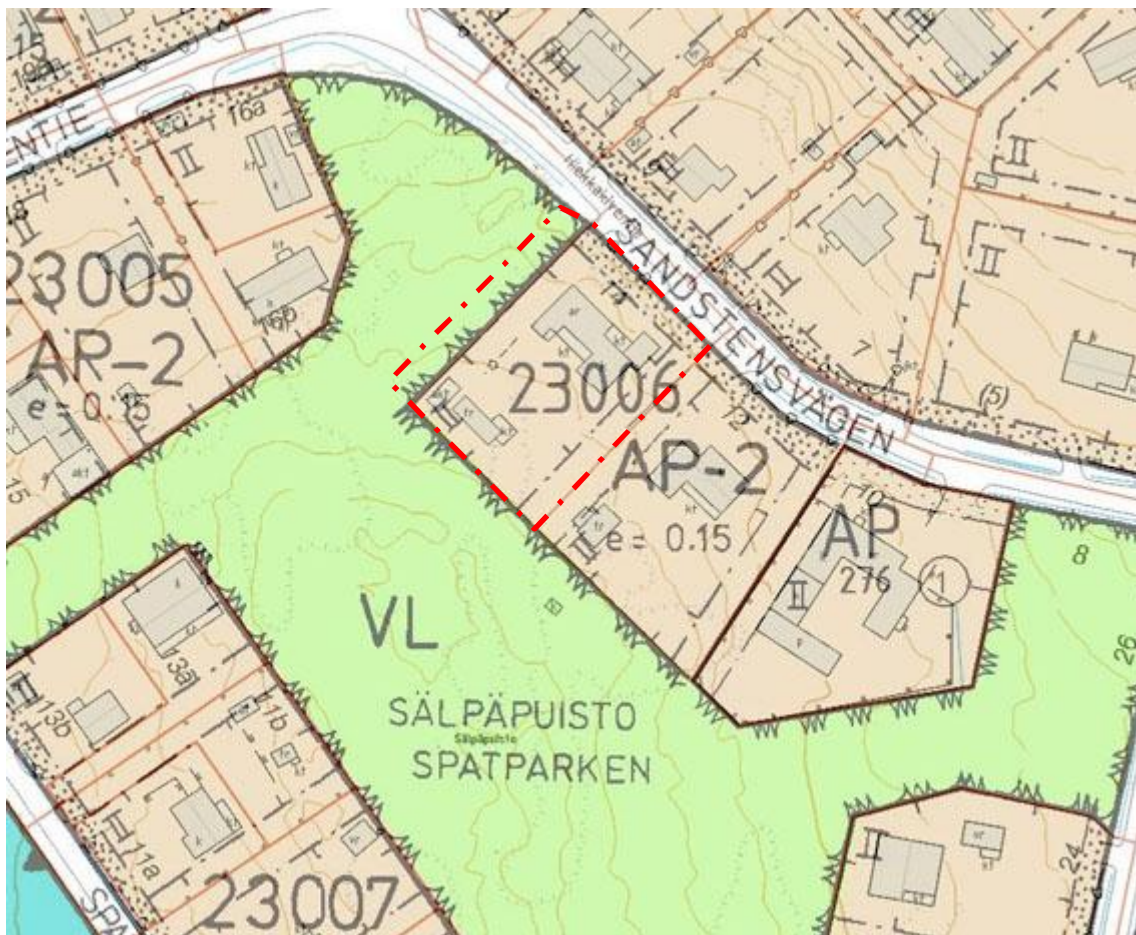




Hiekkakiventie 14

Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijako,
joka koskee 18.8.2014 päivättyä, 8.12.2014 tarkistettua asemakaavakart-
taa nro 002216.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos ja tonttijako

Asemakaavan muutos ja tonttijako koskee
Vantaan kaupungin 23. kaupunginosaa, Kivistö,
tiloja 406-5-140 ja 406-5-178.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Hiekkakiventie 14.



