



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002152 VIERTOLA KLÖKARS



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.5.2014 päivättyä, 15.9.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002152. Kaavoitus on tullut vireille 15.2.2012.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

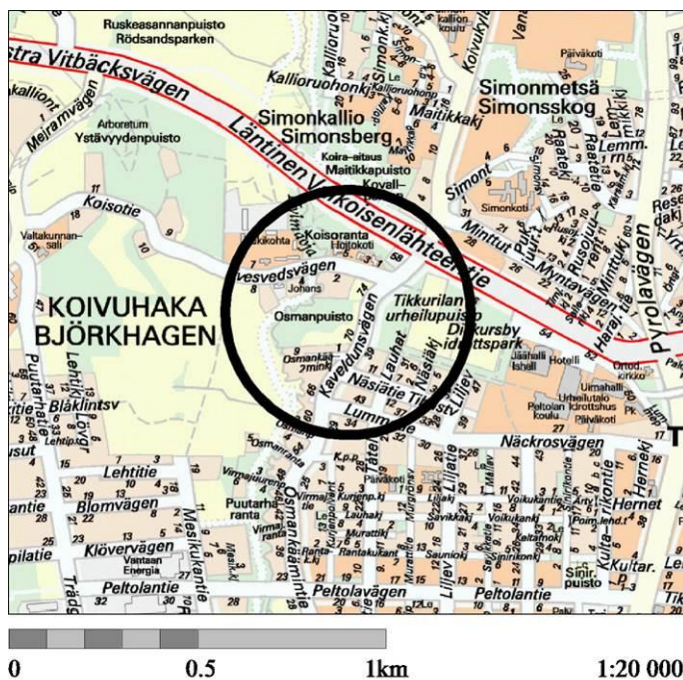
koskee korttelia 63195 ja 63197 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 63, Viertola.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 63195 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 63, Viertola.

Tonttijako:

koskee korttelia 63195 ja 63197 kaupunginosassa 63, Viertola.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Viertolassa Tikkurilan urheilupuistosta länteen. Suunnittelualue rajautuu idässä Osmankäämintiehen ja lännessä Kylmäojaan. Pohjoisena rajana on Koisotie, eteläisenä Osmankääminkujan pientalotontit.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamutoksella täydennetään Viertolan pientaloaluetta n. 30 uudella pientalolla. Pohjoislaidassa Koisotien varteen tulee tontti, jolle voidaan rakentaa kaksi nelikerroksista asuinrakennusta.

Pientaloille osoitetaan kerrosalaa 3 350 k-m² ja asuinkerrostaloja varten 4 500 k-m². Nykyisestä pihapiiristä säilytetään vanha aitta. Kaava-alueen etelälaitaan jätetään puistovyöhyke, jonka kautta voidaan johtaa ulkoilureitti Tikkurilan urheilupuistosta Kylmäojan varteen ja Tikkurilan keskuspuistoon. Puron rannat varataan virkistysalueeksi.

Suunnitelmassa Y-kortteli ja osa Osmanpuiston virkistysalueesta muuttuu asuinrakennusten (A) ja asuinpientalojen (AP) sekä asuinkerrostalojen (AK) rakentamisen mahdollistavaksi.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3,6 ha, josta asuinpientalojen korttelialueita on 1,4 ha ja asuinkerrostalojen korttelialuetta 0,7 ha. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 3213:sta 8 850 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on asuinpientalojen korttelialueilla 0,31 ja asuinkerrostalojen korttelialueella 0,64.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Skanska Talonrakennus Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 9.9.2011. Kaavamuutos oli kevään 2012 työohjelmassa numerolla 002152.
- Kaavoitus tuli vireille 15.2.2012.
- Mielipiteet pyydettiin 6.3.2012 mennessä (MRL 62 §).
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2013.
- Kaupunginhallitus 20.5.2013.
- Nähtävilläolo 5.6.–14.8.2013.
- Lausuntoja pyydettiin kuudelta lausunnonantajalta ja saatiin neljä. Muistutuksia ei tullut.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.9.2014.
- Kaavakarttaan on tehty Skanskan aloitteesta muutoksia, ja kaavaehdotus viedään uudelleen nähtävillille.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014.
- Kaupunginhallitus 26.5.2014.
- Nähtävilläolo 18.6.–18.8.2014. Ei muistutuksia.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoksella täydennetään Tikkurilan länsipuolista kaupunkirakennetta ja kehitetään Viertolaa pientaloalueena. Koisotien varteen osoitetaan mahdollisuus rakentaa kaksi asuinkerrostaloa.

Yleisten rakennusten kortteli (Y) ja osa Osmanpuiston virkistysalueesta muutetaan kahdeksi kortteliksi, joista eteläisempään sijoittuu pelkästään asuinpientaloja (AP) ja pohjoisempaan asuinpientalojen (AP) lisäksi asuinrakennusten (A) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Asuinpientalojen korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia omakotitaloja omille tonteilleen. Tonttiliittymät hoidetaan rakennettavan katuyhteyden, Klökarsintien kautta. AP-alueiden rakennusoikeus on yhteensä 2 370 kerrosneliömetriä.

Asuinpientalojen viereen tulee asuintalojen korttelialue, joka toteutetaan yhtiömuotoisena ja jolle on mahdollista rakentaa kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen lisäksi myös pienkerrostaloja enintään kaksi kerrosta korkeana. A-alueen rakennusoikeus on 1 980 kerrosneliömetriä.

Koisotien varteen osoitetaan kaksi rakennusala nelikerroksisille asuinkerrostaloille, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4 500 kerrosneliömetriä. Pihalla oleva vanha luhtiaitta suojellaan.

Puronvarsi muutetaan lähivirkistysalueeksi ja kaava-alueen eteläosaan varataan viheryhteys Tikkurilan urheilupuistoon. Puron varteen on osoitettu alue, jolle rakennettaessa vaaditaan pohjanvahvistustoimenpiteitä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Viertolaan, Tikkurilan keskustan länsipuolelle. Se on pientaloalueen reunassa, Tikkurilan keskuspuiston ja urheilupuiston väliin jäävällä alueella. Alue liittyy luontevasti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on vanhastaan rakennettua kulttuuriympäristöä Kylmäojan varrella.

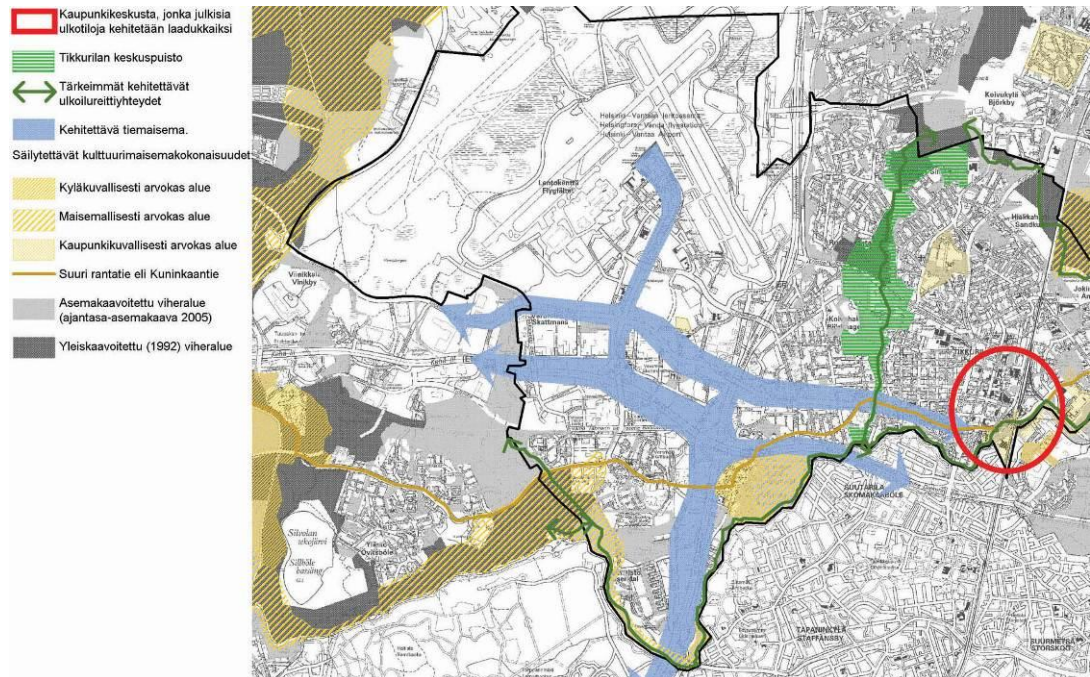
3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut rakennettua ja pääosin viljeltyä jo tuolloin. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Topografia

Puro on kovertanut noin 3 metriä syvän uoman muutoin tasaiseen maastoon. Maasto on korkeimmillaan Koiso tien ja Osmankäämintien kulmauksessa +18 m ja matalimmillaan purouomassa noin +13,5.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Vesistöt ja vesitalous

Osmanpuisto sijaitsee Kylmäojan ja Keravanjoen valuma-alueella. Purolla on kolme haaraa, jotka yhdistyvät yhdeksi pääuomaksi Ilolan eteläpuolella. Kaikki haarat saavat alkunsa Tuusulan puolella. Läntisen haaran latvat ovat lentokentän alueella.

Kylmäojan valuma-alueen pinta-ala on noin 21 km². Tällä hetkellä valumaa-alueesta on vettä läpäisemätöntä pintaa 19 %. Mikäli kuntien suunnitellut kasvutavoitteet toteutuvat, valuma-alueesta on vuonna 2030 vettä läpäisemätöntä pintaa 26 %.

Puruoman ympäristö on suurelta osin lähes luonnontilaista, puustoista tai pensaikkoista aluetta. Nimi Kylmäoja kertoo lähdeperäisestä kylmästä vedestä sekä kylmässä vedessä viihtyvistä lajeista, joita Kylmäojasta löytyy. Meritaimen nousee Kylmäojaan, tosin poikaset eivät voi säännöllisten glykoli-päästöjen takia varttua läntisessä haarassa.

Kylmäojan latvoilla on huomattavat pohjavesiesiintymät mm. lentokenttää palveleva pohjavesiesiintymä Ruskeasannassa sekä Tuusulassa Kuninkaanlähteen eli Mätäkiven pohjavedenottamo. Kylmäojan virtaamasta on huomattava osa pohjavettä, minkä vuoksi puron vedet pysyvät kesähelteilläkin suhteellisen viileinä.

