

002429 VANHA NURMIJÄRVENTIE 36 / VANTAANLAAKSONTIE 39 VANTAANLAAKSO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavan muutoksen selostus
joka koskee 21.09.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002429
Kaavoitus on tullut vireille 28.02.2019.**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 18052 kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso

Tonttijaon muutos:

osa korttelista 18052 kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso

Vantaanlaaksontien ja Tuuliviirin risteykseen kaavoitetaan kaksikerroksisia erillis- tai kytkettyjä pientaloja. Nykyisestä korttelista 18052 erotetaan uusi AO-korttelinosaa johon rakentamista tulee yhteensä 500 km², noin 3 asuntoa. Suunnittelualue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja voimassaolevassa asemakaavassa asuinpientalokorttelin rakentamatonta tontin osaa.

Kaavan laatija: Anders Hedman, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki
anders.hedman@vantaa.fi, puh. 050503029167

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Vanha Nurmijärventie 36 / Vantaanlaaksontie 39

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

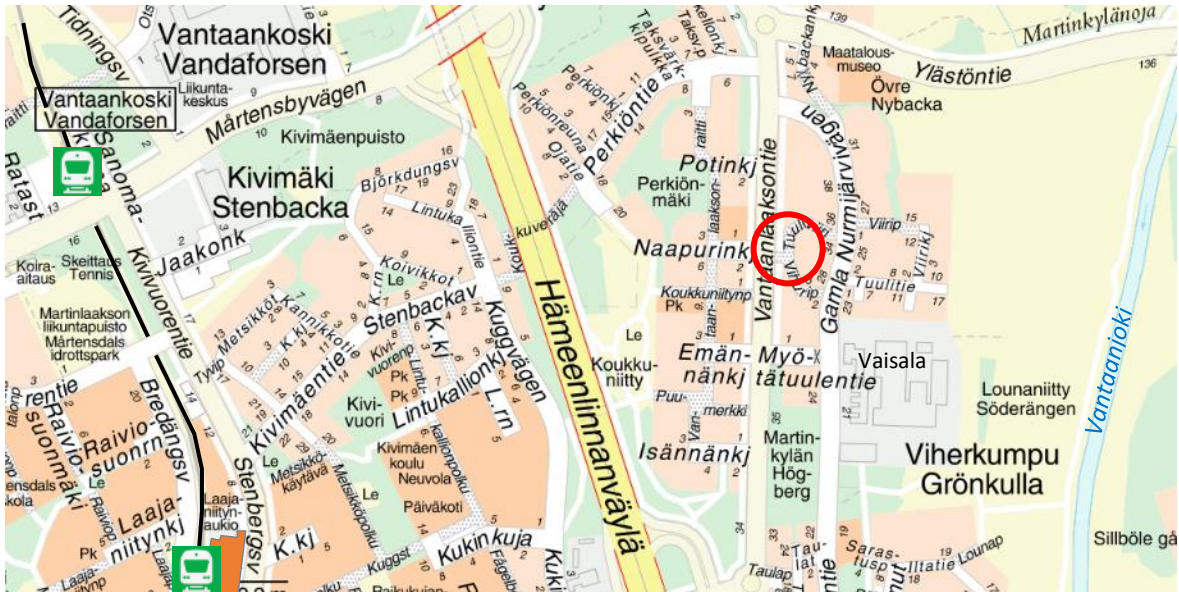
Tiiviisti

- Asunto Oy Vantaan Tuulikaaren kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 09.09 20219. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002429
- Kaavoitus tuli vireille 28.02.2019
- Mielipiteet pyydettiin 09.04.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 1 asukastilaisuus joka jouduttiin perumaan koronavirustilanteen takia.



Tontti lounaasta Vantaanlaaksontieltä

Google maps 2020



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Sisälllys

1	Tiivistelmä	sivu 3
2	Lähtökohdat	sivu 4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	sivu 12
4	Asemakaavan kuvaus	sivu 16
5	Asemakaavan toteutus	sivu 20
6	Asemakaavatyöhön osallistuneet	sivu 21
7	Kaavakartta ja määräykset	sivu 22
8	Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto	sivu 26

1. TIIVISTELMÄ

Asunto Oy Vantaan Tuulikaari hakee kaavamuutosta tontin 18052/2 eteläisen osan lohkommiseksi erilliseksi pientalokorttelin osaksi Vanha Nurmijärventie 36:n / Vantaanlaaksontie 39:n kohdalla. Alue on nykyisellään rakentamaton nurmipeitteinen tontin osa.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Yleiskaavaehdotuksessa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuinpienalojen korttelialue AP.

Asemakaavamuutoksessa tontin 18050/2 rakentamaton osa lohkotaan ja siihen lisätään erillispientalojen rakennusala AO. Lohkotun korttelin osan pinta-alaksi tulee 1487 m², rakennusoikeudeksi 500 k-m² ja tonttitehokkuudeksi $e = 0,34$. Suurin kerrosluku on kaksi (II).

Rakennukset voivat olla kytkettyjä pientaloja, erillistaloja tai paritaloja. Autopaikkoja tulee olla 2 ap/asunto. Tonttiliittymä tulee Vantaanlaaksontieltä.



Ilmakuva kaava-alueelta.

uusi kortteli koko muutosalue

Google maps 2020

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Vantaanlaakso on pientaloaluetta, jossa on myös 15 kerrostaloa (1955 – 1992). Vantaanlaakson asemakaavan suunnitteli Arkkitehtitoimisto Miettinen-Pekkala-Seppänen (1974).

Luonnonympäristö

Alue on alavaa nurmipintaista täytemaata jossa muutamia puita ja pensaita. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.



Näkymä alueelle länteen päin Tuuliviiriltä

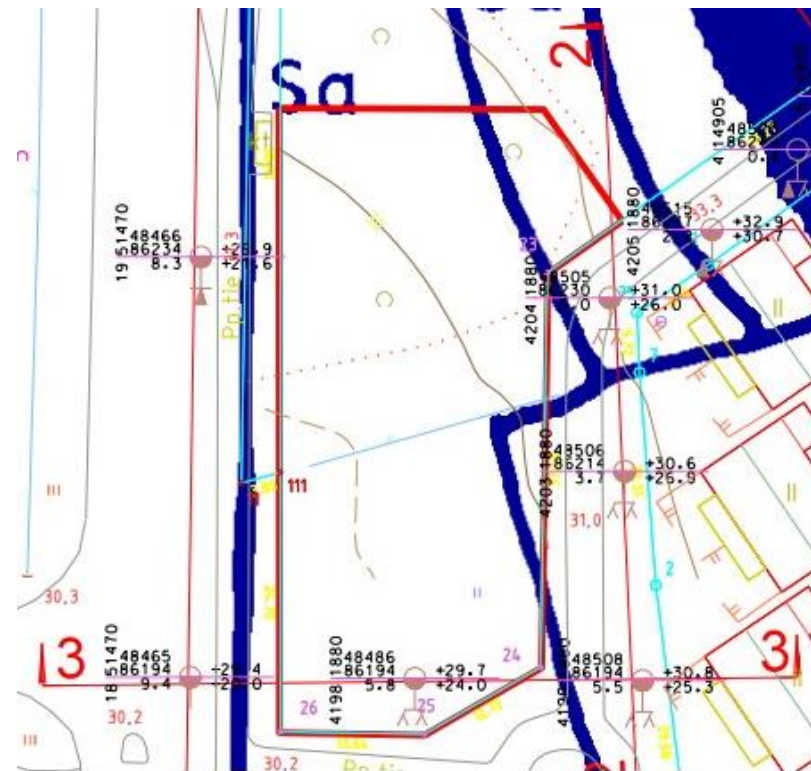
AH 02 2020

Maaperä

Kaava-alue on pintamaalajikartan mukaan savialuetta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevilla painokairauksilla ollaan päästy tunkeutumaan 3,7 – 9,4 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Rakennukset perustetaan todennäköisesti paaluilla.

