tuotanto ja varastotoiminnan aluetta (TY). Pytinojaa pitkin kulkee virkistysalueyhteys.

Aviapoliksen kaavarunko



Aviapoliksen kaavarungossa esitetään uudet kehittämissperiaatteet lentoaseman etelä-puoliselle Veromiehen alueelle. Nykyistä työpaikka-aluea kehitetään jatkossa monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistyskaupunkina.

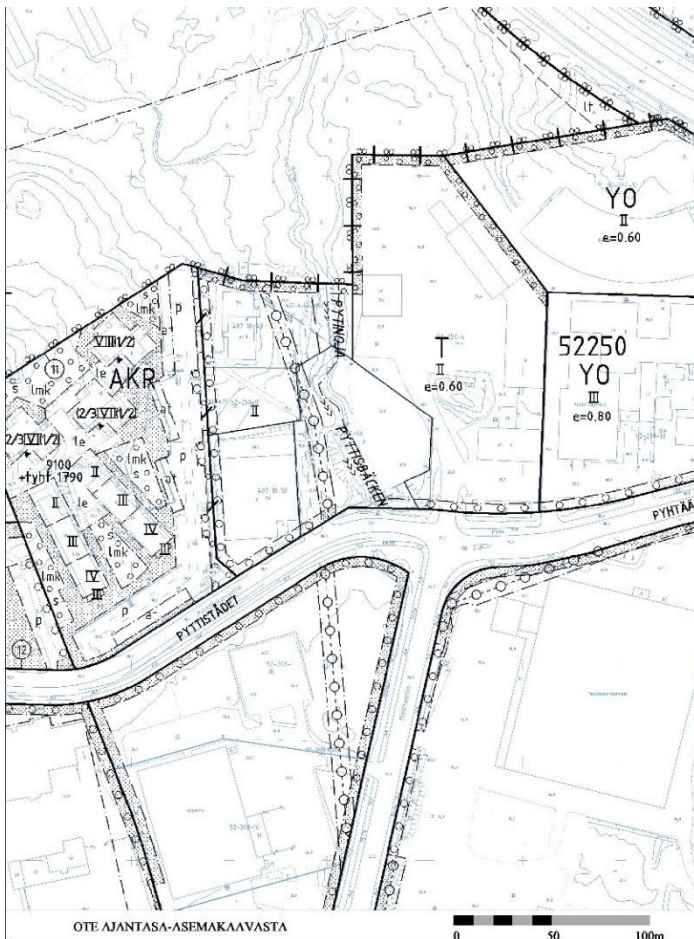
Aviapoliksen kaavarungossa kaava-alue on virkistysaluetta ja katu-alue. Virkistysale on asemakaavamuutoksessa huomioitu jättämällä Pytinojan ympärillä nykyisin oleva vihreä alue kokonaan virkistysalueeksi. Myös korttelialueella on paljon vihreää, isot sisäpihat ja viherrakentamista mm. pysäköintilaitoksen seinällä.

Veromiehen verkot



Veromiehen verkot -työ (Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018) tarkentaa kaavarunkoa. Siinä kokoojakatu joka kaavaringossa kulkee kaava-alueen läpi, on linjattu kulkemaan idempänä. Kaavaehdotus noudattaa Veromiehen Verkot -työtä virkistysalueen, katujen ja kortteli-alueiden suhteen.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava Veromies 1 (YM 22.9.1988). Koko kaavamuutosalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Rakennusoikeutta on merkitty alueelle tehokkuusluvulla $e=0,60$.

Kaava-alueen keskeltä kulkee Pytinoja.

Kaava-alueen läpi on varattu maanalaista johtoa varten alue, jolle ei saa istuttaa puita.

Pyhtäänkorventien varteen sekä alueen länsireunalle on osoitettu istutettavat puurivit. Alueen pohjois- ja koillisreunaan on osoitettu istutettavaa aluetta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Posiber Oy/Vianor Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.9.2017

Kaavamuutos sai työohjelmassa numerot 002357, 002361 ja 002362 ja kaavoitus tuli vireille 7.2.2018.

4.2 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 (KIAS, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo

Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

-Wihuri Oy ilmoitti toimintansa aiheuttavan melua, joka ei ole yhteensopivaa asumisen kanssa.

-Finavia ilmoitti, että alueella rakentamisen korkeus saa olla enintään 30m.

-Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Kaava esiteltiin asukastilaisuudessa 18.9.2018 Varia ammattiopistossa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

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.

4.4.2 Muut tavoitteet

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet:

- Pytinojan jokiuoman ja sitä ympäröivän kasvillisuuden säilyminen luonnontilassa. Veromiehen alueella on hyvin vähän luonnontilaisia virkistysalueita. Pytinoja koskineen on yksi hienoimmista. Kaavassa on tärkeä turvata tämän luontokokonaisuuden säilyminen.
- Rakentaminen, mittakaava ja massoittelu, joka sopii yhteen herkän luontokohteen kanssa.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ensimmäisessä vaihtoehdossa korttelit jakautuvat Pytinojan ja sitä ympäröivän virkistysalueen molemmiin puolin. Itäpuolella on kolme korttelia isoine korttelipihoineen, jotka avautuvat ojan suuntaan. Asuinkortteleiden itäpuolella on 3-kerroksinen pysäköintitalo. Länsipuolella on kaksi puikko-maista rakennusta. Niiden länsipuolella on kansipiha, jonka alla on pysäköintiä. Rakennukset ovat 4-6 kerroksisia.



Puron länsipuoli,

kerrosala:

kortteli 4: 3400 k-m2
 kortteli 5: 4000 k-m2
 yhteensä 7400 k-m2

autopaikkoja 1 ap/90 k-m2 = 82 ap

itäpuoli,

kerrosala:

kortteli 1: 5700 k-m2
 kortteli 2: 5700 k-m2
 kortteli 3: 4400 k-m2

autopaikkoja 1 ap/90 k-m2 = 176 ap

Molemmille tonteille pitäisi saada vieraspysäköintialue... suunnitella.