Puro sijaitsee lähellä lentokenttää ja purossa onkin havaittu ajoittain kemikaalien hajua (glykoli). Veden tumma väri johtuu osittain lentokentältä tulevasta kuormituksesta. Glykolia tarkkaillaan. Veden pH ja happipitoisuus olivat läntisessä haarassa alhaisempia ja kemiallisen hapenkulutuksen sekä väri-luvun arvot korkeampia kuin muualla purossa. 1

Osmankäämintien varressa on avo-oja, joka tulee säilyttää. Alue ei ole pohjavesialuetta.

1 Pienvesiselvitys, Vantaan kaupunki C6:2009; *Development of land-use within the urbanizing Kylmäoja watershed, Gerald Krebs.*

Kasvillisuus ja eläimistö

Alue kuuluu noin 2,5 kilometriä pitkään Kylmäojan uomajaksoon, jossa puro virtaa alkuperäisessä uomassaan yhtenäisen puustovyön varjostamana. Purokäytävän katkaisevat ainoastaan Läntinen Valkoisenlähteen tie ja pieni Koiso tie. Alue muodostaa Keski-Vantaan tärkeimmän ekologisen käytävän sen kapeimmassa kohdassa Ruskeasannan ja Simonkylän tiiviiden asuinalueiden puristuksessa.

Alueen pohjoisosaa Läntisen Valkoisenlähteen tien ja Simonkyläntien välissä on ehdotettu jo useaan otteeseen suojelualueeksi mm. rehevän ja harvinaisen kasvillisuuden, linnuston ja maisemallisten syiden sekä keskeisen sijainnin vuoksi (Ranta 1989, Ojala 2005).

Kylmäoja virtaa Simonkyläntien eteläpuolella syvässä, mutkittelevassa laaksossa. Puustossa on lähes yksinomaan lehtipuita. Jyrkkien rinteiden kasvillisuus on rehevää. Kevätukukkoja alueella ovat valkovuokko, kevättähtimö ja kevätlehtoleinikki. Alueelle ovat luonteenomaisia puronvarren laajat kotkansiipikasvustot ja kapeahkot saniaisvaltaiset lehtokorpivyöhykkeet. Jyrkät rehevän kasvillisuuden peittämät rinteet ja alhaalla mutkitteleva puro tuuheine kotkansiipikasvustoineen antavat purolaaksolle erikoislaatuista, muista poikkeavan leiman (Ranta 1989).

Simonkylän lehtolaakso on paikallisesti arvokas lehtoalue, jonka alueella Kylmäoja on suurimmaksi osaksi kovapohjainen ja kivinen, ja eroaa täten alueen yleensä savipohjaisista puroista (Lehtojensuojeluyöryhmä 1988, Ranta 1989). Alivirtaama-aikaan puro on lievästi savileimastaan huolimatta alueella varsin kirkasvetinen, jossa yläpuolisen Ristipuron altaan laskeuttavalla vaikutuksella lienee oma osansa.

Nykyisellään Simonkylän lehtolaakson alue lienee Kylmäojan pääuoman tärkein alue taimenen lisääntymisen kannalta. Alueella on havaittu taimenia kudulla ja Koisorannankoskesta on saatu myös merkkejä siitä, että taimenen lisääntyminen voi onnistua toisinaan vedenlaatuongelmista huolimatta. Taimenen ohella alueen lajistosta voidaan mainita Ojalan (2005) mukaan ainakin pikkutikka.²

Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Geotek Oy on tehnyt alueella Skanskan toimeksiannosta pohjatutkimuksen kairauksineen keväällä 2012. Siinä ilmeni, että pintakerrosten alla on noin 10–13 metrin paksuinen savikerrostuma. Saven vesipitoisuus on suurimmillaan 67 % maaineksen kuivapainosta. Savikerroksen alla on silttinen hienohiekkakerros ja alimpana kalliopintaa peittävä, tiivisrakenteinen moreenimuodostuma. Kairaukset ovat pysähtyneet 17–18,5 metrin syvyydessä tiiviiseen kitkamaamuodostumaan tai siinä oleviin kiviin.

Lähimmäs puroa tuleville rakennuspaikoille on tehty stabiliteettitarkastelu. Sen perusteella puron rannan luonnollinen stabiliteetti on varman puolella koko puron varren matkalla. Alueen luoteisosassa, jossa penkereen kaltevuus on suurin, on stabiliteettia tarpeen varmentaa, jos kyseiselle kohdalle tulee yli 5 kPa:n lisäkuorma. Kyseiseen kohtaan ei ole tulossa rakennuksia. Kun rakennetaan alle 20 metrin etäisyydelle joesta ja maapohjaan aiheutetaan yli 15 kPa:n suuruinen lisäkuorma, tulee suorittaa stabiliteetin tarkastelu. Stabiliteetin varmistamista suositellaan kuitenkin myös kaava-alueen lounaisosaan tulevien rakennusten kohdalla.³

Pohjaveden pinta on noin 1,4 metrin syvyydellä maanpinnasta. Vesipinta on vettä huonosti läpäisevän maakerroksen päälle kerääntyneen orsiveden pintaa.

Rakenteiden perustaminen

Rakennusten kantavat rakenteet tulee perustaa paaluja käyttäen. Paaluina ehdotetaan käytettäväksi tavanomaisia laatikkokärjellisiä betonipaaluja. Tukipaalujen tavoitetaso on esitetty tutkimusleikkauksissa. Kevyet paalutetuista taloista erillään olevat rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti.

Piha-alueilla, jossa nykyistä maanpintaa korotetaan täytein, suositellaan ainakin jätevesiviemärien kohdalla tehtäväksi maapohjan stabilointi tai vaihtoehtoisesti perustaminen paalutetun betoniarinan varaan.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että savikerros puristuu täyttöjen aiheuttaman lisäkuormituksen takia.⁴

² Vantaan virtavesiselvityksen luonnos, Aki Janatuinen, Sinikka Rantalainen.

³ Alustava selvitys joen penkereen stabiliteetista, Geotek Oy, 20.2.2012.

⁴ Alustava perustamistapalausunto, Osmankäämintie, Geotek Oy, 16.5.2012.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolan väkiluku kasvoi 1970-luvun puolivälistä aina 2000-luvun alkupuolelle saakka. Sen jälkeen väkiluku on vakiintunut ja oli vuoden 2011 alussa 5 798. Viertolassa asuu keskimääräistä enemmän vanhuksia ja vähemmän alle 16-vuotiaita. Monet asukkaista ovat lapsettomia pariskuntia.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijaitsee tiiviisti rakennetun pientaloalueen luoteiskulmassa. Sen länsipuolella on laajat virkistysalueet ja itäpuolella Tikkurilan urheilupuisto. Alue on liikenneyhteyksiensä kannalta hyvällä paikalla: parin kilometrin säteellä on Tikkurilan rautatieasema sekä Helsinki-Vantaan lentoasema.

Kaavoitettava kortteli sijaitsee rauhallisella paikalla, Kylmäojan laakson varrella. Kasvillisuus on hyvin rehevää. Länsipuolella on Johansin nykyisin käyttämätön pihapiiri, jossa on vanhoja saarnia ja suuri tammi. Sen takana avautuu avoin peltomaisema, joka on osoitettu virkistysalueeksi. Etäämpänä avoimessa maisemassa on lumen vastaanottopaikka ja Koiso tien pohjoispuolella kaupungin tekninen tukikohta. Suoraan Koiso tien toisella puolella on Koisorannan asumispalvelukeskus, joka koostuu useista rakennuksista. Lähinnä puroa on kaksikerroksinen, kivirakenteinen laitosmainen rakennus, idempänä Koiso tien varressa rakennukset ovat tiili- ja puuverhottuja yksikerroksisia asuinrivitaloja. Etelässä Osmankäämintien varrella olevat rakennukset ovat vaaleita kaksikerroksisia rivitaloja, tien itäpuoli kaava-alueen kohdalla on peltoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on vanha Klökarsin tila, joka on osa keskiajalta periytyvää Simonsbölen kyläpaikkaa ja on ollut huomattava maatila, joka sai rusthollin oikeudet 1600–1700 -luvun paikkeilla. Kaava-alueen arvokkain rakennus on hirsinen luhtiaitta 1800-luvulta, joka tulee kaupunginmuseon mukaan suojella. Muut rakennukset ovat nuorempia, niiden kunto on huono ja rakennushistoriallinen merkitys vähäisempi.⁵

Lauri Putkonen on tehnyt Klökarsin tilan rakennuskannasta pikainventoinnin keväällä 2011. Tilan ja kylän historiaan liittyvät tiedot on poimittu Museoviraston tutkijan, V-P Suhosen 2005 julkaistusta Vantaan keskiaikaisten kylätonttien inventoinnista sekä 2007 julkaistusta Vantaan keskiaikaisten teiden inventoinnista.

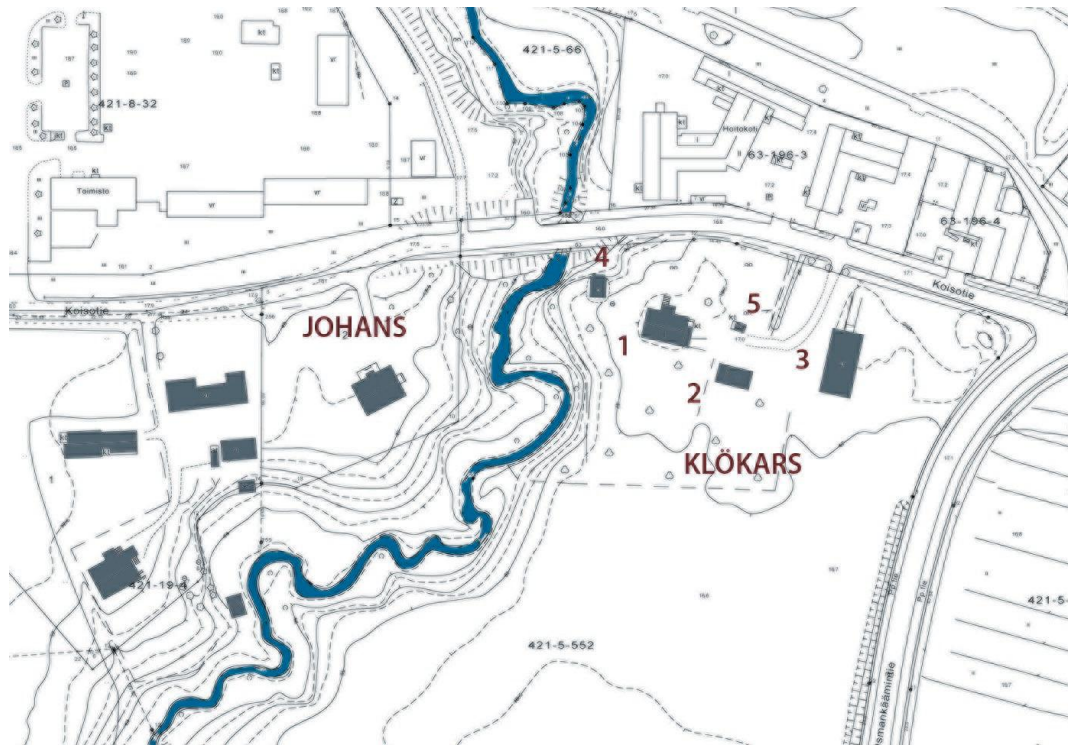
Simonkylä – Simonsböle on osa Tikkurilan keskiaikaista kylää. Varhaisin maininta Simonsbölestä on vuodelta 1417, varmuudella se on mainittu 1492. Kylä on siis keskiaikaista perua. Simonsbölen kylän tontti on merkitty Samuel Brotheruksen karttaan vuodelta 1708 (1699). Paikalla oli tuolloin kolme tilaa: Johans, Mattas ja Klökars. Jälkimmäinen on sijainnut jo tuolloin Kylmäojan itäpuolella, muut kaksi länsipuolella.