Rakennuksien perustamistapa määräytyy lopullisesti rakennuspaikkakohtaisilla pohjatutkimuksilla.

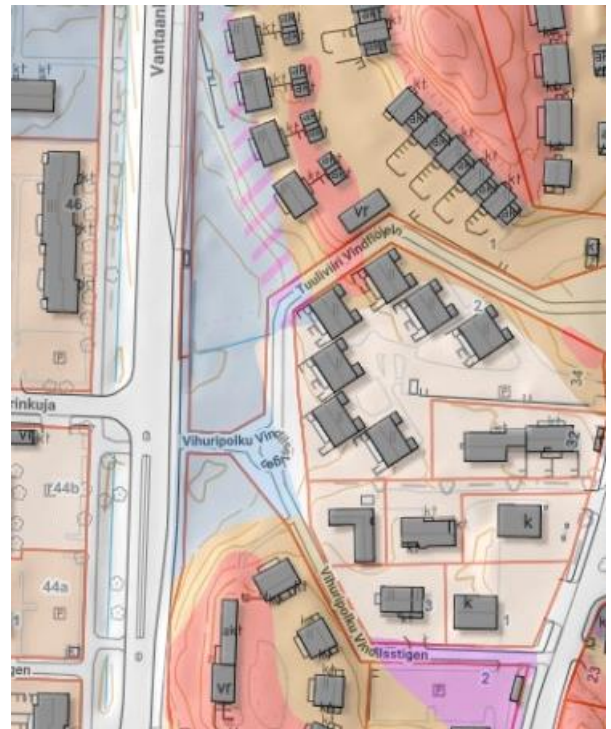


Kairauspisteet



Ortoilmakuva 2019

— uusi kortteli
— koko muutosalue



Maalajit.

Savi Kallio Siltti Täyttö Moreeni

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä Mätäojanlaaksoon pohjoisosaan. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Nykytilanteessa kaava-alue on pääosin rakentamaton istutettu tontinosa. Alueelle valuu pohjoispuolelta rinteestä sadevesiä, jotka tulee huomioida tontin hulevesien hallinnan suunnittelussa. Alueelle satavat vedet virtaavat kaava-alueen lounaisosaan, josta ne päätyvät Vantaanlaaksontien hulevesiviemäriin ja siitä Vantaanlaaksontien avo-ojaan. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maanomistus

Asunto Oy Vantaan Tuulikaari.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kuusi paritaloa, kaksi rivitaloa ja erillisiä talousrakennuksia, julkisivut puuta (2007).

Naapuritonteilla on erillis-, rivi- ja paritaloja (1985 – 2011).

Palvelut

Vantaanlaaksossa on pieni ostoskeskus ja päiväkot. Koulut ovat Martinlaaksossa. Vantaanlaaksontie 34:n kohdalle on kaavoitteilla Lidl. Martinlaaksos ostarille on 1,5 km. Myyrmäen keskusta asemalle on 3,4 km.

Virkistys

Alueen lähistöllä on useita lähivirkistysalueita, kuten Martinkylän Högberg, joka on korkea näköalakallio, Vantaanjokilaakson virkistysalueet ulkoilureitteineen sijoittuvat lähelle suunnittelualuetta.

Liikenne

Vantaanlaaksontie on pääkatu, jolla on kevyen liikenteen raitit tien molemmin puolin ja liikennemäärä on 9 630 ajon/vrk (2016). Vanha Nurmijärventie on kokoojakatu jolla on jalkakäytävä.

Alueelta on bussiyhteydet Elielin aukiolle, Kivistöön, Myyrmäkeen, Lentoasemalle ja Tikkurilaan.

Kulttuurihistorialliset kohteet

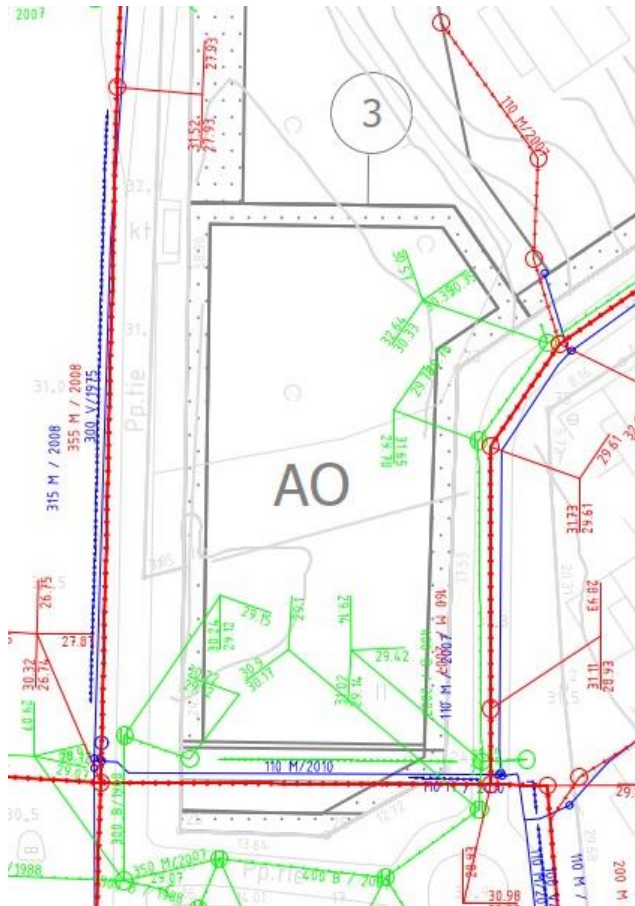
Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Vantaanlaaksontiellä on jätevesiviemäri, sähkökaapeli, tietoliikennekaapeli ja vesijohto. Myös kevyen liikenteen väylällä Tuuliviiri on valmis kunnallistekniikka (hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, sähkökaapeli, tietoliikennekaapeli, vesijohto).

Vedenjakelu

Vantaanlaaksontiellä kulkee alueellinen runkovesijohto. Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Myyrmäen painepiiriin vesi johdetaan etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +96 m ja alin painetaso noin +82 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.