-  pihasauna, pyöräkatos, grilli- /oleskelu
-  pysäköintirakennus, maanpäällinen
-  maanalaista pysäköintialue + pihakansi
-  olemassaoleva rakennus

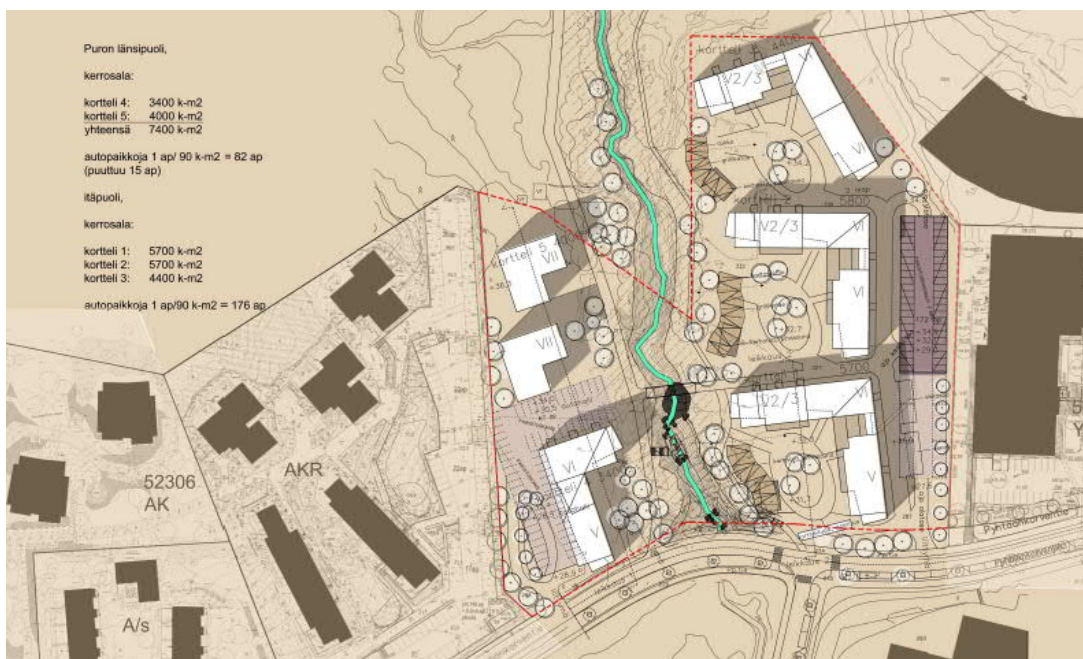
ASEMAPIIRROS LUONNOS 1:1000

Pyhtäänkorventie 15
 LUONNOS, 11.9.2017



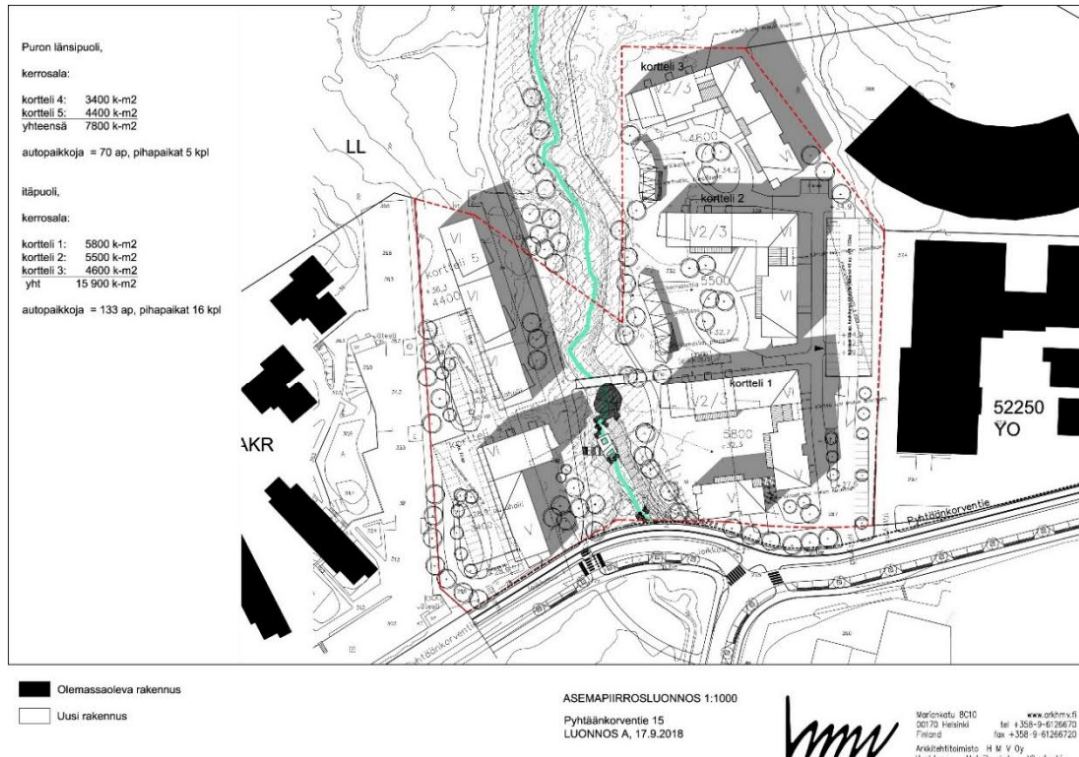
Vaihtoehto A. Arkkitehtitoimisto Hmv.

Toisessa vaihtoehdossa tutkittiin suunnitelman länsipuolisten puikkomaisten rakennusten korvaamista pistetaloilla. Näin kävely-ympäristö ulkoilureitillä olisi ehkä hieman vaihtelevampi. Mutta todettiin, että nämä rakennukset tulisivat liian lähelle ojaan ja sitä ympäröivää kasvillisuutta.



Vaihtoehto B : pistetaloja länsipuolelle. Arkkitehtitoimisto Hmv.

Kolmannessa vaihtoehdossa tutkittiin eteläisimmän pihapiirin muokkaamista U-muotoiseksi. Näin saadaan korttelipihan melutaso pysymään viitearvoissa. Lisäksi Pyhtääncorventien myötäinen rakennusmassa lisää kaupunkimaisuutta kadun varrella.



Vaihtoehto C : U-mallinen kortteli Pyhtääncorventien varteen. Arkkitehtitoimisto Hmv.



Vaihtoehto D : Idänpuoleisia kortteleita on muokattu hieman vähemmän umpinaisiksi. Piharaken-
nukset ja katokset on siirretty rajaamaan pihapiiriä. Arkkitehtitoimisto Kanttia 2

Kaava-alueen virkistysalueelle on laadittu maisemasuunnitelma. Suunnitelmassa on osoitettu oles-
kelupaikka ojan läheisyyteen sekä silta ojan yli. Pytinojan länsipuolella kulkee ulkoilureitti ja itä-
puolella polku.