1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002216, Hiekkakiventie 14, Kivistö. Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaisesta lähivirkistysalueesta liitetään noin 250 m² asuinpientalojen korttelialueeseen. Korttelialueelle muodostetaan kaksi tonttia, joiden tonttitehokkuusluku nostetaan 0,25:een.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISETIEDOT	2
	Asemakaavan muutos ja tonttijako	2
	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
2	TIIVISTELMÄ	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
	Luonnonympäristö	5
	Rakennettu ympäristö	5
	Palvelut	5
	Liikenne	5
	Yhdyskuntatekninen huolto	5
	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
	Maakuntakaava	5
	Yleiskaava	6
	Voimassa oleva asemakaava	6
	Lähiympäristön kaavat, suunnitelmat ja selvitykset	6
	Rakennusjärjestys	7
	Tonttijako- ja kiinteistörekisteri	7
	Pohjakartta	7
	Rakennuskiellot	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Osallistuminen ja vuorovaikutus	7
	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	7
4.2	Asemakaavan tavoitteet	8
	Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	8
	Vertailu maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan	8
	Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan	8
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	8
4.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	9
5.1	Kaavan rakenne	9
	Korttelialueet	9
5.2	Kaavan vaikutukset	10
	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön	10
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
	Vaikutukset liikenteeseen	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	11

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake

Asemakaavakartta ja -määräykset

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Vantaan Kivistö – Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelma, diplomityö, Leea Riittinen 2012

2 TIIVISTELMÄ

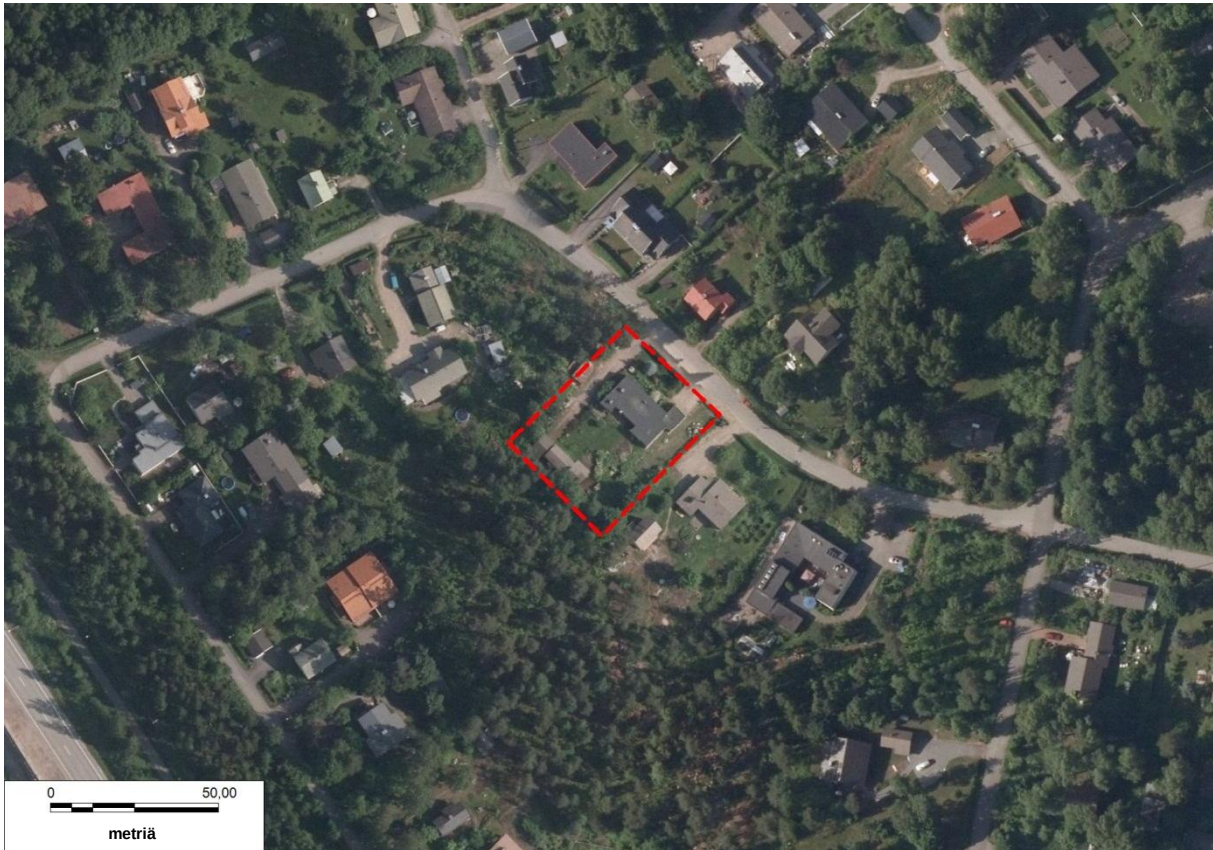
Tilan 406-5-140 omistaja ja tilan 406-5-178 omistaja Vantaan kaupunki hakivat asemakaavan muuttamista 27.8.2013.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 230100, jossa alue on asuinpien-
talojen korttelialuetta AP-2 ja lähivirkistysaluetta. Asuinpien-
talojen korttelialueen tonttitehokkuusluku e on 0,15.