Vesihuollon esisuunnitelma 15.4.2020/Vantaan Kaupunki

Jätevesiviemärointi

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäröinnin piirissä. Vantaanlaakson tien jätevesiviemäri on liitetty Martinlaakson tien jätevesiviemäriin, josta jätevedet päätyvät lännen suuntaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Martinlaakson, Vapaalan, Hämeenkylien ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Nykytilassa kaava-alue on pääasiassa rakentamatonta viheraluetta, jossa kuivatus hoituu avo-ojilla. Avo-ojat johtavat vedet Vantaanlaakson tien hulevesirumpuun, josta vedet päätyvät Vantaanlaakson tien avo-ojaan. Hulevedet virtaavan Vantaanlaakson tien kuivatusjärjestelmässä etelään päättyen Hämeenlinnanväylän alitse Mätäojanlaakson pohjoispäähän.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Alueen lentomelutaso L_{den} on 55 – 60 dB, jolla täydennysrakentaminen on mahdollista ja jossa ääneneristävyyden ΔL tulee olla asunnoissa 35 dB.

Tiemelu



Tiemelutilanne 2016, päivällä klo 7-22.

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

Vantaan ympäristökeskus 2016

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	30*	—

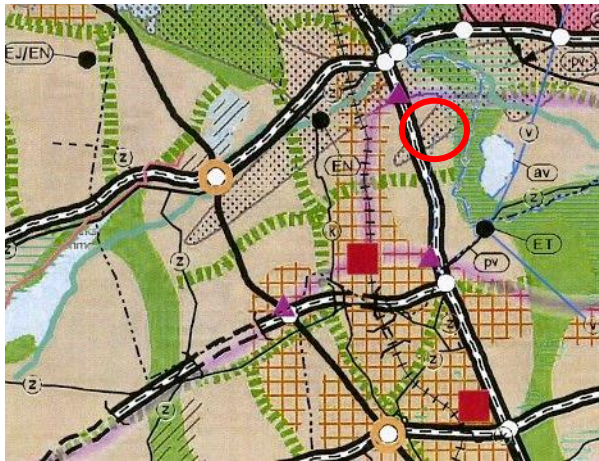
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010. *) YM asetus 796/2017.

Tiemelua on huomioitava suunnittelussa niin että rakenteiden ääneneristävyyden ΔL tulee olla asunnoissa 35 dB ja ainakin rakennusten idän puoleisilla oleskelupihoilla melutaso ei saa ylittää 55 dB, mikä on myös todistettava melututkimuksella rakennuslupavaiheessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

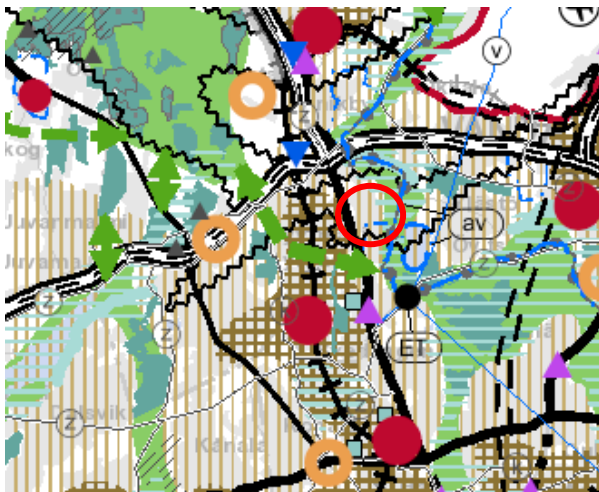
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä (VN 14.12.2017). => *Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.*



Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavoissa (2014) alue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta. => *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*

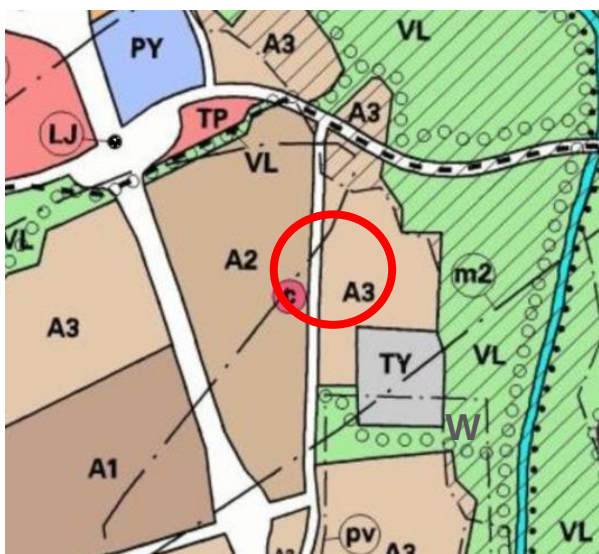
- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

Kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Hämevaara kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä syksyllä 2019. / Uudenmaan liitto
=> *Kaavamuutos on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.*

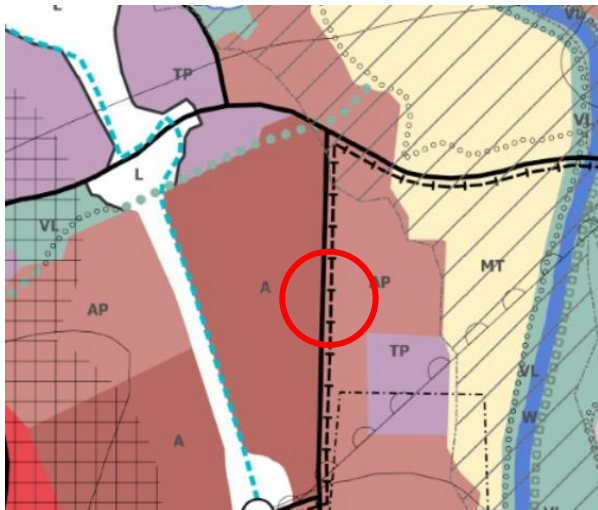
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Viheryhteystarve.



Yleiskaava

Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.
=> *Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*

- A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- VL Lähivirkistysalue.
- W Vesialue.
- (m2)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55 – 60 dB).
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Yleiskaavaehdotus 2020

Kaupunki varautuu 90 000 asukkaan kasvuun. Tämä kaava-alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. (Kh 11.2.2019, ollut nähtävillä)
=> Kaava on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

A	Tiivis asuntoalue.
AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
TP	Monipuolinen työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Ekologinen runkoyhteys.
	Laskeutumisvyöhyke.
	Joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Kaavamuutosalueen sijainti.



Helsingin seudun asumisen, maankäytön ja liikenteen suunnitelma (MAL 2019)

Maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta.
(HSL 26.3.2019; Kv 20.5.2019)
=> Kaava-alue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen.

Vantaan kaupungin maapoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2020

Kaavoitetaan uutta asuntokerrosalaa 240 000 k-m².

Vähintään 35 % kaavoitettavasta maa-alasta kohdentuu kaupungin maalle.