Maisema-suunnitelma, Sito Oy

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto D valittiin asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Vaihtoehdossa toteutuu laadukas asuin-ympäristö asunnoissa ja piha-alueilla sekä viihtyisä virkistysalue kortteleiden välissä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen teollisuus- ja varastoalue asuinkäyttöön. Olemassa olevat rakennukset puretaan. Alueen keskellä kulkeva Pytinoja kasvillisuuksineen säilyy ja osoitetaan virkistysalueeksi VL. Pytinojan molemmin puolin sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueet AK. Ojan itäpuolelle sijoittuu lisäksi pysäköintitalo, ja länsipuolelle pihakansi, jonka alle tulee pysäköintiä.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 1,9 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 23 000 k-m². Tehokkuusluku $e=1,20$.

autopaikkoja: 1 ap/100 asutokerrosm², kuitenkin vähintään 2ap/3asuntoa.

Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1 ap/1500 k-m² ja lyhytaikaista huolto ja kotipalvelupysäköintiä varten porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m². Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/ -laitokseen.

pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/ asunto. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katoksen alle.

Virkistysalue, VL 0,45 hehtaarin alue.

Autopaikkojen alue, LPA 0,24 hehtaarin alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan keskipiste on Pytinoja kasvillisuuksineen, joka on esitetty virkistysalueena. Ojan yli, kosken läheisyyteen on esitetty silta, joka korostaa pientä putousta paikkana.

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Pyhtäänkorventien varren julkisivu on suunniteltava eheänä ja kaupunkimaisena. Julkisivua kadun puolelta tulee korostaa arkkitehtuurin tai taitein keinoin ja se tulee julkisivuvalaista. Materiaalin tulee olla paikalla muurattua punatiiltä. Koriste-elementtinä saa käyttää pitsimäistä tiilimuurausta.

Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Pysäköintilaitoksen katto on rakennettava viherkattona, ja pysäköintilaitoksen sekä pysäköintikannen eteläseinät tulee pääosin verhoilla kasvillisuudella.

Korttelien sisäisin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet virkistysalueelle ovat lyhyitä ja miellyttäviä. Pysäköinti toteutetaan laitoksissa.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asuinkerrostalojen alueet jakautuvat virkistysalueen molemmin puolin. Länsipuolen tontit ovat pienempiä, ja rakennukset lähempänä Pytinojaa. Näiden rakennusten länsipuolella on kansipiha. Idän puoleiset tontit ovat isompia, ja niissä on suojaisat korttelipihat. Rakennukset madaltuvat ojalle päin, siten että korkeamat 6-kerroksiset rakennukset sijaitsevat kaava-alueen reunalla, ja lähempänä virkistysaluetta rakennukset ovat 4 kerrosta. Korttelipihat avautuvat virkistysalueen suuntaan.

Rakennusoikeudet ovat ojan länsipuolella 7 800 ja itäpuolella 15 200 kerrosneliömetriä. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin punatiiltä. Länteen päin aukeavilla julkisivuilla sallitaan myös rapatut pinnat. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja ja värikylläisiä.

Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen ja korttelipihalle pihakannen alle. Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi. Pihoille on esitetty ohjeelliset hulevesialueet.

Pysäköintikannen eteläreuna on pääosin verhoiltava kasvillisuudella.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Pyhtäänskorventien varren julkisivu on suunniteltava eheänä ja kaupunkimaisena. Katutaso julkisivun tulee olla runsaasti aukoitettu ja se ei saa antaa suljettua vaikutelmaa.

LPA, Autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialueelle rakennetaan kaava-alueen idän puoleisia tontteja palveleva kolmekerroksinen pysäköintilaitos.

Pysäköintilaitoksen katon on oltava viherkatto.

Pysäköintilaitoksen eteläseinä on pääosin verhoiltava kasvillisuudella.

5.3.2 Muut alueet

VL, virkistysalue

Pytinojan ympärillä nykyisin oleva vihreä alue kaava-alueen keskellä on esitetty kokonaan virkistysalueeksi. Pytinoja on esitetty vesialueena. Virkistysalueen länsireunalla kulkee ulkoilureitti. Myöskin virkistysalueen länsireunalla on HSYn vesijohto ja viemäriputki. Vanha putki on jäänyt ojanuoman kasvillisuuden ja puuston alle ja jää paikalleen, jotta kasvillisuus voidaan säilyttää. Uusi putkenpaikka on esitetty kulkemaan ulkoilureitin alla. Alueelle saa rakentaa sillan Pytinojan yli, sekä näköalatasanteita kosken lähstään.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

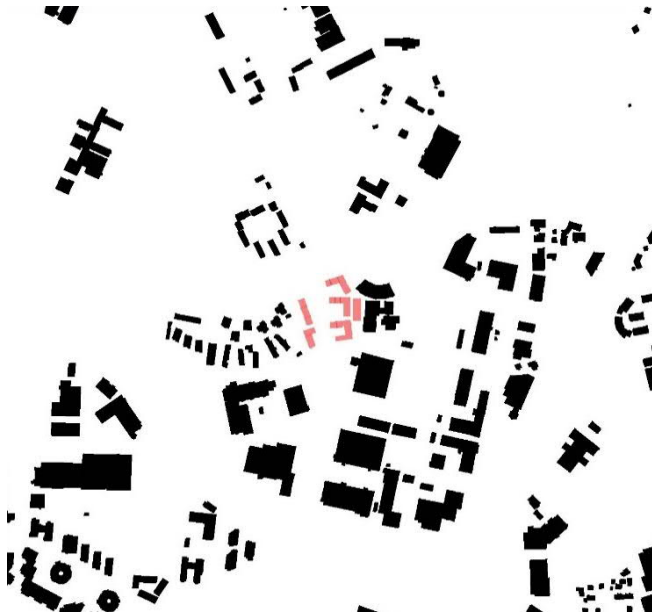
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyteyksiä varten. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

Kaavamuutos täydentää Veromiehen kaupunginosan asuinrakentamista, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 470 kappaletta. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa ja monipuolistavat asuntokantaa hyvien raideliikennedyteyksiä varrella.