Joensirannalla on tontin kohdalla Koiso tien pohjoispuolella Vantaan kaupungin tukikohta. Tien eteläpuolella on puolestaan 1920-luvulla rakennettu Johansin talo, jonka ympärillä on hoitamaton puisto. Klökars tai Klökas, Klöckas, kuten se usein kirjoitetaan, on ollut huomattava maatila. Nimen on arveltu viittaavan kellonsoittajaan. Ainakin 1700-luvulla se mainitaan rustholliksi eli ratsutilaksi. Todennäköisesti se on saanut rusthollin statuksen jo 1600-luvun lopulla. 1700-luvun keskivaiheilla Klökarsin omisti Axel Wulf, jonka suvulla se säilyikin pitkään. Isojako toimeenpantiin Tikkurilan suurkylässä vuosina 1759–68. 1900-luvun alussa Klökarsin omisti Karl Fredrik Niemelä, ja vuoden 1933 pitäjänkartassa Klökarsin kohdalla onkin talonimenä Niemelä.

Koiso tien eteläpuolella on edelleen vanha talo piharakennuksineen. Pää- ja sivurakennukset sijaitsevat hyvin hoidetun pihan laidoilla. Kaikki talot ovat kevytrakenteisia. Vanhan talon ja joen välissä idässä on tiheä vesakko. Etelässä on puolestaan metsää kasvava Osmanpuisto.

Tontin päärakennus on valmistunut 1949. Kaksikerroksinen harjakattoinen rakennus on puurunkoinen ja ilmeisesti lautarakenteinen. Se on tyypillinen jälleenrakennuskauden omakotitalo, eikä sillä ole erityistä kulttuurihistoriallista merkitystä.

⁵ Vantaan kaupunginmuseon lausunto 1.3.2012.



- 1, asuinrakennus
- 2, luhtiaitta
- 3, karjasuoja
- 4, kellari
- 5, leikkimökki

Hirsinen pitkänurkkainen luhtiaitta on rakennettu todennäköisesti 1800-luvun alkupuolella. Tyypiltään se on solallinen kaksikerroksinen aitta, jossa solan etukaide on hirsistä salvottu lohenpyrstönurkilla. Solakaiteen kolme puusta veistetyt pystytuuet ovat muodoltaan keskiaikaisperäistä ns. osmansolmutyyppiä. On mahdollista, että muoto kuvastaa myös tyyliteltyä viljal yhdettä. Tällainen pystytuki on hyvin tyypillinen 1800-luvun alkupuolen uusmaalaisille luhtiaitoille. Aitan lautaovet, saranoineen ja lukkokilpineen ovat alkuperäiset. Rakennus on maalattu punamaalilla. Vuorilaudat ja pystytukien keskiosat ovat valkoiset. Aittaa on myöhemmin jatkettu länsipäästä lautaisella osalla. Sen suojassa on aitan hirsipäätyyn kiinnitetty luokinpaininpuu. Rakennuksessa on harjakatto, joka on katettu kattohuovalla.

Rakennus on varsin huonossa kunnossa. Vesikatto on osin romahtanut ja myös välipohjat ovat lahohtuaan pettäneet. Hirsirunko on liikkunut ja rakennus on nyt melko vino. Itse hirret ovat kuitenkin pääosin ehjiä alimpia hirsii lukuun ottamatta. Luhtiaitalla on huonokuntoisuudesta huolimatta arvoa perinteisen paikallisen rakennuskulttuurin edustajana.

Karjasuojan rakennustekniikka viittaa 1900-luvun alkuun ja rakennus näkyy vuoden 1913 jakokartassa. Karjasuoja on rakennettu hirrestä ja seiniä tukevat pystyfölarit. Tien puoleisessa päädyssä on ajosilta yläkertaan. Sen perustus on graniittikvaadereista. Karjasuojan harjakatto on katettu huovalla, joka on monin paikoin vuotanut. Välipohjat ovat osin sortuneet ja rakennusta on pidettävä vaarallisena. Punamultapintaisella karjasuojalla on ollut maisemallinen merkitys Simonsbölen historiallisessa kyläkuvassa, joka on viime vuosina muuttunut paljon.

Kylmäoan varrella, lähellä vanhaa maantietä sijaitseva maakellari on rakennettu erittäin suurista graniittikvaadereista. Kellarin rakennustekniikka viittaa 1900-luvun alkuun. Kivistä muurattu sisäkatto on tuettu ilmeisesti jo rakennusaikana teräksisin I-palkein, jotka ovat pinnaltaan ruostuneet. Sisäovi on rautavahvisteinen peltiovi, sekin jo ruostunut. Ulko-ovi on puusta ja osin laho. Oven ympärillä on rapautunutta tiilimuurausta. Rakennuksessa on harjakatto. Omistajan kertoman mukaan jyrkellä kellarilla on viime sotien aikana käytetty pommisuoja. Kellarilla on arvoa tyypillisenä vauraan maalaiston talousrakennuksena. Leikkimökillä ei ole mainittavaa kulttuurihistoriallista arvoa.

Alueella sijaitsee muinaismuistolain suojaama kiinteä muinaisjäännös, joka on keskiajalta periytyvä kylätontti ja se mainitaan ensimmäisen kerran asiakirjoissa vuonna 1492. Alueen vanhin kartta on vuodelta 1708, jolloin paikalla on ollut kolme tilaa: Johans, Mattas ja Klökars. Tilat ovat sijainneet Kylmäoan molemmiin puolin.

Museoviraston lausunnossa 5.3.2012 todetaan, että Simonsbyn kylätontti kuuluu rauhoitusluokkaan kaksi, mikä tarkoittaa sitä, että kohde saatetaan poistaa rauhoituksesta riittävien tutkimusten jälkeen. Muinaisjäännöksen rajat ja jatkotutkimuksen tarve tulee selvittää ennen kuin Museovirasto tekee asiassa päätöksen. Rauhoituksesta poistaminen voidaan toteuttaa vain, mikäli tutkimuksissa ei tule esiin mitään sellaisia rakenteita tai muita löytöjä, jotka osoittaisivat alueen olevan erityisen merkittävä.⁶

Alueella tehtiin tarkkuusinventointi kesällä 2012. Museovirasto myönsi Mikrolitti Oy:lle tutkimusluvan 2.7.2012 (DNRO 038/302/2012) Tutkimukset suoritettiin 30.- 31.7.2012 kolmen arkeologin voimin. Mitään säilyneitä tai löytöjen perusteella 1900/1800-lukua vanhempia kulttuurikerroksia, kiveyksiä tms. rakenteita ei todettu. Kiinnostavin löytö oli kolikko. Kyseinen esine löytyi täysin sekoittuneesta kerroksesta tutkimusalueen pohjoisosasta, talosta koilliseen, suhteellisen läheltä Koisotietä. Vaikka löytö sinänsä on kiinnostava, rahat eivät yleensä/sinänsä ole merkki tai välttämättä edes viite kiinteästä muinaisjäännöksestä, eivätkä varsinkaan yksittäisinä löytöinä, kuten tässä tapauksessa. Tutkimuksen perusteella tontin tutkimus osassa ei ole kiinteää muinaisjäännöstä.⁷

Kylmäojan länsipuolella sijaitsee Johans. Se on vanha sukutila vuodelta 1632. Nykyinen päärakennus on kaksikerroksinen, huvilatyylinen rakennus 1920-luvulta. Rakennus on asemakaavalla suojeltu ja sen omistaa nykyisin Vantaan kaupunki.⁸ Osmankäämintie on vanha kylätie.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

Kaupunginosassa on vajaat 2000 työpaikkaa, joista valtaosa on julkisella puolella tai kaupan palveluksessa. Kaupunginosan raja suhteessa Tikkurilan keskusta on puhtaasti hallinnollinen, joten keskustan virastoja ja palveluita sijoittuu myös Viertolan puolelle.

Kaava-alueelta tulee noin 1,3 kilometrin matka Tikkuraille, Tikkurilan kaupalliseen ytimeen. Lähin päiväkotiki Kurjenpolvenkujalla sijaitsee puolen kilometrin päässä, samoin Peltolan yläkoulu. Viertolan alakoululle matkaa kertyy kilometri. Päiväkotitilanne on tällä hetkellä huono, mutta uusia on tulossa, mm. Sinirikon päiväkotiki v. 2013 ja Viertolan päiväkotiki 2020. Uudet päiväkodit kattavat alueen päivähoidon tarpeet.

Kaava-alueella ei ole palveluja eikä työpaikkoja. Koisorannan päihdekuntoutuskeskus sijaitsee kaava-alueen vieressä, Koisotien pohjoispuolella.

Virkistys

Kylmäojan varren kapea virkistysalue yhdistää Tikkurilan keskuspuiston Keravanjoen viheralueisiin. Purolaakson ulkoilureitti on hiljattain rakennettu.

Kaava-alueen vieressä on Itä-Vantaan suurin liikuntakeskittymä, Tikkurilan urheilupuisto. Urheilupuistossa on jäähalli ja harjoitusjäähalli, uimahalli sekä Urheilutalo, jossa on kuntosalin lisäksi mm. Tikkurilan keilahalli ja biljardisali. Urheilupuistossa on myös useita ulkoilureittejä.