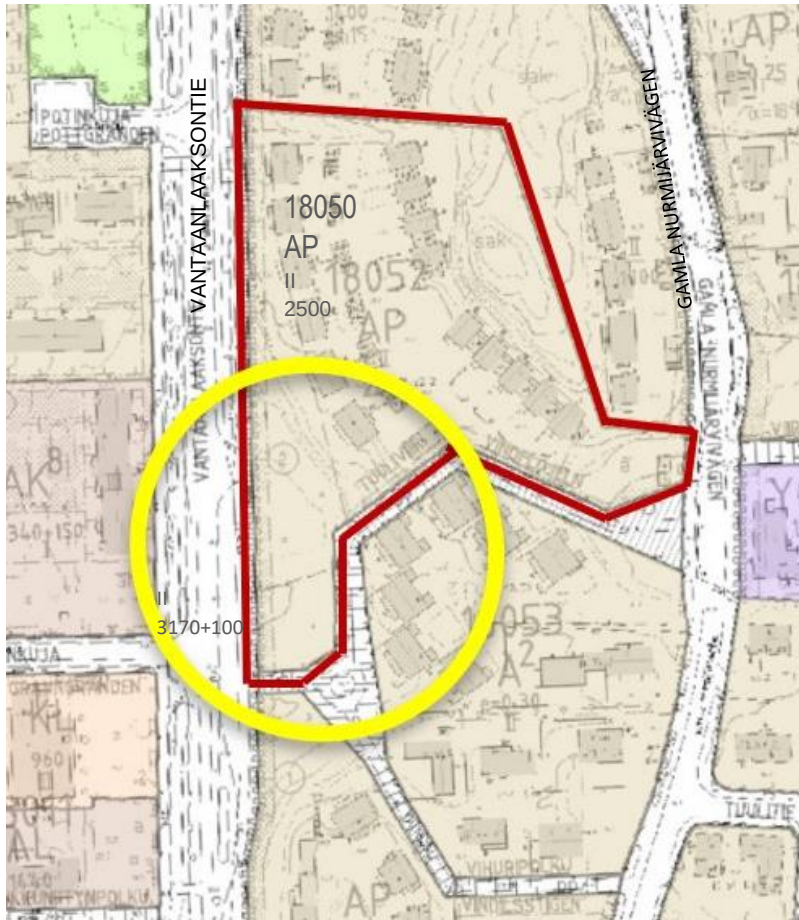
Asemakaavat tuottavat kansainvälisesti kilpailukykyistä kaupunkiympäristöä.

Kaavoitetaan riittävästi eri kokoisia ja houkuttelevia pientalotontteja hyvälle sijainnille. (Kh 28.10.2019 § 6, Talousarvio 2020 ja taloussuunnitelma vuosille 2020 – 2030, kaupunkisuunnittelu, s. 177)

=> Kaavamuutos tuottaa noin 3 pientaloasuntoa, maks.500 k-m².

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 180800 Vantaanlaakso 8, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2005, jossa kaavamuutosalue on Asuinpientalojen AP alue.



AP	Asuinpientalojen korttelialue.		
VP(P)	Puistoalue.	2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
YS-k	Yleisen rakennuksen korttelialue(koulu)	0,30	Tonttitehokkuus eli kerrosala/tontin ala.
18050	Korttelin numero.	II	Suurin kerrosluku room. numeroin.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Istutettava alueen osa.
			Kaavamuutosalueen rajaus.
			Tarkempi muutoskohta

Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Näkymä Vihuripolun ja Tuuliviirin risteyksestä.

AH 05 2019

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

As. OY. Vantaan Tuulikaari haki 08.09.2019 alueelle pientaloasumista yleiskaavassa merkitylle pientaloalueelle.

1.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa- ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kaupungin viranomaiset, muut viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivätty 28.02.2020

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä **28.02.2020**. Mielenpitoet pyydettiin kirjaamaan 9.4.2020 mennessä.
- **Vireille tulo** ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä 7.3.2020.
- **Aluearkkitehti ja asemakaava-arkkitehti piti olla tavattavissa tontilla 26.03.2020 klo 17.30.** mutta:
16.03 Asukastilaisuus 26.3 peruttu koronaviruksen aiheuttaman poikkeustilan takia. Osallistuminen toimitettu sähköisen viestinnän välityksellä. Mielenpitoet silti pyydetty 9.4 mennessä.
- **OAS-tarkennukseen** 16.03.2020 myös liitetty alustava maankäyttöluonnos.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asiaan saatiin 6 mielipidettä, joista asukkailta 0 kpl. Mielipiteissä nousivat erityisesti esiin tontin läpi tai reunalla menevien infra-asennusten reunaehdot.

1. ELISA OYJ, saap. 4.3 2020

Mielipide: Ei huomauttamista asemakaavaamuutosehdotukseen. Mahd. kaapeleiden siirroista sovittava ajoissa.

2. Vantaan Energia Oy, ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy saap. 4.3 2020

Mielipide: ” Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti”.

=> Vastine: Kaavan rakennusala ei ulotu maakaapeleitten päälle.

3. Caruna Espoo OY saap. 10.3 2020

Mielipide: ”kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa”

4. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, saap. 11.3. 2020

Mielipide; ”Alueella sijaitsee mm. jakeluvesijohto DN 110 ja jätevesiviemäri DN 200, joita varten asemakaavaan tulee merkitä johtokuja.”

=> Vastine: Johtorasite (6 m lev.) merkitty kaavaan.

5. HSL Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä, saap. 24.3.2020

Mielipide: ”HSL pitää tärkeänä, etteivät alueen rakennustyöt häiritse bussien liikennöintiä eivätkä kyseisen (korttelin viereisen) pysäkin käyttöä.”

=> Vastine: pysäkin kohdalla on liittymäkielto.

6. Vantaan kaupunginmuseo, saap. 24.3.2020

Mielipide: ” Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

Kaava-alueen vieressä kulkee Vanha Nurmijärventie, joka on Vantaan kaupungin rakennusperintökohde. Jos kaava-alue ulotetaan tieosuudelle (Vanha Nurmijärventie), tulee sen mahdollinen suojelu tutkia”.

=> Vastine: Kaava-aluetta ei uloteta tieosuudelle.

Mielipiteet pyydetty 09.04.2020 mennessä.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteena on ympäröivään rakentamiseen hyvin sopeutettu pientalojen täydennysrakentaminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Tontille voidaan toteuttaa useita rakentamiskäsitteitä – erillispientaloja, kytkeytyjä erillispientaloja tai paritaloja.

Rakentamisen sijoitukselle avainasemassa on tiemelun torjunta. Piha, jossa melun taso alittaa 55 dB on saavutettava joko rakennusten tai aitausten avulla. Toinen tutkittu seikka on ollut ajo-yhteys, joko tonttiliittymällä suoraan Vantaanlaaksontieltä tai pistokadun välityksellä.