Yhdyskuntarakenne



Rakentaminen sijoittuu Pyhtäänkorventien varteen ja tulevan joukkoliikenteen runkoyhteyden lähistölle. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen pyritään materiaaleitaan sovittamaan yhteen lähistön asuinrakentamisen kanssa. Kaava-alueen länsipuolen puikkomaiset korttelit lainaavat muotokieltään lähistön rakennuskannasta. Pyhtäänkorventien varteen sijoittuva asuinrakennus elävöittää jalankulkuympäristöä. Alueen keskiosassa Pytinojan luonnonympäristö antaa alueelle Veromiehen kaupunginosassa ainutlaatuisen ilmeen. Yksityiskohtaisempi suunnittelu jää silti rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan.



Arkkitehdin näkemys Pyhtäänkorventien varren julkisivusta, Arkkitehtitoimisto Kanttia 2

Palvelut ja työpaikat

Alueelle ei tule uusia työpaikkoja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Veromiehen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on tärkeää kaavatalouden kannalta. Kaava-alue sijaitsee valmiin kunnallistekniikan ja kohtuullisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Linja-autot kulkevat Tikkurilantietä pitkin ja sitä pitkin on myös linjattu tuleva raitiotie. Aviapoliksen alueen rakentuminen erityisesti Tikkurilantien eteläpuolella sitoo myös tämän kaava-alueen kiinteämmin kaupunkimaiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Kaava-alueen läpi menee HSY:n vesihuollon johdot. Niitä ei tarvitse siirtää rakennusten takia, mutta ne siirretään ulkoilureitin alle. Johdot on rakennettu 1960-luvun puolivälissä, joten niiden uusimisaika olisi joka tapauksessa lähivuosina.

Pytinojan ympäristön virkistysalueelle rakennetaan ulkoilureitti, mikä palvelee alueen asukkaita kaava-aluetta laajemminkin.

Tontit ovat kertaalleen jo rakennettuja ja enimmäkseen tasattuja, eikä rakentamatonta aluetta oteta juurikaan käyttöön. Tämä on hyvä massatalouden kannalta, koska maa-ainesten kuljetustarpeet vähenevät.

Tonteilla sijaitsevien, enimmäkseen 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen rakennusten kerrosala on yhteensä noin 6000 k-m². Rakennusten elinkaari on oletettavasti aika lopussa, jolloin purkaminen tehokkaamman rakentamisen tieltä on perusteltua. Rakennusten purkujätteet tulisi kierrättää. Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alue on virkistysalueen ja Pytinojan ansiosta alueen hienoimpia. Alueelle tulee uusia asukkaita, joilla on mahdollisuus nauttia kerrostaloasumisesta ainutlaatuisen luonnonympäristön läheisyydessä. Osa asukkaista tulee olemaan hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Pytinoja jatkuu kaava-alueesta pohjoiseen, ja virkistysalue yhdistyy Pyttisbergetin metsään. Rakennukset sijoittuvat vanhalle varasto- ja teollisuusalueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin päässä Aviapolis-asemasta ja kävelyetäisyydellä kaavaillusta lähimmästä joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Veromiehessä. Yhteydet Ilmakehälle ja Tuusulanväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu. HSY tarkastaa lentoasemalle johtavan vesihuoltoyhteyden kapasiteetin ja saneeraustarpeen. Kaavaan on varattu riittävä rasitealue mahdollisille uusille vesihuoltolinjoille. Pyhtäänkorventiehen rajautuville tonteille ajorasitteen yhteyteen on varattu rasite tonttijohdoille.

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvipäälysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus kasvaa nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestään.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

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 asfalttipäälysteistä. Pihoille on osoitettu hulevesialtaat.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Ne tukeutuvat ja tukevat laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastokestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 1,0 toteutuu hyvin.



Vihertehokkuuskaavio

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueelle laadittu meluselvitys on esitelty luvussa 3.1.3.

Alueella mitoittavina melulähteinä on Ilmakehän melu sekä lentomelu, mitkä huomioidaan asuinhuonien ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena jonka on oltava vähintään 35 dB.

5.6 NIMISTÖ

Pytinpuisto, nimistöryhmä 5.11.2018

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehtitoimisto HMY Oy:

Juha Huuhtanen

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2:

Mila Tolppanen

Sitowise:

Seppo Karppinen

Elina Aarnisalo

SRV:

Heidi Kanner

Jouko Pöyhönen

Toni Kankare

Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ani Penttimikko	alue-arkkitehti 30.10.2018 asti-
	Merja Häsänen	va. alue-arkkitehti 1.11.2018 lähtien
	Johanna Rajala	alue-arkkitehti 2.1.2019 lähtien
	Carina Ölander	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunn.
	Paula Luomala	vesihuollon suunn.
	Jarmo Pajunen	liikennesuunnittelu
	Anna Kyytinen	vesihuollon suunnittelupäällikkö
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristöinsinööri
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 30. päivänä syyskuuta 2019.

Carina Ölander
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	13.12.2018
Kaavan nimi	002357 veromies 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002357
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6098	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1486	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6098

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	2,6098	100,0	23700	0,91	0,0000	8041
A yhteensä	1,9225	73,7	23700	1,23	1,9225	23700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-2,6098	-15659
V yhteensä	0,4468	17,1	0		0,4468	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2405	9,2			0,2405	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