Liikenne

Alueen pääkatu on Läntinen Valkoisenlähteentie, joka on pohjoinen yhteys Tuusulanväylältä Tikkurilan keskusta. Kaavoitettava kortteli on vanhan pohjois-eteläsuuntainen kylätien, Osmankäämintien varrella.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit kulkevat Osmankäämintie ja Läntisen Valkoisenlähteentien molemmissa reunoissa. Koisotieltä reitit puuttuvat. Kylmäojan varressa on uusi ulkoilureitti, joka on rauhallisempi vaihtoehto Osmankäämintie pohjois-eteläsuuntaiselle yhteydelle.

Joukkoliikenne

Bussiyhteydet ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Koisotien ja Näsiätien (n. 100 m etelään) pysäkit Osmankäämintien varrella ja Minttutien pysäkki Valkoisenlähteentien varrella. Osmankäämintietä

⁶ Museoviraston lausunto 5.3.2012.

⁷ Vantaa Viertola, Simonsbölen historiallisen kyläpaikan tarkkuusinventointi 2012. Mikrolitti Oy.

⁸ Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Vantaan kaupunki, asemakaavaosasto, A3/ 1993.

kulkevat Vantaan sisäiset linjat 54 (Mikkola-Myyrmäki) ja 55(Tikkurila-Varisto) keskimäärin puolen tunnin ja ruuhka-aikoina 15 min välein. Valkoisenlähteentietä kulkevat linjat 50 (Tikkurila-Myyrmäki), 52 (Korso-Myyrmäki), 63 (Tikkurila-Kylmäoja), 68 (Kuninkaanmäki-Tammisto), 72 (Tikkurila-Kulomäki) 5–10 min välein. Seutuliikenteen linja 623Z liikennöi ruuhka-aikoina Rekolanmäeltä Helsingin keskustaan.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on pääasiassa rakennettu. Vesijohdot ja jätevesiviemärit sijaitsevat Osmankäämintien ja Osmankääminkujan risteyksessä. Suunnittelualueen sisällä, tontin etelärajalla on 10 metriä leveä varaus tulevalle vesihuollon rinnakkaiselle runkojohdolle D1000. Kaava-alueen itärajalla Osmankäämintien varressa kulkee 100 metrin matkalla avo-oja, johon laskee Osmankäämintien hulevesiviemäri.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan Keravanjoen ali Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Osmankäämintien ja -kujan hulevesiviemäriin, joka laskee edelleen Kylmäojaan. Kylmäoja yhtyy Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Putket kulkevat Koisojen ja Osmankäämintien katualueilla, sekä puistokaistaleella kaava-alueen eteläosassa.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita sekä kaukolämpöputkia sijoittuu alueelle. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

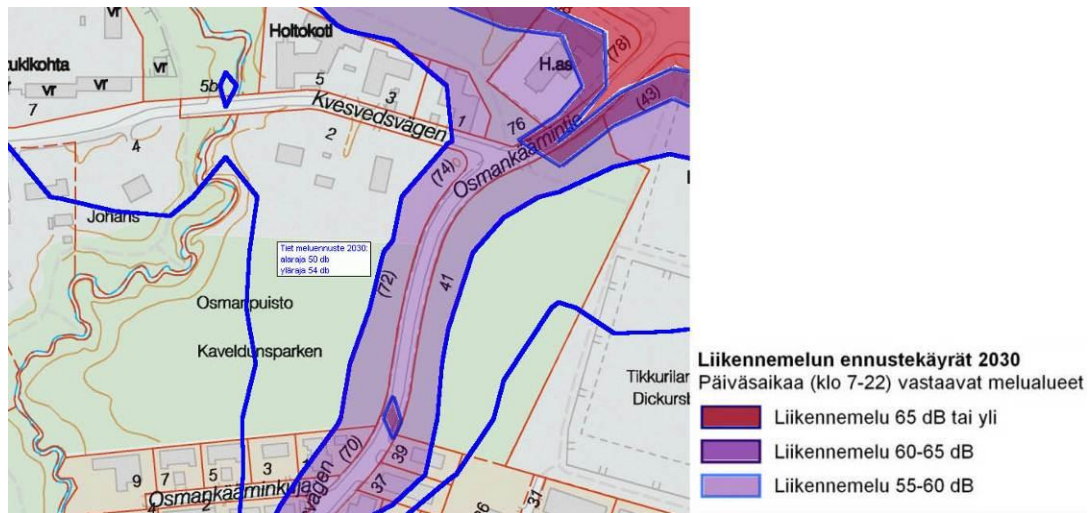
Radon

Pohjaolosuhteiden perusteella radonin haitallinen esiintyminen tontilla on epätodennäköistä, mutta ei mahdotonta. Radonriski voidaan poistaa tuuletetulla alapohjalla.⁹

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Yleiskaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä on tehty pääteiden ja -katujen liikennemeluennuste 2030, josta selviää, että 55 dB:n meluraja ylittyy Osmankäämintien varressa. Normaaleilla rakennusratkaisuilla päästään noin 30 dB ääneneristävyyteen. Ulko-oleskelu voidaan sijoittaa siten, ettei 55 dB:n raja ylity.



Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan palvelualue on myös muuttoliikenteen aluetta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

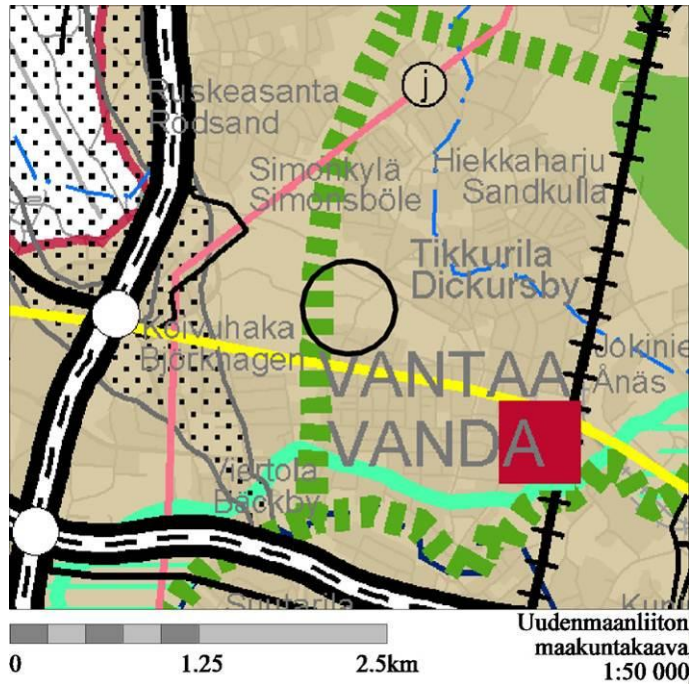
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

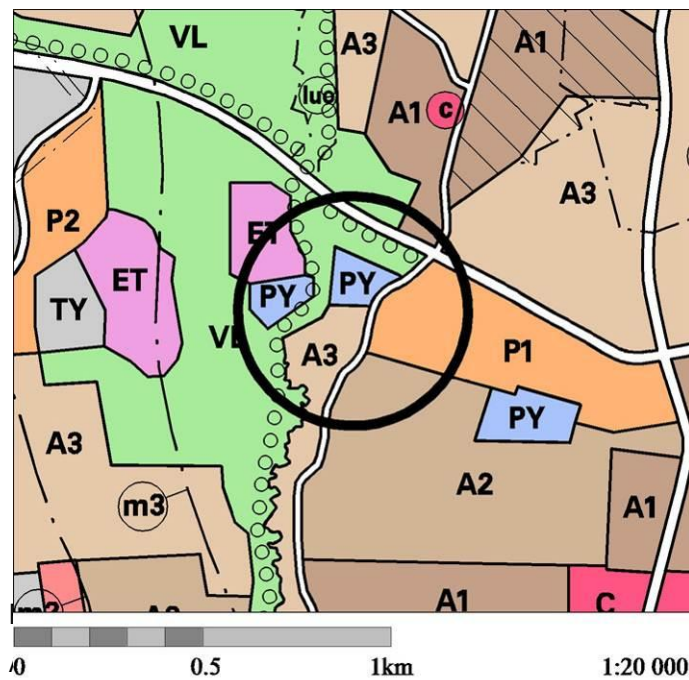
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jota sivuaa viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

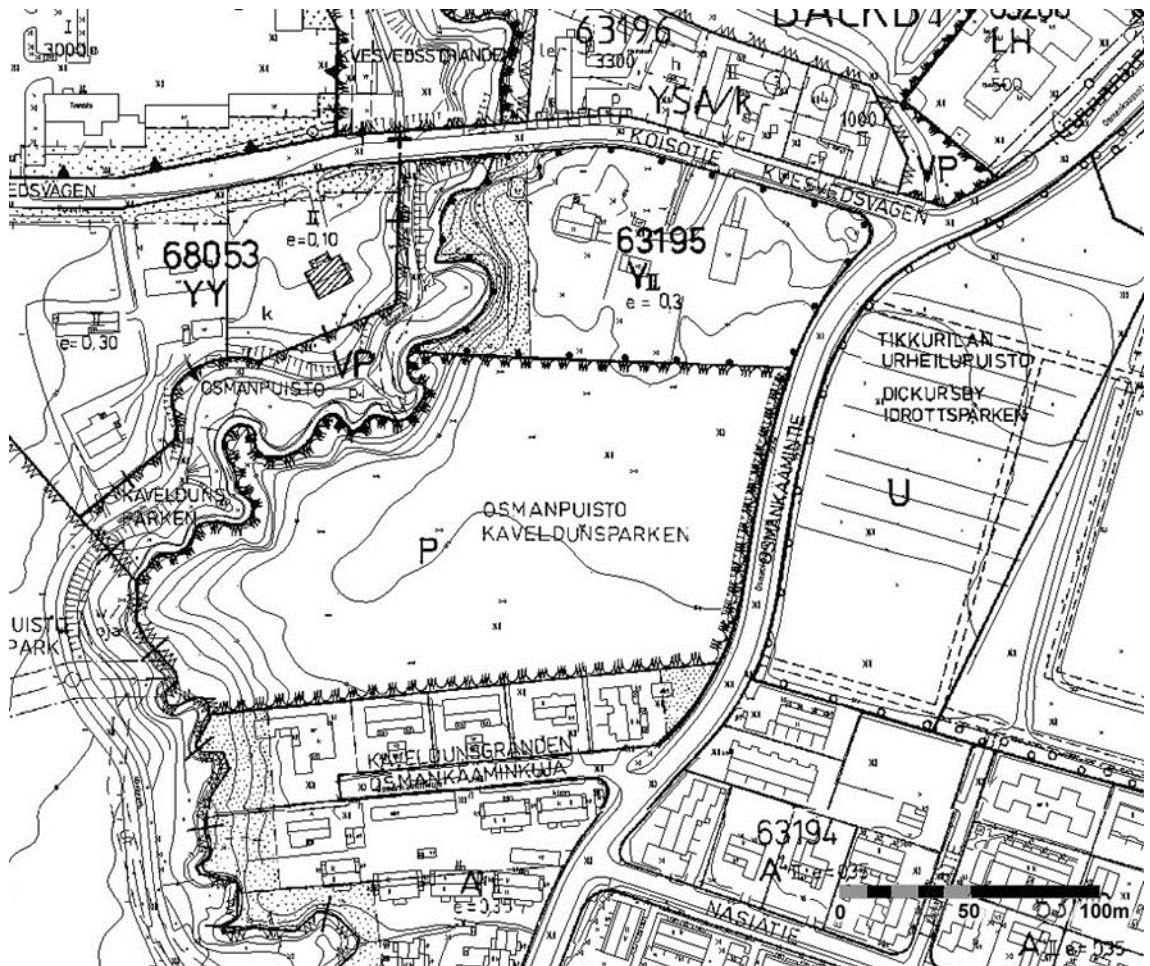


Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja pientaloaluetta (A3). Kylmäojan varsi on lähivirkistysaluetta, jolle on merkitty ohjeelliset ulkoilureitit.