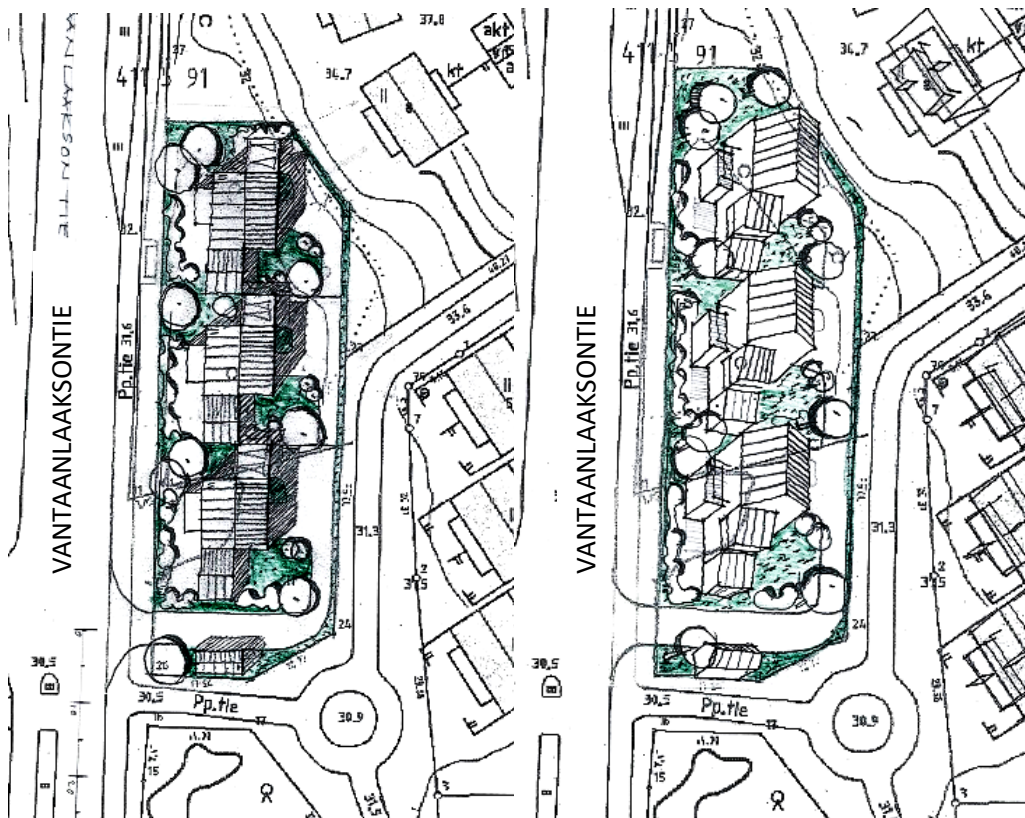


Alustavia luonnoksia. Kytkeytyjä pientaloja ja paritaloja, melusuojausta ja tontin jakoa ei esitetty .
tie liittymä pistokekadun välityksellä. (ei mittakaavassa.)

3.6.2019 AH



Alustava havainnekuva ja aksonometria. Erillispientaloja. Ei mittakaavassa. 3.6.2019 AH

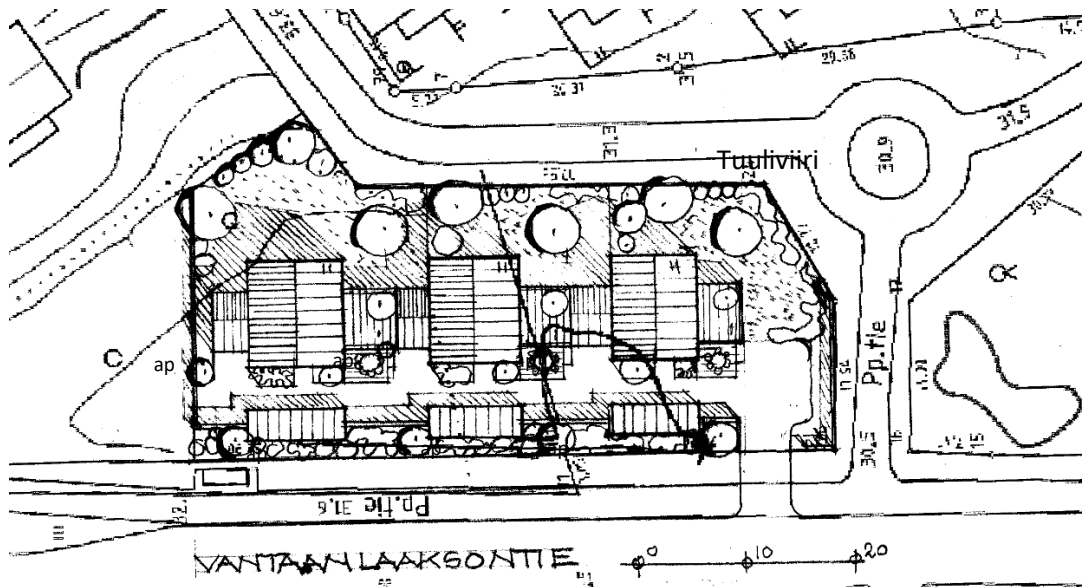


Alustava havainnekuva ja aksonometria. Suora tonttiliittymä Vantaanlaaksontieltä. Idänpuolen pihat melusuojattu rakennuksin. Ei mittakaavassa. 20.2.2020 AH

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

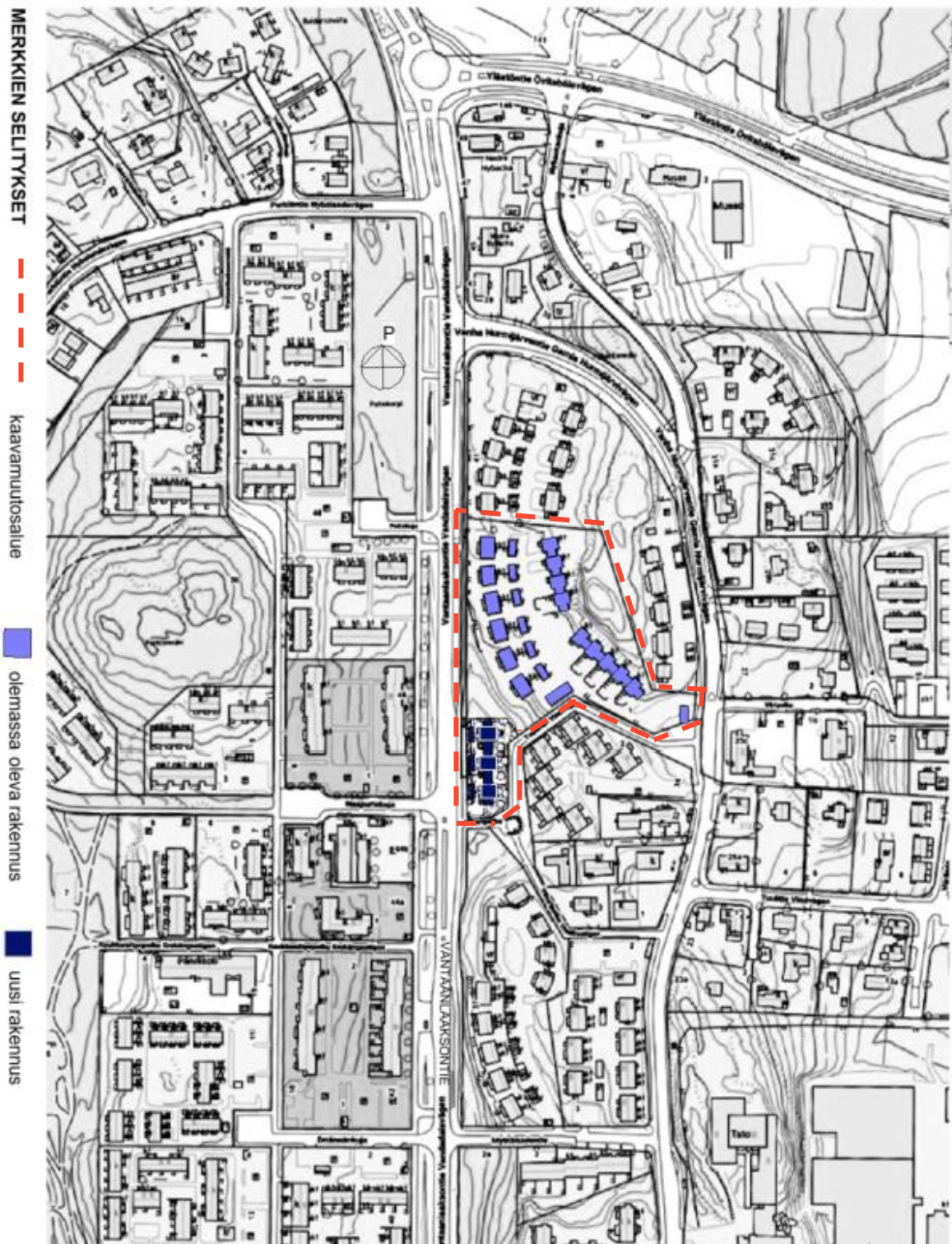
Rakennusala tontilla on mahdollisimman laaja useamman vaihtoehdon mahdollistamiseksi kuitenkin niin että rakennusten rakeisuus ja massoittelu täydentävät sopusoinnussa koko alueen rakennetta. Pienehkön korttelinosan joustavan käytön vuoksi sallitaan rakentamista 2 m tontinrajasta Vantaanlaaksontien suuntaan. Tonttiliittymä on suunniteltu toteutuvan suoraan Vantaanlaaksontieltä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnekuva ja aksonometria, jotka havainnollistavat kaavan toteuttavuuden, eikä välttämättä kuvaa lopullista ratkaisua. Pihat suojattu tiemelulta aitarakennelmin ja rakennuksin. (ei mittakaavassa).