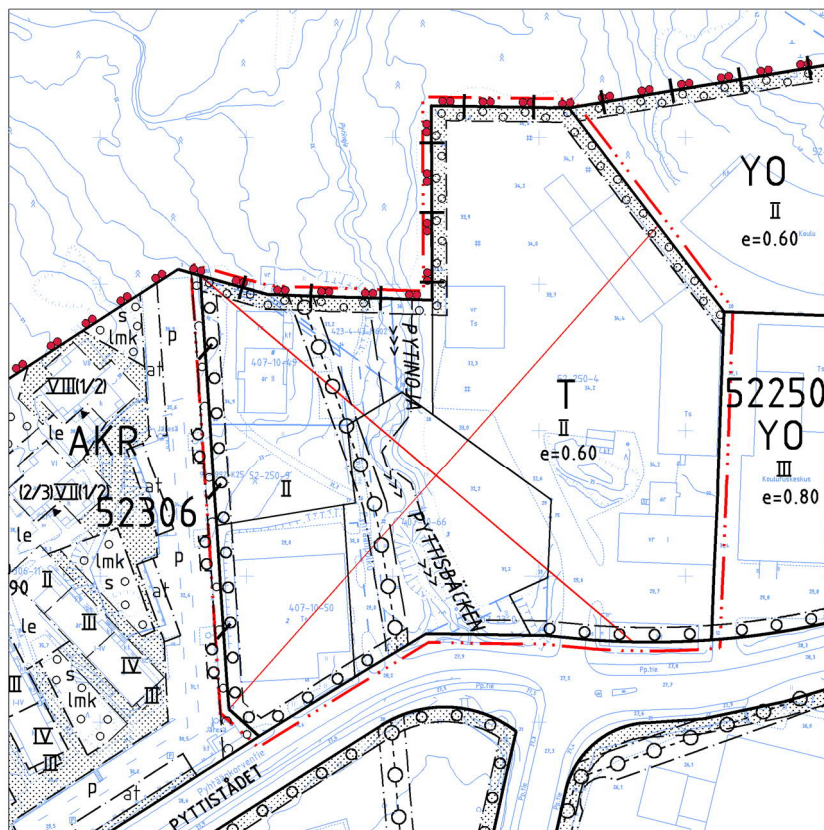
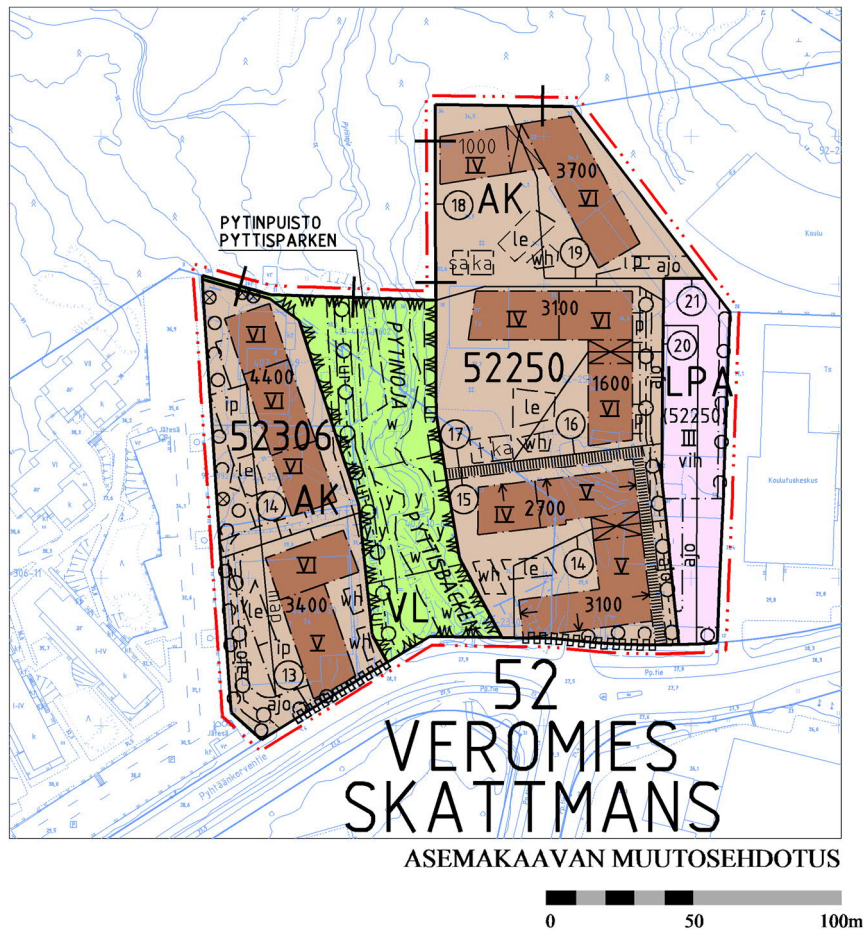
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1486	5,7	0	0,1486	0

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6098	100,0	23700	0,91	0,0000	8041
A yhteensä	1,9225	73,7	23700	1,23	1,9225	23700
AK	1,9225	100,0	23700	1,23	1,9225	23700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-2,6098	-15659
T	0,0000		0		-2,6098	-15659
V yhteensä	0,4468	17,1	0		0,4468	0
VL	0,4468	100,0	0		0,4468	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2405	9,2			0,2405	0
LPA	0,2405	100,0			0,2405	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	0,1486	5,7	0	0,1486	0
map	0,1486	100,0	0	0,1486	0



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002357

Päiväys
Datum

30.9.2019

Pohjakarttalichtien numerot
Baskartbladens nummer

687498

1 / 4

Vantaan kaupunki

PYHTÄÄNKORVENTIE 15

Kaupunginosa 52, Veromies

Asemakaavan muutos

Osat kortteleista 52250 ja 52306
sekä virkistysaluetta.

Tonttijaon muutos

Osat kortteleista 52250 ja 52306.

1:2000



Vanda stad

PYTTISTÅDET 15

Stadsdel 52, Skattmans

Ändring av detaljplanen

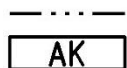
Del av kvarteren 52250 och 52306
samt rekreatiomsområde.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteren 52250 och 52306.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Kortteliin saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön asumista palvelevia sauna-, kerho-, askartelu-, pyykinkäsittely-, huolto-, varasto-, viherhuone-, väestönsuojia, teknisiä yms. tiloja asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennusten yläpään kerrokseen tai hienolle paikalle puistonäkymiin tai pihakatoksiin on rakennettava saunatilat.

Pihakatosten yhteyteen tulee rakentaa asukkaita palvelevia oleskelu- ym. yhteisiä tiloja.

Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota maantasojulkisivuihin, siten että kävely-ympäristöstä syntyy elävä, visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus.

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

Pihan katosten tulee olla kevytrakenteisia. Talousrakennukset, katokset, aidat ja muut kevyet rakenteet tulee tehdä tummaksi käsitellystä puusta. Niiden tulee muotokieleltään noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku rakennuksen molemmilta puolilta.

Porrashuoneiden 15 kerrosneliön ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksen tai pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen.