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

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on Sisäministeriön 22.3.1974 vahvistama Tikkurila-Viertola (630100), joka on edelleen voimassa. Siinä suunnittelualue on osoitettu eteläosastaan puistoksi ja pohjoisosastaan yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuutena $e=0,30$.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Skanska Talonrakennus Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 9.9.2011. joka aloitti kaavan laadinnan 9.3.2012. Kaavamuutos oli kevään 2012 työohjelmassa numerolla 002152.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 15.2.2012 työnumerolla 002152. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten mielipiteet pyydettiin 6.3.2012 mennessä (MRL 62 §). Mielipiteitä saatiin yhteensä yhdeksän. Kaupunginmuseon ja Museoviraston kannanotot on selostettu kohdassa 3.1.3. Anne Lehtonen ja Hanna- niminen asukas vastustavat urheilupuiston varauksen muuttamista marketin rakentamiseen.

Viheralueyksikön mukaan talot ja ulkoilureitti tulee sijoittaa kauemmas purosta ja mahdollisesta reitin stabiloinnista tulee tehdä sopimus. Mahdolliset säilytettävät puut ja kasvillisuusalueet merkitään kaavaan. Ympäristökeskuksen tulisi suunnitella hulevesien käsittelyt niin ettei lisätä virtaaman muutoksia puroon. Arvokkaan alueen voisi rajata asemakaavaan suojeltavaksi alueen osaksi. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kannanotossa muistutettiin, että osoitteiden tulee olla selkeitä ja loogisia. Lähellerakentamisen (varsinkin autokatosten) vaikutus paloturvallisuuteen tulee ottaa huomioon. P3- paloluokkaiset asuinrakennukset jaetaan 1600 m²:n (kaksikerroksisena) tai 2400 m²:n (yksi-kerroksisena) paloteknisiin ryhmiin. Pelastustiet tehdään (yli 3-kerroksisiin rakennuksiin) ja automaattinen sammutuslaitteisto hoitokotiin.

HSYn mukaan rakennettu vesihuolto tulee ottaa huomioon.

Vantaan Energia ilmoittaa alueella sijaitsevista kaukolämpöputkista.

Nähtäville asettaminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.6. – 14.8.2013. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausuntoja pyydettiin 14.8.2013 mennessä kuudelta lausunnonantajalta. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla tai HSY:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Vantaan kaupunginmuseo halusi täsmentää suojeltavaa luhtiaittaa koskevaa määräystä. Uudenmaan ELY-keskus lausui samasta asiasta ja halusi lisäksi levittää puron varren vihervyöhykettä. Tikkurilan omakotiyhdistyksen ja Museoviraston lausuntoa ei saatu. Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa.

Nähtävilläolon jälkeen Skanska halusi muutoksia kaavaehdotukseen. Suurin muutos oli palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Muutoksen takia kaava tulee asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 18.6.–18.8.2014 MRA 27 §:n ja 32 §:n mukaisesti. Muistutuksia ei jätetty. Kaavakarttaan ja –määräyksiin tehtiin nähtävilläolon jälkeen teknisiä tarkistuksia.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on luoda eheää kaupunkikuvaa, jossa säilyy alueen pientalomittakaava. Kortteli liittyy luontevasti Tikkurilan alueen kokonaisuuteen mm. palvelujen saavutettavuuden sekä nykyisten ja tulevaisuuden liikenneverkostojen kautta. Alueen tuleville asukkaille halutaan luoda puitteet ”kylämäiselle” asumiselle, joka on toisaalta tiiviin urbaania ja toisaalta hyvien viheryhteyksien varrella. Asukkaan on helppo asioida ja liikkua Tikkurilassa ja pääkaupunkiseudun muissa palvelukeskuksissa.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

- suunnitellaan uudenlaisia asuntoja ja asuntoalueita
- korjataan, hoidetaan ja suojellaan rakennuskantaa

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta yhteistyössä Skanska Talonrakennuksen ja heidän palkkaamansa Arkkitehdit Anttila & Rusanen kanssa.

Aluetta kaavailtiin aiemmin keskuspuiston ideasuunnitelmassa leikki- ja liikennepuistoksi, mutta myöhemmässä tarkastelussa todettiin, että puistoon kaavailut toiminnot voidaan siirtää Osmankäämintien itäpuolelle, jolloin ne ovat helposti koulun ja urheilupuiston ulottuvilla. Sen sijaan alueen eteläreunaan varataan 25 metrin levyinen lähivirkistysalue, johon sijoittuu ulkoilureitti, latu ja lämpöputki. Puron varsi jätetään lähivirkistysalueeksi. Suoria yhteyksiä korttelista puistoalueille ei osoiteta, jotta tarpeeton kulku ei ohjaudu puistosta tonteille.

Luonnoksessa (10.11.2010) koko Koisotien eteläpuolinen alue oli osoitettu pientaloalueeksi. Kytkeytyvät pientalot muodostivat suorakaiteen muotoisen sisäpihan Osmankäämintien suuntaisesti. Eteläosassa rakennusten rajaama alueen sisäinen ajoyhteys noudatti eteläpuolisen pientaloalueen koordinaatistoa. Maaperäolosuhteiltaan vaikea puronvarsi oli alusta pitäen rajattu rakentamisen ulkopuolelle. 38 kaksikerroksisen asunnon yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 4500 kerrosneliömetriä.



Asemapiirros, Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 10.11.2010

Keväällä 2012 esitetyssä vaihtoehdossa (14.2.2012) oli esitetty kahden nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamista Osmankäämintien varteen. Yhteensä 32 yksi- ja kaksikerroksisen kytkeytyvän pientalon muodostamalle alueelle järjestettiin ajo kahden liittymän kautta Koisotien ja Osmankäämintien suunnasta. Klökarsin vanha luhtiaita oli esitetty suojeltavaksi. Vaihtoehdon puutteena oli rakennusten sijoittuminen liian lähelle purouomaa ja Koisotien varteen kaavailtu pysäköintialue, joka on kaupunkikuvan kannalta epäonnistunut ratkaisu.

Kaavamuutoksen hakija on 7.3.2012 päivätyssä ratkaisussa esittänyt kaava-alueen pohjoisosaan vanhusen hoivakotia ja muuta mahdollista hoivakotiysikköä, jotka tulisivat mahdollisesti Mehiläisen yläpitämäksi. Kahden kaksikerroksisen hoivakotirakennuksen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 4500 kerrosneliömetriä. Autopaikkatarve on käyttäjän arvion mukaan 20 autopaikkaa.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaa lähdettiin laatimaan vaihtoehdosta, jossa eteläosaan tulee pientaloja ja pohjoisosaan voidaan rakentaa hoivakotirakennuksia tai vaihtoehtoisesti tavanomaista asumista, jos Mehiläinen päättääkin vetäytyä hankkeesta. Kaavaan haluttiin joustavuutta, jotta tilanteen muuttuessa kaavaa ei tarvitsisi tehdä heti uudelleen.

Eteläosan pientalot rajattiin omille tonteilleen, jolloin niiden rakentaminen on mahdollista talo kerrallaan. Ratkaisu vaatii kuitenkin uuden kadun, Klökarsintien rakentamisen. Kadun eteläpuoliset talot tehdään kahteen ja pohjoispuoliset yhteen kerrokseen.

Korttelin keskiosaan on suunniteltu kytkettyjen pientalojen ketjua kaarevan ajoyhteyden molemmin puolin. Rakennukset voivat olla enintään kaksikerroksisia, mutta niihin voi sijoittua asuntoja myös päällekkäin.



Asemapiirros, Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 14.2.2012



Asemapiirros, Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 12.10.2012

Hoivakotihanke kariutui kuitenkin kaavaprosessin aikana. Kaavan asuntojen lukumäärää rajoittava laskentamalli, joka perustui siihen hoivakotihankkeen osittaiseen toteutumiseen, tuotti Skanskan mukaan liian suuria asuntoja. Korttelin merkintää päätettiin muuttaa Skanskan toiveiden mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK rakennusoikeuden pysyessä ennallaan. Kaupunkisuunnittelussa vaadittiin uuden tilanteen tutkimista ja tarvittavien autopaikkojen osoittamista tontilta.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla alue muutetaan asuinpientalojen ja asuin kerrostalojen korttelialueeksi. Kerrostalot sijoittuvat Koisotien varteen ja asuinpientalot sen eteläpuolelle. Vanha Klökarsin aitta suojellaan. Kylmäojan varsi säilyy lähivirkistysalueena. Liikenne hoidetaan Koisotien ja uuden rakennettavan kadun Klökarsintien kautta.

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asuinpientalojen (AP) alue koostuu Klökarsintien varrelle sijoittuvista pientalotonteista. Klökarsintien kautta kuljetaan myös yhtiömuotoiselle asuinrakennusten (A) korttelialueelle, jolle on mahdollista rakentaa kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen lisäksi myös pienkerrostaloja enintään kaksi kerrosta korkeana.

Koisotien varteen tulee kaksi rakennus alaa asuin kerrostaloja varten. Rakennukset voivat olla enintään nelikerroksisia. Pysäköinti sijoittuu pihalle maantasoon. Vanha luhtiaitta suojellaan. Puronvarsi muutetaan lähivirkistysalueeksi ja kaava-alueen eteläosaan varataan viheryhteys Tikkurilan urheilupuistoon.