14.5 2020 AH



Aluekuva, (ei mittakaavassa)

15.5 2020 AH

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos 002429

Korttelin 18052 eteläosaan joka voimassa olevassa kaavassa on esitetty rakentamattomaksi esitetään nyt rakennettavaksi maks. 500 k-m². Uuden korttelin osan jako pienempiin tontteihin voidaan suorittaa myöhemmin rakennusluvan haun yhteydessä.

Ajo asuinpientalojen korttelin osaan/uusille tonteille johdetaan suoraan Vantaanlaaksontieltä. Liittymä sijaitsee tontin eteläpäässä, Vantaanlaaksontien ja Naapurinkujan vastapäätä, aiheuttaen täten mahdollisimman vähän vaaratilanteita.

Kaavaratkaisun perustelut

Rakennusten sijoittelu tontille on vapaa. Rakennusryhmittelystä ja käytetyistä rakennusmateriaaleista edellytetään kumminkin määräyksissä eheää kokonaisuutena. Rakennukset sijoitetaan niin että muodostavat melusuojan Vantaanlaaksontieltä tulevaa liikennemelua vasten, ellei sitä hoideta riittävästi meluaita- tai autokatosrakennelmilla. Ajo mahdollisesti myöhemmin perustettaville eri tonteille on ratkaistava asuinpientalojen korttelin sisällä joko sen niiden itä- tai länsipuolella.

Mitoitus

AO korttelille esitetty 500 k-m² rakennusoikeus merkitsee $e = 0,34$ tonttitehokkuutta. Pysäköintinormi on Vantaan pysäköintipaikkojen mitoitusohjeen mukainen 2 ap/asunto. Koko suunnittelualueen tehokkuudeksi muodostuu $e = 0,22$.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Melusta ja hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja hulevesisuunnitelma jossa myös tontille ympäristöstä valuvien vesien viivytykset huomioidaan.

4.3 ALUEVARAUKSET

AP Asuinpientalojen korttelialue:

Asemakaavaan annetaan seuraavat kaavamääräykset (jotka ovat identtiset poistetun kaavan määräysten kanssa): Puuverhoiltuja enintään kolme asuntoa käsittäviä kaksi kerroksisia asunrakennuksia, tummilla kaltevilla katoilla. Pihalla suojeltavaa avokalliota ja kasvustoa: pensaita ja puustoa.

AO Erillispientalojen korttelialue:

Asemakaavaan annetaan seuraavat kaavamääräykset. Puuverhoiltuja enintään kaksi asuntoa käsittäviä kaksi kerroksisia asunrakennuksia, tummilla harjakatoilla. Pihojen melusuojaukseen ja tontin yli vedettyihin putkiasennuksiin kiinnitettävä erityistä huomiota.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristöä ei muuteta rakennetuksi ympäristöksi, ja alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita. Korttelissa ei sallita vettä läpäisemättömiä päällysteitä, kuten asfalttia.

Kaavamuutoksen myötä istutettu tontin osa muuttuu tiiviiksi pientalotontiksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa. Tämä lisää kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan imeyttämällä tai viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesisuunnitelma, jossa esitetään miten hulevesiä hallitaan tontilla.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava täydentää kaupunkirakennetta joukkoliikennevyöhykkeellä, rakentaminen parantaa omakotitonttien melutilannetta Vantaanlaaksontien tiemelua vastaan. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajakenttämistä tai uusien asuinalueiden perustamista edullisempaa.

Vesihuolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavaa varten ei ole tarvetta laajentaa vesihuoltoverkosta. Nykyiselle vesihuollolle tontin eteläosassa varataan kaavaan johtorasitealue.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkoston. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Liikenteelliset vaikutukset

Uudet asuintalot tuottavat liikennettä noin 9 ajon/vrk. joka mahtuu katuverkolle. Kaava tukeutuu joukkoliikenteeseen ja tukee joukkoliikennekaupungin kehittämistä.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa erillispientaloja, joille on kysyntää. Isojen asuntojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta ja hulevesien johtamisesta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja myös hulevesiselvitys.

Lentomelutaso Lden on tonteilla 55 – 60 dB, lisäksi alue on lentokentän laskeutumisvyöhykettä. Tämä asettaa asunnoille 35 dB:n ääneneristävyysvaatimuksen.

Tiemelutaso Aeq on AO-tontilla 55 – 65 dB ja AP-tontilla asuinrakennusten kohdalla 50 – 65 dB (2016, päivällä). Myös tämä asettaa asunnoille 35 dB:n ääneneristävyysvaatimuksen.

Kts. tiemelukarttaa sivulla 8.

4.6 NIMISTÖ

Nimistö ei muutu.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

As oy Tuulikaari myy tai vuokraa muodostettavan erillispientalo-korttelialueen, joka voidaan jakaa useampaan tonttiin, kun kaava on tullut voimaan.