Maaperän pilaantuneisuus on tarkistettava ja tarvittaessa maaperää on puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Julkisivut

Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee kadulle päin sekä itään ja pohjoiseen olla punatiiltä. Myös rakennusten päätyjen tulee olla punatiiltä. Kadun ja puiston suuntaan avautuvien punatiilijulkisivujen tulee olla paikallaan muurattuja. Kaikkien punatiilijulkisivujen tulee valmistustavasta riippumatta olla keskenään samanvärisiä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

I kvarteret är det tillåtet att, utöver den byggrätt som anvisas anvisas i detaljplanen, bygga sådana bastu-, klubb-, hobby-, tvätthanterings-, service-, förrådsutrymmen, grön-, skyddsrum, tekniska o. dyl. utrymmen som är gemensamma för de boende och tjänar boendet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Bastuutrymmen ska byggas i byggnadernas översta våning eller på en fin plats med parkutsikt eller i takkonstruktioner på gården.

I anslutning till gårdens takkonstruktioner ska det byggas vistelse- o. dyl. gemensamma utrymmen som betjänar de boende.

Kvartersområdet för flervåningshus ska byggas som en helhet som är mångsidig och högklassig med avseende på stadsbilden.

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög kvalitet.

I planeringen av byggnaderna ska särskild uppmärksamhet fästas vid fasaderna i markplanet, så att promenadmiljön utgör en levande, visuellt mångsidig och högklassig helhet.

Byggnadernas ingångar ska tydligt gå att urskilja i förhållande till byggnadens massa tex. skärmtak, indragningar och belysning.

Gårdens takkonstruktioner ska vara konstruerade i lätta material. Ekonomibyggnader, takkonstruktioner, staket och övriga lätta konstruktioner ska byggas av trä som behandlats i en mörk nyans. Dessa ska till sitt formspråk följa bostadshusens arkitektur.

Till trapphusen ska det finnas en ingång från byggnadens båda sidor.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas i varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser. Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Utrymmena för sophantering ska placeras i byggnadens eller parkeringshuset markplansvåning.

Jordmånens föroreningsgrad ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.

Fasader

Flervåningshusens fasader ska bestå av rödtegel mot gatan samt mot öster och norr. Också husgavlarna ska bestå av rödtegel. De rödteglfasader som öppnar sig i riktning mot gatan och parken ska vara murade på platsen. Alla rödteglfasader ska sinsemellan ha lika färg oberoende av tillverkningsättet.

Länteen päin julkisivujen tulee olla rapattua, slammattuja tai paikalla muurattua tiiltä tai puuta. Lännen suuntaisten julkisivujen väreinä tulee suosia aikaa kestäviä, värikylläisiä ja maanläheisiä värisävyjä. Mahdollisten väri vaihteluiden tulee olla vertikaalisia ja viihtyisää kaupunkikuvaa tukevia. Irtonaisia väriläiskä tulisi välttää.

Korttelissa 52250 Pyhtäänkorventien varren julkisivu on suunniteltava eheänä ja kaupunkimaisena. Julkisivua kadun puolelta tulee korostaa arkkitehtuurin tai taiteen keinoin, ja se tulee julkisivuvalaista. Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattua punatiiltä. Koriste-elementtinä saa käyttää pitsimäistä tiilimuurausta. Katutaso julkisivun tulee olla runsaasti aukoitettu ja se ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä. Ne tulee häivyttää saumojen sijoituksen tai pintarakenteen avulla.

Julkisivulevyjä ei sallita.

Rakennusten päädyt eivät saa olla umpinaisia.

Pysäköintirakennuksen ja pysäköintikannen eteläseinät kadulle päin tulee pääosin verhota kasvillisuudella.

Katot

Kattomuodon tulee olla pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.

Kattojen tulee olla tummanharmaata tai mustaa konesaumattua peltiä.

Katoissa tulee olla räystäät.

Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi esimerkiksi vesikaton muotoa.

Parvekkeet

Parveketorneja ei sallita. Ulokeparvekkeet tulee olla irrallisia runkoon kiinnitettyjä tai osana visuaalisesti yhtenäistä parvekejulkisivua. Kadun puoleiset parvekkeet tulee olla kaupunkimaisia, joko ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli. Kulkureiteillä vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4m.

Jokaiseen asuntoon tulee liittää ulko-oleskelutila.

Pohjakerroksen asunnoilla tulee olla ulko-oleskelutila joka liittyy pihaan ja josta on yhteys pihaan.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri ikäisten käyttäjien tarpeet ja riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys. Piha-alueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Rakentamattomat pihan osat, joita ei käytetä välttämättömänä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Tontit tulee rajata pensasistutuksin ja kuntalla virkistysalueen suuntaan. Tontteja ei saa aidata.

Pihakannen istutusten on oltava monipuolisia ja korkeatasoisia. Niiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

Asfaltin käyttö on sallittua ainoastaan pysäköimisalueella.

Yleiselle jalankululle varatun alueen osalla sallitaan huoltoajo.

Maantasaautopaiikat tulee erottaa istutuksella muusta piha-alueesta.

Tontille tulee laskea rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihalla oltava vähintään 1,0. Pihasuunnitelma ja laskelman tulostulokset, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Alueella kaadettavaa puustoa tulee käyttää lahoppuna pihasuunnittelun osana 1-2 runkoa pihaa kohti.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä työmaavesien käsittelysuunnitelma RT 89-11230 -ohjeen mukaisesti. Pytönojan läheisyyden takia hulevesien käsittely on suunniteltava huolella, jotta rakentamisen aikainen kiintoaines, typpi- ja fosforikuormitus ei päädy hulevesien mukana herkkään vesistöön.

Mot väster ska fasaderna bestå av putsat, slammade eller plattsmurade tegel eller trä. Som färgsättning i fasaderna mot väster ska åldersbeständiga, färgmättade och jordnära färgnyanser prioriteras. Eventuella färgvariationer ska vara vertikala och bidra till en trivsamt stadsbild. Det är inte tillåtet med fristående färgfläckar.

I kvarter 52250 ska fasaden utmed Pyttistådet planeras så att den är enhetlig och urban. På gatans sida ska fasaden framhävas med arkitektoniska eller konstnärliga metoder och den ska förses med fasadbelysning. Fasadmaterialet ska bestå av plattsmurade rödtegel. Spetsliknande tegelmurning får användas som dekorativt element. Gatuplanets fasad ska ha rikligt med öppningar och den får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella elementfogar får inte synas. De bör döljas genom fogens placering eller med hjälp av ytstrukturen.

Fasadskivor är inte tillåtna.

Byggnadernas gavlar får inte vara slutna.