5.1.1 Mitoitus

- Asuinpientalojen korttelialue, AP 0,8 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 2 370 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku $e=0,31$.
 - 17 asuntoa, autopaikat: 2 kpl/asuntojen yhteydessä
- Asuintalojen korttelialue, A 0,6 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 1 980 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku $e=0,31$.
 - 18 asuntoa, autopaikat: vähintään 1,5 kpl/rivitaloasunto tai 1/kerrostaloasunto.
- Asuin kerrostalojen korttelialue, AK 0,7 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 4 500 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku $e=0,64$.
 - alueelle saa sijoittaa enintään kaksi nelikerroksista asuintaloa.
 - autopaikkoja tulee 1 ap/as ja tuetun rakentamisen osalla 0,85 ap/as.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kylmäojan varteen jää riittävän leveä vihervyöhyke turvaamaan puronvarren luontoarvoja. Merkittävä puusto sijoittuu lähivirkistysalueelle tai on erikseen määrätty säilytettäväksi, kuten kaksi tammea asuinkerrostalojen korttelissa. Kaava-alueen eteläosassa on 25 metrin levyinen viheralue yhdistää Tikkurilan Urheilupuiston Tikkurilan Keskuspuistoon ja seudulliseen viheralueverkostoon.

Rakennukset muodostavat hieman erillisen osansa Viertolan pientaloalueen luoteiskulmassa. Alue ei ole kaupunkikuvallisesti erityisen yhtenäinen tai herkkä, joten arkkitehtuuria koskevat määräykset ovat melko suurpiirteisiä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpienalojen korttelialueet

Rakennukset sijoittuvat kukin omille tonteilleen Klökarsintien varrelle. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia, korttelissa 63197 enintään 160 kerrosneliometriä ja korttelissa 63195 110 kerrosneliometriä. Sen lisäksi saa asuntoa kohti rakentaa enintään 35 m² taloustilaa ja asuintiloja saa sijoittaa ullakolle rakennusoikeuden lisäksi. Rakennuksiin saa sijoittaa asumista häiritsemätöntä työtilaa. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappautta. Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto avoräystäin. Lisäksi rakennusten harjan tulee olla kadun suuntainen.

Rakentaminen tulee sijoittua tulva-alueen + 15.3 yläpuolelle ja alin lattiataso tulee olla vähintään +16,8 korkeusjärjestelmässä N2000. Lähinnä purouomaa oleville rakennuksille edellytetään pohjanvahvistustoimenpiteitä.

A, asuintalojen korttelialue

Rakennusalat sijoittuvat kaarevan, korttelinsisäisen ajoyhteyden molemmin puolin. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Rakennusoikeus on ilmoitettu kerrosalalukuna koko korttelialueelle. Sen lisäksi saa asuntoa kohti rakentaa enintään 35 m² taloustilaa ja asuintiloja saa sijoittaa ullakolle rakennusoikeuden lisäksi. Rakennuksiin saa sijoittaa asumista häiritsemätöntä työtilaa. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappautta. Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto avoräystäin.

Rakentaminen tulee sijoittua tulva-alueen + 15.3 yläpuolelle ja alin lattiataso tulee olla vähintään +16,8 korkeusjärjestelmässä N2000. Lähinnä purouomaa oleville rakennuksille edellytetään pohjanvahvistustoimenpiteitä.

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Alueelle saa rakentaa kaksi enintään nelikerroksista asuinkerrostaloa, joiden rakennusoikeus on enintään 4 500 kerrosneliometriä. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappautta. Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto avoräystäin.

Rakentaminen tulee sijoittua tulva-alueen + 15.3 yläpuolelle ja alin lattiataso tulee olla vähintään +16,8 korkeusjärjestelmässä N2000. Lähinnä purouomaa oleville rakennuksille edellytetään pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Koisotien varteen tulee istuttaa puurivi. Alueella olevat kaksi tammea tulee säilyttää ja vanha luhtiaita suojellaan. Aittaa voidaan käyttää piharakennuksena, osana asuinkortteleiden toimintaa.

5.3.1 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Puronvarsi ja kaava-alueen eteläreuna ovat osa Tikkurilan Keskuspuiston viheraluetta. Puron molemmin puolin on varaus ulkoilureille. Eteläreunassa ulkoilureitti ja latuyhteys yhdistävät Tikkurilan Urheilupuiston seudulliseen viheralueverkostoon.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

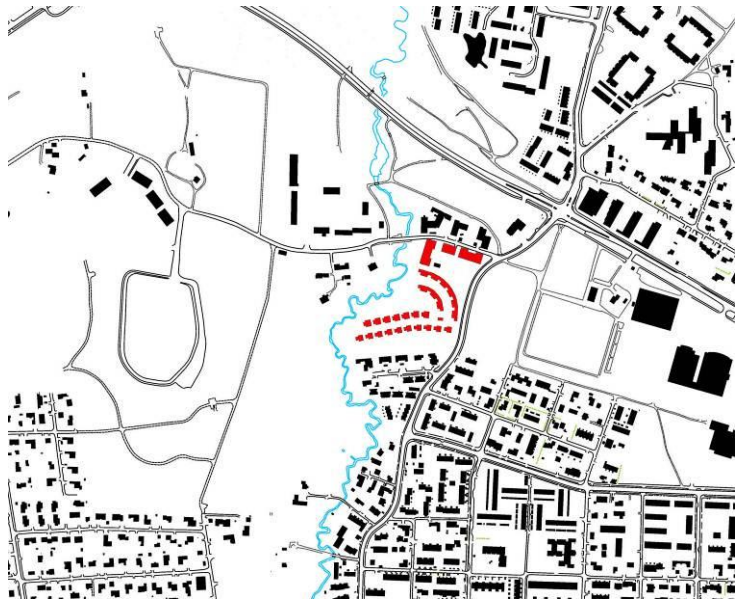
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Viertolan pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia pientaloasuntoja tulee 35 kpl. Valtaosa asuntojen ostajista on lapsiperheitä. Koisotien varteen tuleviin kerrostaloihin tulee noin 70 asuntoa, joten alueen asukasmäärä kasvaa noin 230 hengellä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Viertolan pientaloalueen reunaan, noin kilometrin verran Tikkurilan keskustasta luoteeseen. Uudet rakennukset tulevat vanhan alueen luoteisnurkkaan, virkistysalueen reunalle. Rakentaminen kokoo hajanaista yhdyskuntarakennetta ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuva



Alue ei ole kaupunkikuvallisesti erityisen yhtenäinen tai herkkä. Uusi rakentaminen sopeutuu vallitsevaan tilanteeseen hyvin. Pientalomainen rakeisuus jatkuu etelästä ja kasvaa asteittain kohti Koisotien varteen sijoittuvia kerrostaloja. Osmankäämintien varressa kaupunkikuva säilyy vehreänä, Koisotien varressa katutilaa pehmennetään istutettavalla puurivillä. Vanha luhtiaitta suojellaan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävänä rakennuksena.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 35 uutta pientaloasuntoa ja noin 70 uutta kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Lähin viher- ja virkistysalue eli Tikkurilan keskuspuisto kattavine reitistöineen sijoittuu kaava-alueelle. Osmankäämintien itäpuolella on Tikkurilan urheilupuisto monipuolisine harrastusmahdollisuuksineen. Hanke sijoittuu osin vanhan asemakaavan lähivirkistysalueelle ja pienentää sitä, mutta hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 230 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Liikenne ohjautuu Osmankäämintien kautta joko pohjoiseen Valkoisenlähteentielle tai etelään Tikkurilantielle, joilta molemmilta on yhteys Tuusulanväylälle. Liikennetarkaisu on VAT:n hengen mukainen.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön vaikutuksia. Hulevesiä on viivytettävä alueen sisällä ennen katuviemäreihin ja Kylmäojaan johtamista.

Asemakaava-aluetta varten on rakennettava noin 240 metriä vesijohtoa ja noin 250 metriä jätevesiviemäriä Osmankäämintien kevyenliikenteenväylän alle sekä rakentuvalle Klökarsintielle. Lisäksi Klökarsintielle tulee 170 metriä hulevesiviemäriä. Klökarsintien ali on tehtävä D400 rumpu Osmankäämintien varrella kulkevalle ojalle.

Vesihuollon toteuttamisen kustannukset ovat arviolta 100 000 € (HSY:n lausunto).

Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on otettu huomioon Osmankäämintien liikennemelu oleskelualueiden sijoittamisessa ja lentomelu ulkokuoren ääneneristävyydessä. Puronvarren maaperän epävakaus on otettu huomioon määrittämällä lähinnä puroa oleva alue pohjanvahvistustoimenpiteitä vaativaksi alueeksi.

Sosiaalinen ympäristö

Uudet pientalot sijoittuvat vanhan pientaloalueen reunalle. Niihin muuttaa kohtuullisen hyvätuloisia lapsiperheitä, joten lasten määrä alueella kasvaa. Tikkurilan länsipuolisilla pientaloalueilla asuu paljon ikääntyviä, joten kaavamuutos tasapainottaa alueen ikäjakaumaa. Kerrostaloasunnot tarjoavat vaihtoehdon niille ikääntyville, jotka haluavat jatkaa alueella asumista, mutta samalla päästä eroon omakotiasumisen velvoitteista. Koska alue on tarkoitettu rakentaa laadukkaaksi ja se sijoittuu viheralueiden reunaan, sillä on kaikki mahdollisuudet tulla viihtyisäksi ja halutuksi asuinalueeksi. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen sekä uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun asukas pohja kasvaa, Tikkurilan keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu.

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 luonnonsuojelun tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Osmankäämintien varressa, katualueella oleva avo-oja säilytetään. Vettäläpäisevää ja kasvullista pintaa on korttelialueilla ja viheralueella riittävästi, kun mm. pihojen asfaltointi on asuin korttelialueilla kielletty. Näillä toimilla hulevesien valumista Kylmäojaan voidaan hidastaa ja puron tulvimista vähentää. Tulvatilanteisiin on varauduttu estämällä rakentaminen alle tulva-alueen + 15.3 korkeusjärjestelmässä N2000. Alin lattiataso tulee olla vähintään +16,8.

Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava pientaloalue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten jonnekin muualle sijoitettuna vastaava alue olisi kasvihuonepäästöjen kannalta paljon huonompi ratkaisu.