Kaavaan ei liity maankäytösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
Kadut ja puistot	vesihuollon suunnittelupäällikkö	Elina Kettunen
	liikenneinsinööri	Teemu Vihervaara
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo

Aloituskokous pidettiin 9.9.2019

Vantaa 21.09 2020

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

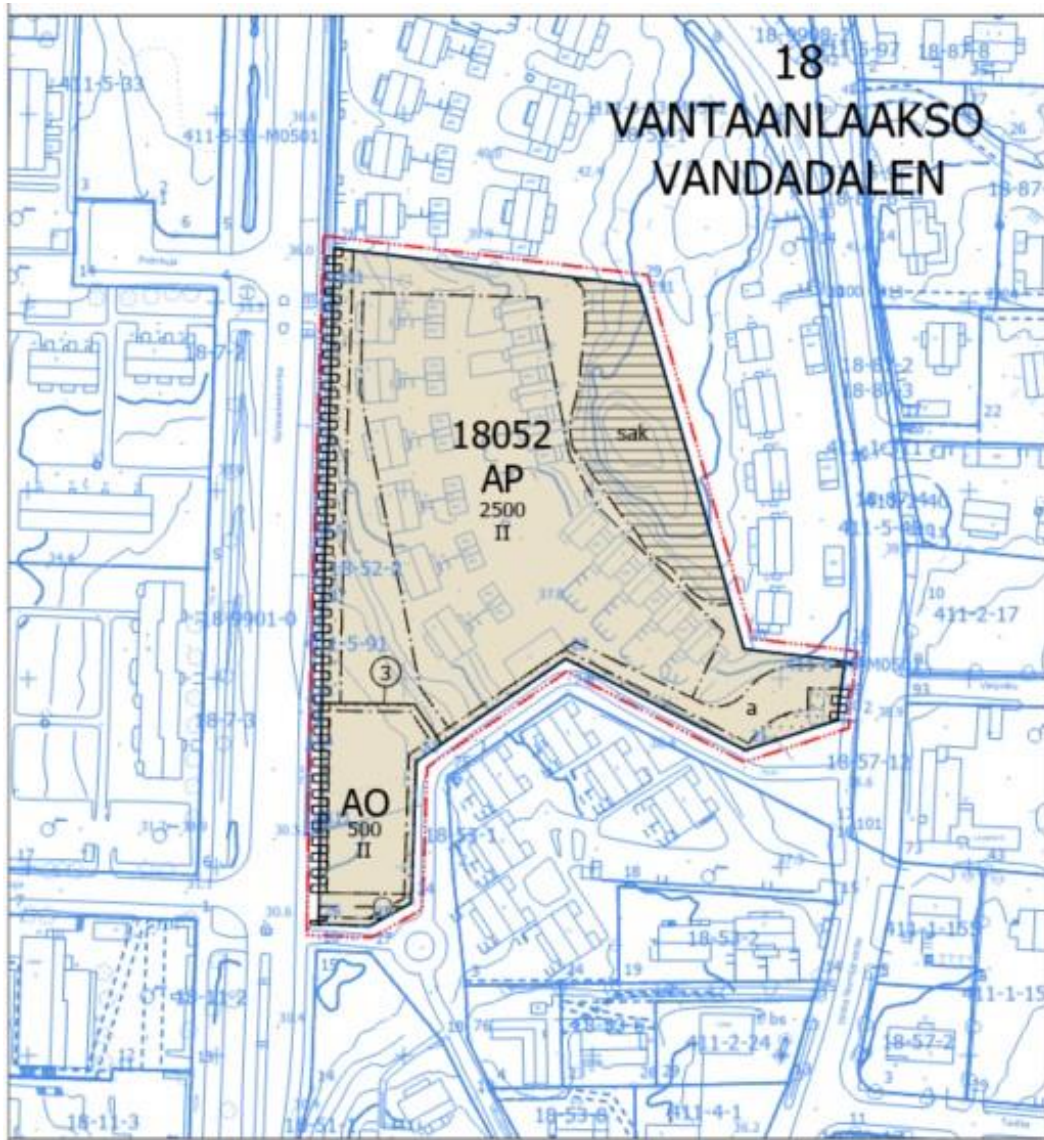


Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

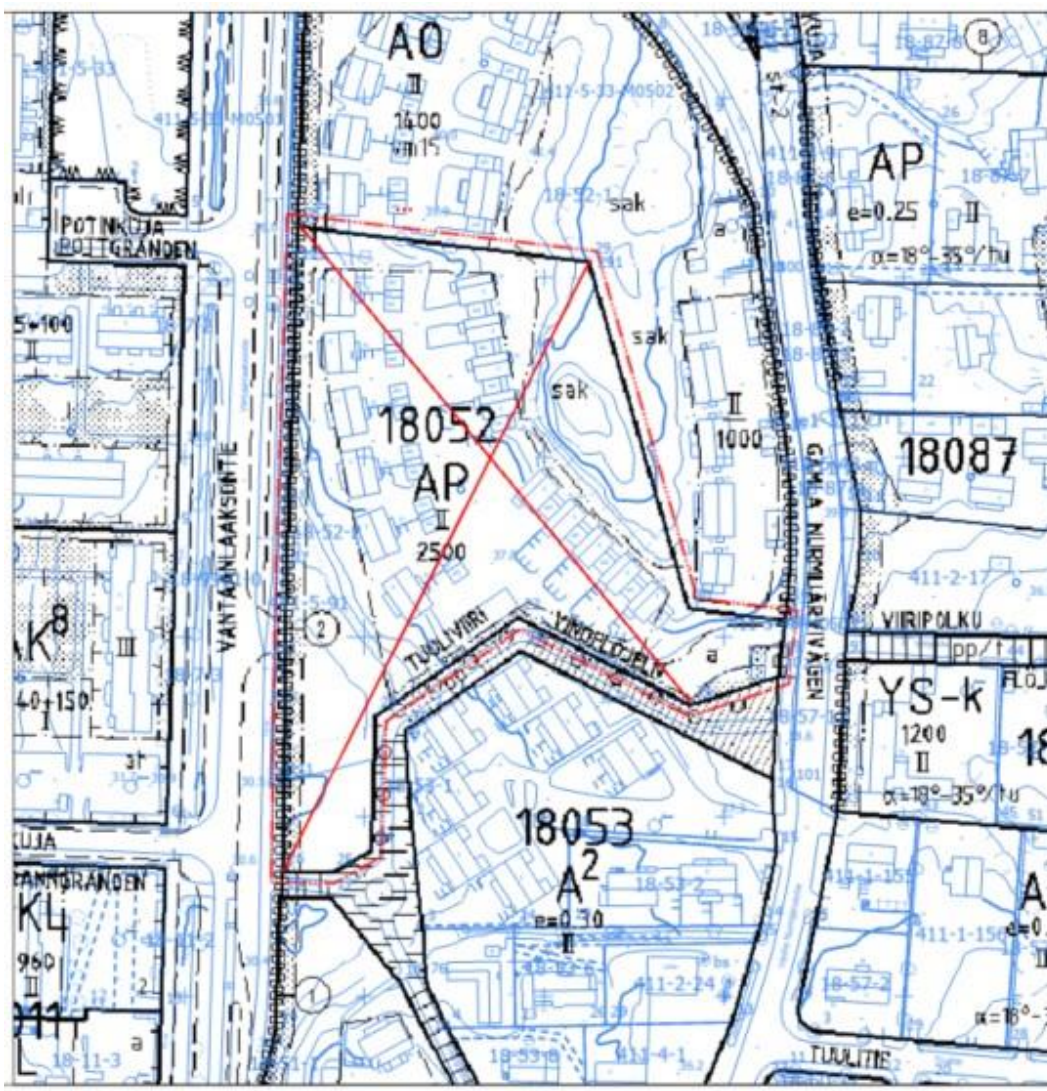


Anders Hedman, asemakaava-arkkitehti
anders.hedman@vantaa.fi
p. 050 3029167
Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

7. KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET



UUSI KAAVA 1:2000



KORVATTAVA KAAVA 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AP**Asuinpientalojen korttelialue.**

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä 15% sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dB.