Parkeringsanläggningens och parkeringsdäckets väggar söderut mot gatan ska till huvuddelen kläs med växtlighet.

Tak

Takformen ska vara pulpettak eller osymmetrisk sadeltak.

Taken ska bestå av mörkgrå eller svart maskinfalsad plåt.

Taken ska ha takfötter.

Ventilationsmaskinrummen ska integreras i byggnadens huvudmassa genom att utnyttja yttertakets utformning.

Balkonger

Balkongtorn är inte tillåtna. Utskjutande balkonger ska vara fristående och fastsatta i en stomme eller bilda en del av en visuellt enhetlig balkongfasad. Balkonger mot gatan ska vara urbana, antingen franska balkonger eller indragna.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över byggnadsytans gräns. På förbindelsevägarna ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Varje bostad ska förses med en uteplats.

Bostäderna i bottenplanet ska ha en uteplats i anslutning till gården och med en förbindelse till gården.

Gårdar

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdarna utarbetas. Vid gårdarnas planering ska de behov som användare i olika åldrar har, och tillräcklig enskildhet liksom gemenskap beaktas. Gårdsområdena ska byggas sammanhängande på de tomter som gränsar till varandra. De obebbyggda delarna av gården ska inte användas för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden, eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Tomterna ska avgränsas med buskplanteringar och mår i rekreatiomsområdets riktning. Tomterna får inte inhägnas.

Gårdsdäckets planteringar ska vara varierande och hålla hög kvalitet. Deras livsbetingelser ska tryggas med tillräckliga växtunderlag.

Asfalt får användas endast på parkeringsområdet.

Servicekörning tillåts på den del av området som reserverats för allmän gångtrafik.

Bilplatserna på markplanet ska avskiljas från det övriga gårdsområdet med planteringar.

För tomten ska det i bygglovsskedet beräknas en grönytefaktor som ska vara minst 1,0 på bostadsområdenas gårdar. Planen för gården och kalkylens styrkort, vilka anger förverkligandet av grönytefaktor, bifogas till bygglovsansökan.

Träd som fälls i området ska utnyttjas i form av röträd som en del av gårdsplaneringen, 1-2 stammar per gård.

För området ska en separat dagvattenplan utarbetas.

Till bygglovsansökan ska en hanteringsplan för byggplattsvatten bifogas i enlighet med anvisningen RT 89-11230. På grund av närheten till Pyttisbäcken ska hanteringen av dagvatten planeras noggrant så att fasta substanser, kväve och fosfor från byggandet inte hamnar i och belastar det känsliga vattendraget genom dagvattnet.

Pihasuunnitelmassa korttelin 52250 tontin 14 lounaiskulmaan läjitettyjä maamassoja on madallettava noin metrillä. Korkotaso tulee määrittellä nykyisten puiden juuristoa vahingoittamattomaksi. Kasvillisuuden ja pintamuotoilun tulee ehkäistä sortumavaaraa puron ja tien suuntaan. Betonimuuria ei saa rakentaa.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneneristävyyden lentoliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Korttelissa 52250 tontilla 16, kerroksissa 3-6, jossa melutasot julkisivuilla ylittävät 60 dB, asuntojen tulee olla läpitalon huoneistoja.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Autopaikat

Vähintään 5% pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap / 3 asuntoa

Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1 ap/1500 k-m² ja lyhytaikaista huolto ja kotipalvelupysäköintiä varten porras-käytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

2 pp/asunto. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.



Lähivirkistysalue.

Virkistysaluetta tulee hoitaa ekologisesti laadukkaana kokonaisuutena. Lahopuuta tulee säästää sekä pystyrunkoina että maahan jätettyinä runkoina.

Virkistysalueen muokaus tulee hoitaa massatasapainoa kunnioittaen. Metsäpohjan pintamaata ei saa kuljettaa pois alueelta. Alueelta ei saa valua kiintoainesta puroon. Läjittäminen ei saa aiheuttaa puron luontaisen reunan sortumavaaraa.



Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintilaitoksen katon on oltava viherkatto.

Pysäköintirakennuksen eteläseinä kadulle päin tulee pääosin verhota kasvillisuudella.



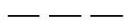
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

PYTINPUISTO

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

PYTINOJA

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

4400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

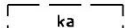
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

I planen för gården ska jordmassorna som deponerats i det sydvästra hörnet av tomt 14 i kvarteret 52250 sänkas med ca en meter. Höjdnivån ska fastställas så att de befintliga trädens rotsystem inte skadas. Växtlighet och ytbehandling ska förebygga risk för ras i bäckens och vägens riktning. En betongmur får inte byggas.

Buller

Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller ΔL i bostadsrummens yterskikt ska vara minst 35 dB.

I kvarter 52250 på tomt 16, i våningarna 3-6, där bullernivåerna i fasaderna överskrider 60 dB, ska bostäderna bestå av lägenheter som sträcker sig genom hela huset.

Balkongerna ska inglasas.

Bilplatser

Minst 5% av parkeringsplatserna ska förses med laddningsplatser för elbilar.

Minimiantalet bilplatser:

1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp / 3 bostäder.

Utöver detta minst 1 bp/1500 m²-vy för gästparkering och minst 1 bp/5000 m²-vy i närheten av trapphusen för korttids-parkering för underhåll och hemservice.

Den grundläggande normen kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till ommarkerade platser i ett parkeringsområde/ en parkeringsanläggning.

Minimiantalet cykelplatser:

2 cp/bostad. Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftssredskap eller under en takkonstruktion på gårdsplånet.

Område för närrekreation.

Rekreatiomsområdet ska vårdas ekologiskt som en högklassig helhet. Rötträd ska bevaras både som upprättsående stammar och som stammar som lämnats kvar på marken.

Bearbetningen av rekreatiomsområdet ska ske med hänsyn till massabalansen. Skogsunderlagets yttjord får inte forslas bort från området. Sediment från området får inte rinna ner i bäcken. Upplagring får inte riskera att den ursprungliga bäckkanten rasar.

Kvartersområde för bilplatser.

Parkeringsanläggningens tak ska vara ett gröntak.

Parkeringsanläggningens väggar söderut mot ska till huvuddelen kläs med växtlighet.

Stadsdelsgrens.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelensnummer.

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.

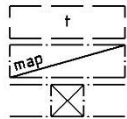
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

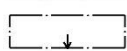
Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta där ett skärmtak.