5.4.3 Yhteenveto

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisesta.

tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja kaava mahdollistaa myös vaiheittaisen rakentamisen.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Lähinnä Osmankäämintietä olevien talojen ulko-oleskelutilojen tulee avautua länteen. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.7 NIMISTÖ

Kaupunkisuunnittelun nimistöryhmä selvitti Klökars -nimen historiaa. Kallaluodon mukaan Klökare ei ole tässä ammattinimitys (klockare), vaan juontuu todennäköisemmin miehen nimestä Klaukka. Myös vanhin nimimuoto Klöckas ja puhemuoto klöökas vastavaat paremmin Klaukka-nimeä. Sen sijaan Klökars merkitsee tässä vieraisesta talosta, Koistien pohjoispuolelta (Klöckas) kotoisin olevaa (klökare). Kadunnimeksi Klökasintie - Klökasvägen, olisi alkuperäisempi, mutta ehdotus Klökarsintie - Klökarsvägen, on myös sopiva ja täällä oikeampi, koska se sijoittuu Klökars-lohkotilalle, vastaa sen nimeä ja esiintyy jo 1700-luvulla (ehkä jo 1600-luvulla) rinnan Klöckas-asun kanssa. Nimi ei ole käytössä muualla pääkaupunkiseudulla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Skanska Talonrakennus Oy:

Poikela Raimo
Sipi Jarkko
Patokoski Riku
Lehto Hannu

LT- kiinteistöt:

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy: Mikko Rusanen

Vantaan kaupunki:

<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Häsänen Merja Niva Seppo Kangas Kimmo Vanhala Anna-Liisa	arkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Auvinen Antti Kangas Heikki Pajunen Jarmo Virtanen Jaana Välimäki Eija	" geot.suunn. ins. liikenneins. " suunn. hortonomi
<u>Rakennusvalvonta</u>	Teerikangas Päivi	lupa-arkkitehti
<u>Ympäristökeskus</u>	Höglund Krister	ympäristöinsinööri
<u>Yrityspalvelut</u>	Hurme Tuula Vähä-Piikkiö Armi	asumisas.pääll. maankehitt.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä syyskuuta 2014.



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	12.03.2014
Kaavan nimi	002152 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.02.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002152
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6161	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6161

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	3,6161	100,0	8850	0,24	0,0000	5637
A yhteensä	2,0890	57,8	8850	0,42	2,0890	8850
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-1,0711	-3213
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3394	37,0			-1,2100	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1877	5,2			0,1921	
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	1		1	

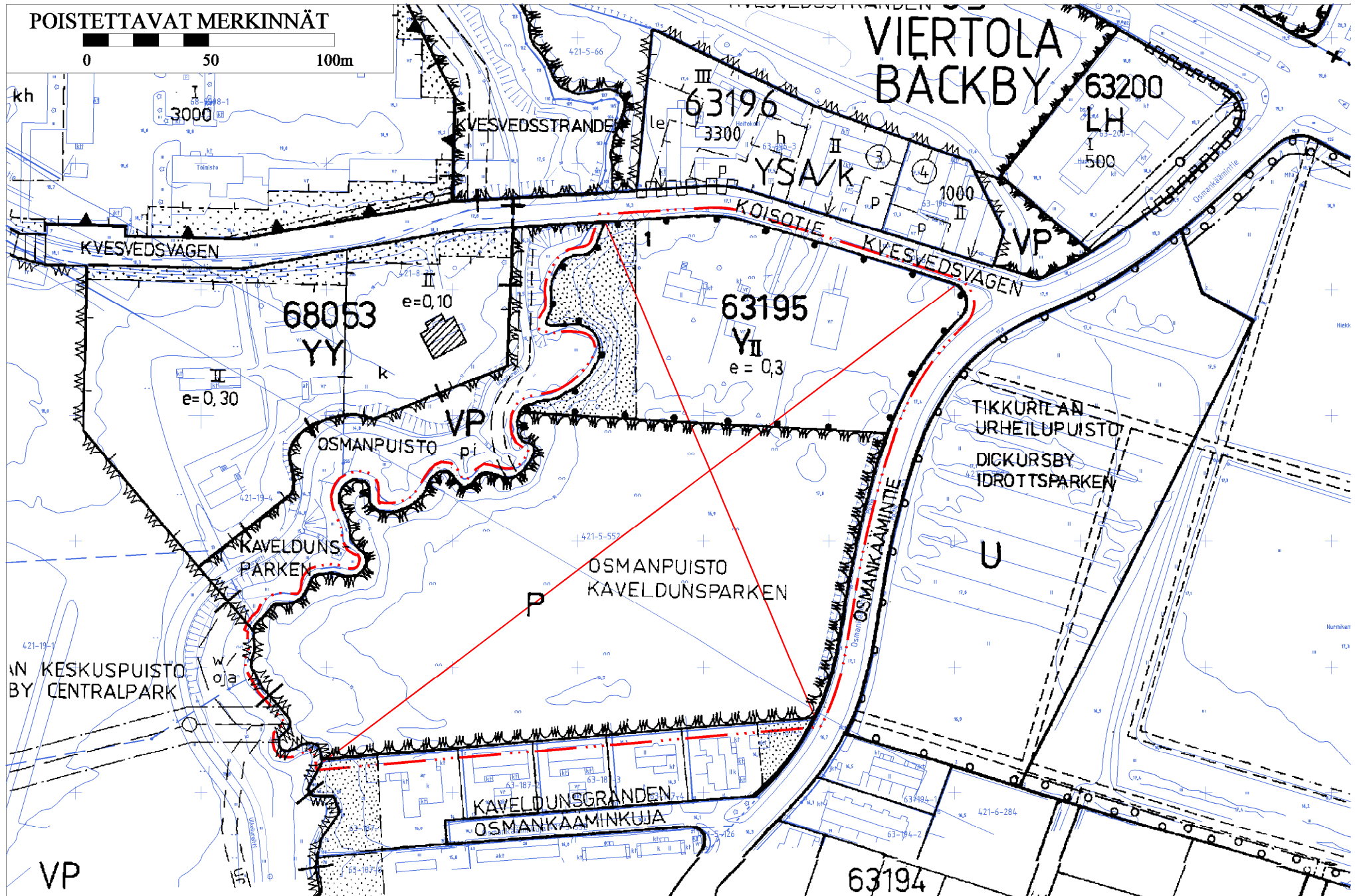
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6161	100,0	8850	0,24	0,0000	5637
A yhteensä	2,0890	57,8	8850	0,42	2,0890	8850
A	0,6306	30,2	1980	0,31	0,6306	1980
AK	0,7019	33,6	4500	0,64	0,7019	4500
AP	0,7565	36,2	2370	0,31	0,7565	2370
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-1,0711	-3213
Y	0,0000				-1,0711	-3213
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3394	37,0			-1,2100	
V					-2,5516	
VL	1,3394	100,0			1,3416	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1877	5,2			0,1921	
Kadut	0,1877	100,0			0,1921	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	
Asemakaava	1		1	



Havainnekuva koillisesta, Arkkitehdit Anttila & Rusanen.

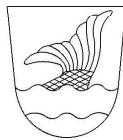


Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002152

Päiväys
Datum19.5.2014
15.9.2014 tarkistettuPohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

687500-687501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 63**VIERTOLA**

Asemakaavan muutos

Korttelit 63195 ja 63197 sekä katu- ja virkistysalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 63195 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijako

Korttelit 63195 ja 63197.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 63**BÄCKBY**

Ändring av detaljplanen

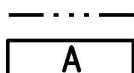
Kvarteren 63195 och 63197 samt gatu och rekreationsområden.

(Kvarter 63195 samt rekreationsområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteren 63195 och 63197.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.

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

Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 35 neliömetriä.

Asuinrakennusten ullakoille saa rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappautsa.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpettikattoa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL len-
tomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Pihoilla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Rakennusten lattiatason alin sallittu korkeusasema on
+16.8 (korkeusjärjestelmässä N2000).Lähinnä Osmankäämintietä olevien asuntojen ulko-
oleskelualueiden tulee avautua länteen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

**Asuinkeuhkalojen korttelialue.**Alueelle saa sijoittaa erityisasumista, kuten senioriasun-
toja.Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, parvekkeiden
ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler
placeras som inte stör boendet.Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje bo-
stad byggas ekonomitrymmen om högst 35 kvadrat-
meter.På bostadsbyggnadernas vindar får byggas bostads-
utrymmen som hör till de underliggande bostäderna,
utöver byggrätten.Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga
material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.Som fasadmaterial ska användas trä, tegel som mu-
ras på plats eller rappning.

I byggnaderna ska sadeltak eller pulpettak användas.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Ljudisoleringen mot flygbuller i bostadsrummens ytter-
väggar ΔL ska vara minst 32 dB.På gårdarna skall användas vattengemonsläppliga ma-
terial.Det lägsta tillåtna höjdläget för golvnivån i byggnad-
erna är +16.8 (i höjdsystemet N2000).Utevistelseområdena hos bostäderna närmast Kavel-
dunsvägen ska öppna sig västerut.

Minimiantalet bilplatser:

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

Kvartersområde för flervåningshus.På området får placeras specialboende såsom senior-
bostäder.Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tek-
niska utrymmen, balkongers och terrassers permanent

15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asema-kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Korttelialueelle saa rakentaa asukkaiden yhteistiloja rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoista riippumatta.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappautta.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpettikattoa.

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

Rakennusten lattiatason alin sallittu korkeusasema on +16.8 (korkeusjärjestelmässä N2000).

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuinrakennukset: 1 ap/ 1 kerrostaloasunto

Vähintään puolet autopaikoista tulee sijoittaa kaksitoiseen pysäköintirakennukseen.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

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

Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 35 neliometriä.

Asuinrakennusten ullakoille saa rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappautta.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpettikattoa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

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

Pihoilla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Rakennusten lattiatason alin sallittu korkeusasema on +16.8 (korkeusjärjestelmässä N2000).

Tontin 10 ulko-oleskelualueiden tulee avautua länteen.

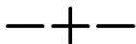
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Erillispientalot 2 ap/ asunto



Lähivirkistysalue.

Puron varren puustoa tulee säilyttää ja kasvillisuutta kehittää kerroksellisenä.



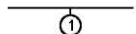
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KLÖKARSINTIE

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

4500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Rakennusala.

inglasade delar samt den del av trapphusen som 2 / 3 överskrider 15 m² -vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa urymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I kvartersområdet får gemensamma utrymmen för invånarna byggas utöver byggrätten och utan begränsning av byggnadsytans gränser.

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

Som fasadmaterial skall användas trä, tegel som muras på plats eller rappning.

I byggnaderna ska sadeltak eller pulpettak användas.

Ljudisoleringen mot flygbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Det lägsta tillåtna höjdläget för golvnivån i byggnaderna är +16.8 (i höjdsystemet N2000).