Rakennusten näkyvä betonisokkelin korkeus ei saa ylittää 60 cm.

Alueelle saa rakentaa korkeintaan kolme asuntoa käsittäviä rakennuksia.

Julkisivujen tulee olla laudoitettuja.

Kattokaltevuudet tulee olla 18-25 astetta.

Kattomateriaalit tulee olla tummia.

Katot on toteuttava avoräystäisinä.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila.

Vantaanlaaksontien puoleiselle asunnoille on osoitettava piha rakennuksen molemmille puolille.

Maisemallisesti merkittävää avokalliota ei saa aidata.

Avokalliota ei saa tarpeettomasti louhia.

Alueella kasvavia suuria puita ja pähkinäpensaita tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Vanhaan Nurmijärventiehen rajoittuvissa asunnoissa ensimmäisen asuinkerroksen lattiatason tulee olla 70 cm maantasoa korkeammalla.

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusalalle.

Autopaikat on melu- ja näkösuojan aikaansaamiseksi aidattava vähintään yhden metrin korkuisella tiheällä pensas- tai muulla tarkoituksenmukaisella aidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1,5 autopaikkaa/asunto.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus

Utöver den i stadsplanen anvisade väningsytan får utanför bostaden byggas förråd och gemensamma utrymmen som betjänar boendet, upp till 15% av den tillåtna väningsytan.

Bostädernas ljudisolering ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB.

Byggnadernas synliga betongsocklar får inte överstiga 60 cm.

På området får byggnader som omfattar högst tre bostäder byggas.

Fasaderna skall vara brädfordrade.

Taklutningarna skall vara 18-25 grader.

Takmaterialen skall vara mörka.

Taken skall ha öppen takfot.

Varje bostad skall ha en till bostaden ansluten utevistelseplats som på ett ändamålsenligt sätt skall vara skyddad mot insyn.

För bostäderna som vätter mot Vandadalsvägen skall gårdsplaner anvisas på båda sidorna av byggnaden.

Den landskapsmässigt betydande kala klippan får inte inhägnas.

Berghällarna får inte sprängas sönder i onödan.

De stora träd och hasselbuskar som växer på området skall bevaras och hållas i livskraftigt skick.

Träd som skall bevaras måste skyddas under byggnadsarbetenas gång.

För bostäderna som vätter mot gamla Nurmijärvivägen skall golvnivån i den första bostadsvåningen ligga 70 cm över gatunivån.

Parkeringsplatser får lokaliseras på byggnadsområdet.

För att få till stånd buller- och insynsskydd skall bilplatserna ingärdas med en högst en meter hög tät häck eller med annat ändamålsenligt staket.

Minimiantalet bilplatser. Bostäder: 1,5 bilplatser/bostad.

AO**Erillispientalojen korttelialue.**

Erillispientaloja saa kytkeä toisiinsa autotalleihin, varastoiin ja kevyin rakennelmin.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä 15% sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen näkyvä betonisokkelin korkeus ei saa ylittää 60 cm.

Julkisivujen tulee olla laudoitettuja ja vaaleaksi pintakäsiteltyjä.

Rakennuksissa tulee olla tumma harjakatto.

Kattokaltevuudet tulee olla 18-25 astetta.

Katot on toteuttava avoräystäisinä.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila.

Asunnoille on osoitettava piha rakennuksen molemmille puolille.

Kvartersområde för fristående småhus.

Fristående småhus får sammanbyggas med garage, förråd och lätta konstruktioner.

Utöver den i stadsplanen anvisade väningsytan får utanför bostaden byggas förråd och gemensamma utrymmen som betjänar boendet, upp till 15% av den tillåtna väningsytan.

Bostädernas ljudisolering ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB.

Byggnadernas synliga betongsockel får inte överstiga 60 cm.

Fasaderna skall vara brädfordrade och ytbehandlade i ljus kulör.

Byggnaderna skall förses med mörka sadeltak.

Taklutningarna ska vara 18-25 grader.

Byggnaderna ska ha öppen takfot.

Varje bostad skall ha en till bostaden ansluten utevistelseplats som på ett ändamålsenligt sätt skall vara skyddad mot insyn.

För bostäderna skall gårdsplaner anvisas på båda sidorna av byggnaden.

Vantaanlaaksontiehen rajoittuvissa asunnoissa ensimmäisen asuinkerroksen lattiataso tulee olla 70 cm maantasoa korkeammalla.

Asuintalojen, varastojen, autosuojien ja katosten tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäisen pihapiirin.

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusosalle.

Tontti ja asuntopihat on aidattava vähintään yhden metrin korkuisella tiheällä pensas- tai muulla korkeatasoisella aidalla.

Piha-alueella on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot: 2 autopaikkaa/ asunto joista toinen pitää olla katettu.

Rakennusluvan yhteydessä on meluselvityksellä osoitettava, että tiemelutaso ainakin idän puoleisilla asuntopihoilla on alle 55 dB.

Rakennusluvan yhteydessä tulee korttelialueelle laatia hulevesiselvitys, sekä tarvittavassa laajuudessa perustamistapaselvitys.

För bostäderna som vätter mot Vandadalsvägen skall golvnivån i den första bostadsvåningen ligga 70 cm över gatunivån.

Bostadhus, förråd, bilgarage och takkonstruktioner ska bilda en visuellt sammanhängande gårdsmiljö.

Parkeringsplatser får lokaliseras på byggnadsområdet.

Tomten och bostadsgårdarna skall inhägnas med en minst en meter hög häck eller med annat ändamålsenligt högklassigt staket.

Ytmaterialen på gårdarna bör vara vattengenomsläppliga.

På område reserverat för underjordisk ledning får inte tunga konstruktioner eller träd eller buskar med djupa rötter planteras.

Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bilplatser / bostad, varav den ena ska vara taktäckt.

I samband med byggnadslov ska en utredning presenteras, som visar att vägbullernivån på bostadsgårdar mot öster är under 55 dB.

I samband med byggnadslovsansökan bör en dagvattensutredning uppgöras, samt en tillräckligt omfattande grundundersökning.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

18

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

VANT

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

18052

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

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

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



Rakennusala.

Byggnadsyta.



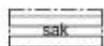
Auton säilytyspaikan rakennusala

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil



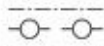
Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



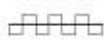
Maisemallisesti merkittävä avokallio.

Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

TONTTIIJAKO

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.

8. ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT JA YHTEENVETO

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa Täyttämispvm 15.05.2020
 Kaavan nimi 002429 Vantaanlaakso 18 kaupunginosa
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 28.02.2020
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 092002429
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,3418 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,3418

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	1,3418	100,0	3000	0,22	0,0000	500
A yhteensä	1,3418	100,0	3000	0,22	0,0000	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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					

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	1,3418	100,0	3000	0,22	0,0000	500
A yhteensä	1,3418	100,0	3000	0,22	0,0000	500
AP	1,1930	88,9	2500	0,21	-0,1488	0
AO	0,1488	11,1	500	0,34	0,1488	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						