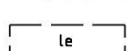
Riktgivande byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.



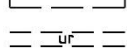
Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.



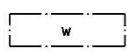
Maanalainen pysäköintitila.



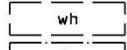
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



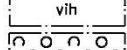
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



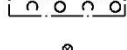
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.



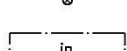
Ohjeellinen ulkoilureitti.



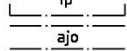
Vesialue.



Ohjeellinen hulevesialue.



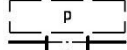
Viherkatto.



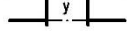
Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.



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



Istutettava pihakansi.



Ajoyhteys.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



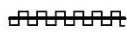
Vesialueen ylittävä katu tai ulkoilureitti. Puron yli tulee rakentaa katselutasanne, silta ja kulkureitti. Rakenteet tulee suunnitella hienovaraisesti maisemaan sovituen, olemassa olevaa puustoa säilyttäen ja välttämällä massiivisia tukirakenteita. Olemassa olevaa kallio pintaa ei saa muokata. Tukirakenteet saa tarvittaessa kiinnittää kalioon.

Puron ympäristön lähimetsä tulee säilyttää. Puuston muokkaukset tulee toteuttaa maisemametsän hoidon keinoin. Tielinjan läheisyydessä purouoman nykyinen puusto on säilytettävä rinteiden sortumisvaaran ehkäisemiseksi.

Virkistysalueen läpi kulkeva virkistysreitti valaistetaan Veromiehen valaistuksen yleissuunnitelman ohjeiden mukaisesti.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(52250)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

TONTTIJAKO

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

Riktigivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Genomfartsöppning i byggnad.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Riktigivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.

Riktigivande friluftsled.

Vattenområde.

Riktigivande dagvattenområde.

Gröntak.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.

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

Gårdsplansdäck som skall förses med planteringar.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.

Riktigivande parkeringsplats.

Gata eller friluftsled över vattenområde.

Över bäcken ska en utsiktsterrass, bro och gångleder byggas. Konstruktionerna ska planeras varsamt så att de anpassas till landskapet genom att bevara det befintliga trädbeståndet och undvika massiva strödkonstruktioner. Den befintliga bergsyten får inte bearbetas. Stödkonstruktionerna får vid behov förankras i berget.

Närskogen vid bäcken ska bevaras. Behov av ändringar i trädbeståndet ska tillgodoses genom vårdmetoder för landskapsskog. I närheten av väglinjen ska bäckfårans befintliga trädbestånd bevaras för att förebygga att sluttningen rasar.

Den rekreatiionsled som passerar genom rekreatiionsområdet förses med belysning i enlighet med anvisningarna den allmänna planen för belysningen i Skattnans.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

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

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

Godkänd av stadsfullmäktige / 20

ASEMAPIIRUSTUS



1:1000

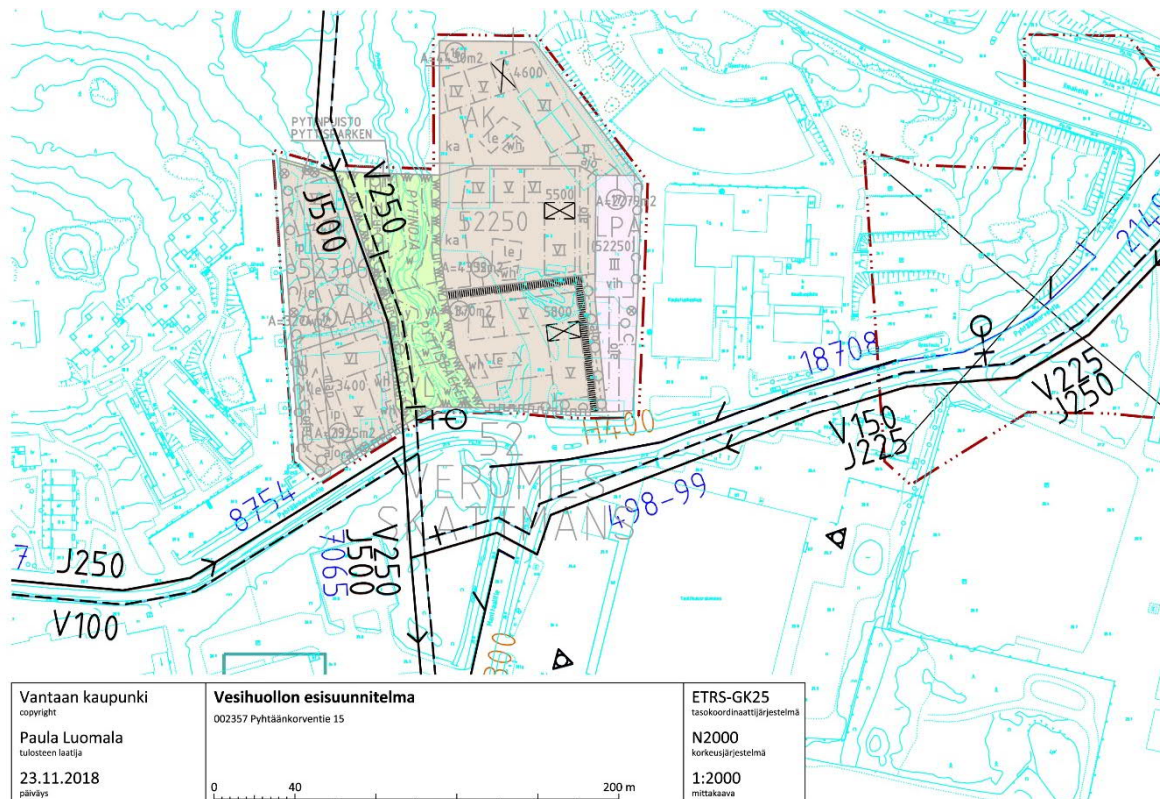
Asemapiirustus

KANTTIA2

 Arkkitehtitoimisto Kanttia 2
 Härnäsentie 11
 00530 Helsinki

 www.kanttia2.fi
 +356 (08) 372 273
 email: info@kanttia2.fi

Design and Quality of Finland



Tuloskortti

Päivämäärä: 16.11.2018

Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Elise Aarnisalo, Sitowise

Kohteen osoite
Kortteli- ja tonttinumeroPyhtäänkorventie, itä-puoli
52. Veromies, kortteli 52250

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
1,1
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	7	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	11	25