Minimiantalet bilplatser:

Bostadshus: 1 bp/ 1 våningshusbostad

Minst hälften av parkeringsplatserna ska placeras i en parkeringsbyggnad i två plan.

Kvartersområde för småhus.

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

Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje bostad byggas ekonomitrymmen om högst 35 kvadratmeter.

På bostadsbyggnadernas vindar får byggas bostadsutrymmen som hör till de underliggande bostäderna, utöver byggrätten.

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

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

I byggnaderna ska sadeltak eller pulpettak användas.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Ljudisoleringen mot flygbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

På gårdarna skall användas vattengemensläppliga material.

Det lägsta tillåtna höjdläget för golvnivån i byggnaderna är +16.8 (i höjdsystemet N2000).

Utevistelseområdena på tomt 10 ska öppna sig västerut.

Minimiantalet bilplatser:

Fristående småhus 2 bp/ bostad

Område för närrekreation.

Trädbeståndet utmed bäcken ska bevaras och växtligheten ska utvecklas så att den bildar skikt.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Byggnadsyta.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Suojeltava rakennus. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Rakennuksen korjaustöiden yhteydessä tulee vaalia erityisesti alkuperäisiä rakennusosia ja -materiaaleja. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.
	Ajoyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Alue, jolle rakentaminen edellyttää pohjanvahvistustöimenpiteitä.
TONTTIIJAKO	
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	

Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet. ^{3/3}

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

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

Linjen anger takåsens riktning.

Riktgivande friluftsled.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Byggnad som bör skyddas.

Kultur- och byggnadshistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas och där inga sådana reparations- eller ändringsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. I samband med reparationerna av byggnaden bör man särskilt värna om ursprungliga byggnadsdelar och material. Om reparations- och ändringsarbeten ska utlåtande av museimyndighet inhämtas.

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

Körförbindelse.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Område, där byggande förutsätter åtgärder för att stärka markgrunden.

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

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

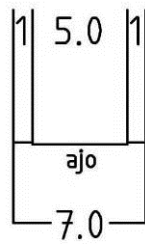
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

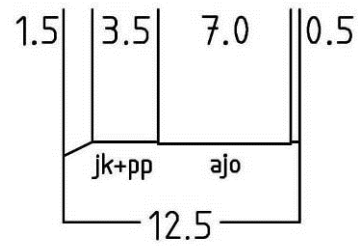
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

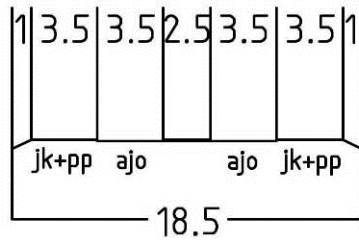
A-A Klökarsintie



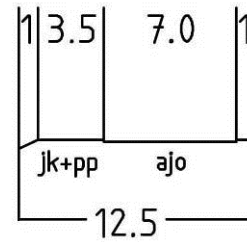
D-D Koisoitie



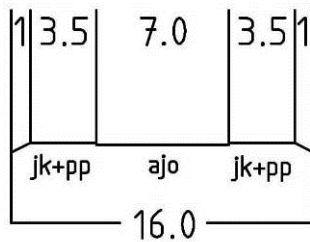
B-B Osmankäämintie



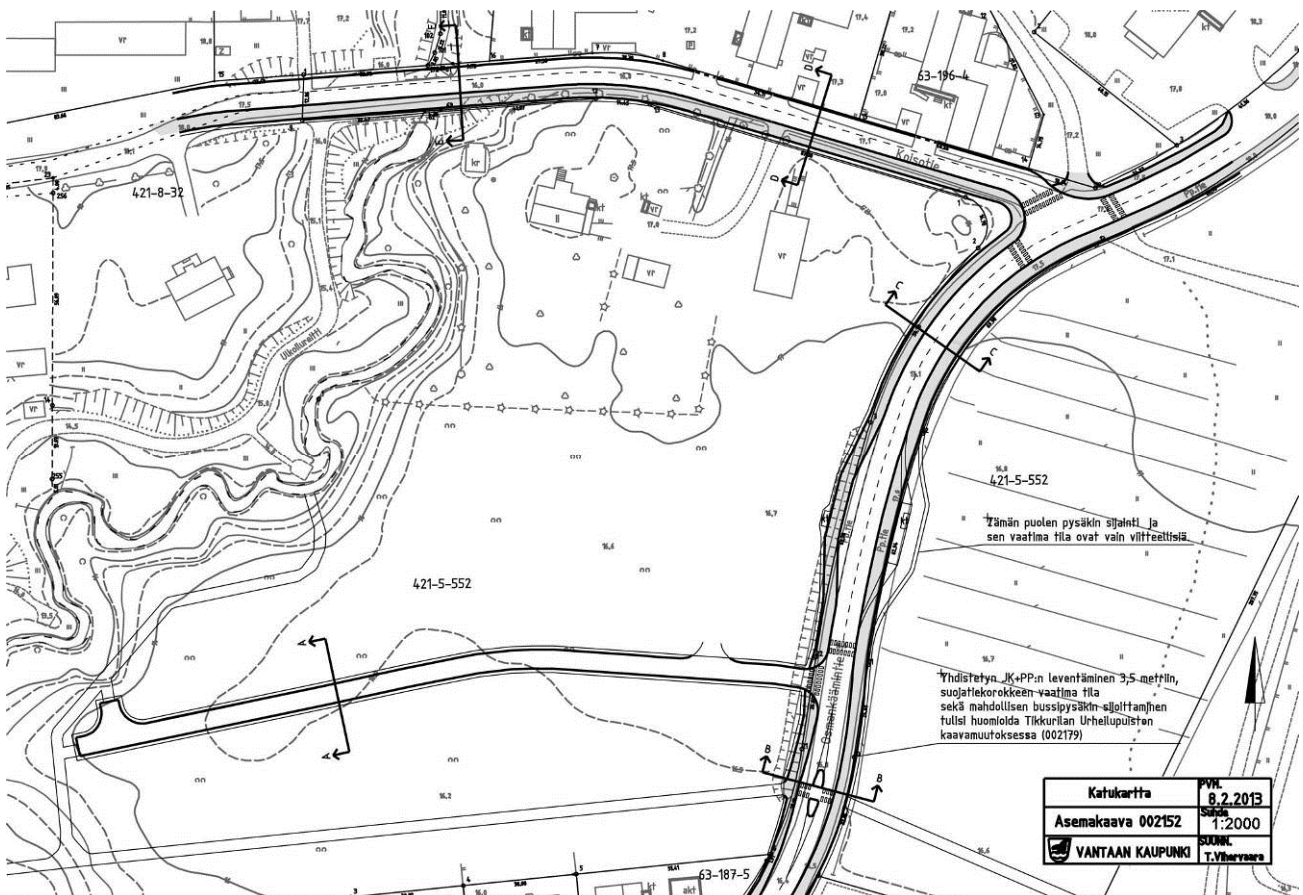
E-E Koisoitie

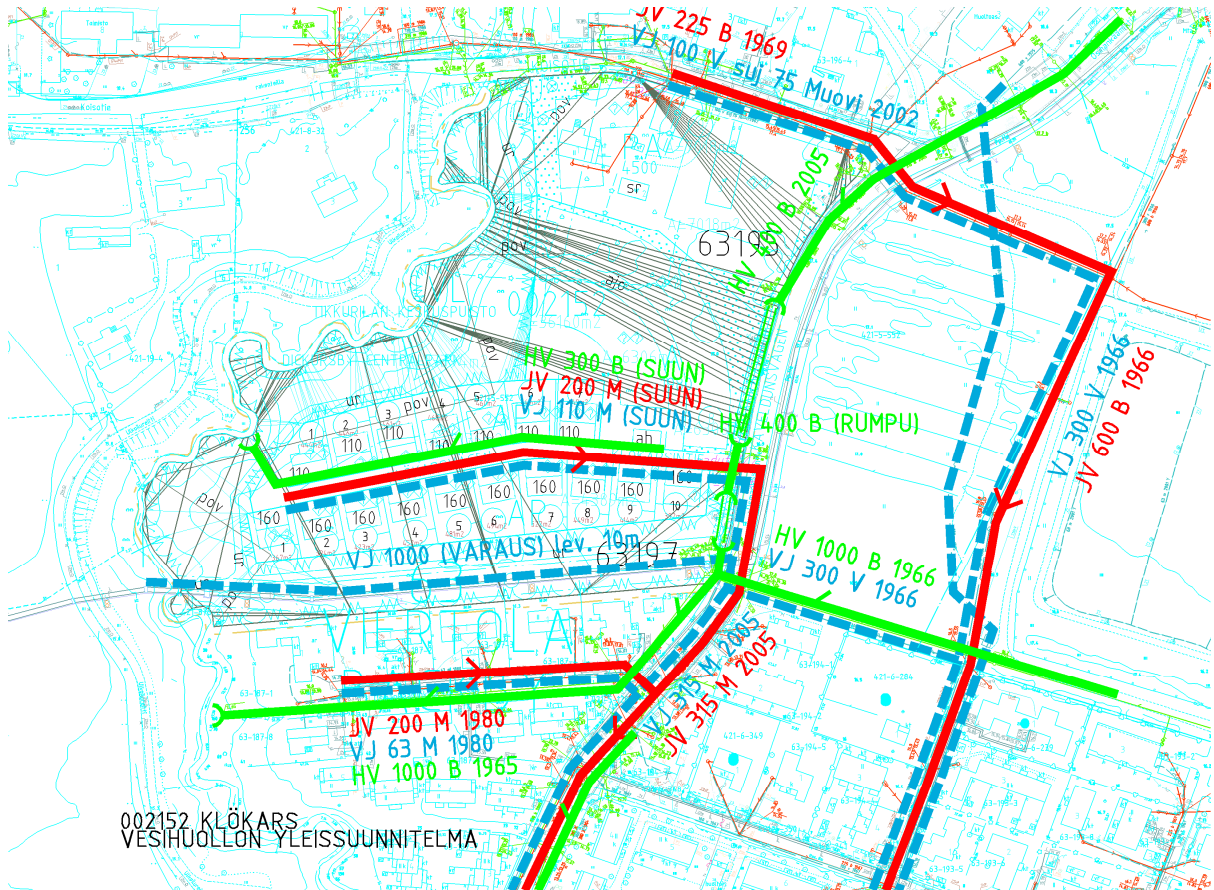


C-C Osmankäämintie



Poikkileikkaukset	PVM. 8.2.2013
Asemakaava 002152	Suhde 1:400
 VANTAAN KAUPUNKI	SUUNN. T.Vihervaara





Havainnekuva lounaasta, Arkkitehdit Anttila & Rusanen.