Asemakaavamuutoshakemuksessa on esitetty noin 250 m²:n suuruisen osan lähivir-
kistysaluetta tilasta 406-5-178 liittämistä asuinpien-
talojen korttelialueen tilaan 406-
5-140, jonka jälkeen tilasta muodostettaisiin tonttijaolla kaksi tonttia. Lisäksi esitet-
tiin uusien tonttien rakennusoikeutta osoittavan tehokkuusluvun korottamista
0,25:een.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että
244 m² lähivirkistysaluetta muuttuu asuinpien-
talojen korttelialueeksi AP kortteliin
23006. Korttelin osalle osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,25$. Ra-
kennusoikeus korttelin osalla lisääntyy 232 k-m². Tonttijaolla muodostetaan kaksi
tonttia. Uusien tonttien pinta-alat ovat 720 m² ja 1235 m². Tonttien numeroiksi tu-
lee 23-6-2 ja 23-6-3.

3 LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Hiekkakiventie 14.
Suunnittelualueen kiinteistöllä 406-5-140 sijaitsee vuonna 1974 valmistunut 186 k-
m²:n suuruinen omakotitalo sekä vuonna 1957 valmistunut 40 k-m²:n suuruinen

talousrakennus. Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa rakennettuun Hiekkakiventiehen ja lounaassa ja luoteessa lähivirkistysalueeseen.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen maaperä on kalliota.

Asuinpienalojen kortteliin rajautuva lähivirkistysalue on enimmäkseen luonnonmuokaista lehtipuumetsää. Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö on 1950-luvulta lähtien rakentunutta omakotialuetta. Lähiympäristön rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia ja niiden kerrosalat ovat välillä 34 ja 262 m². Osa rakennuksista on kaksiasuntoisia.

Palvelut

Noin 200 metrin etäisyydellä sijaitsee Kivistön päiväkotitoiminta. Alueen koulut sijaitsevat noin 1,5 km:n etäisyydellä. Lähikauppa on noin 600 metrin etäisyydellä. Kehäradan Kivistön asema rakentuu noin 1,4 km:n etäisyydelle. Aseman yhteyteen on suunniteltu liike- ja palvelukeskus.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee tonttikadun varrella, jolla liikenne on vähäistä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Hiekkakiventien varrella on rakennettu vesihuolto, joka ylettyy kaava-alueen itäosaan. Alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painetasot vaihtelevat välillä +88.00 ja +98.00 mvp (merenpinnasta). Hiekkakiventien varrella ei ole hulevesiviemäriä vaan alueen kuivatus on hoidettu kadunvarsiojilla.

Maanomistus

Suunnittelualueen tila 406-5-140 on yksityisessä omistuksessa ja tilan 406-5-178 omistaa Vantaan kaupunki.

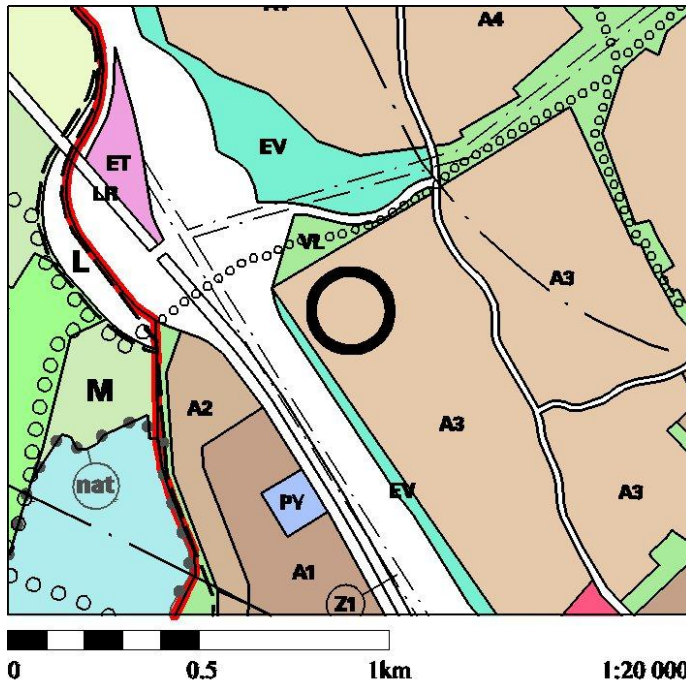
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita hanke toteuttaa tuomalla uuden rakennuspaikan kestävä kehitys tukevan raideliikenteen vaikutuspiiriin.

Maakuntakaava

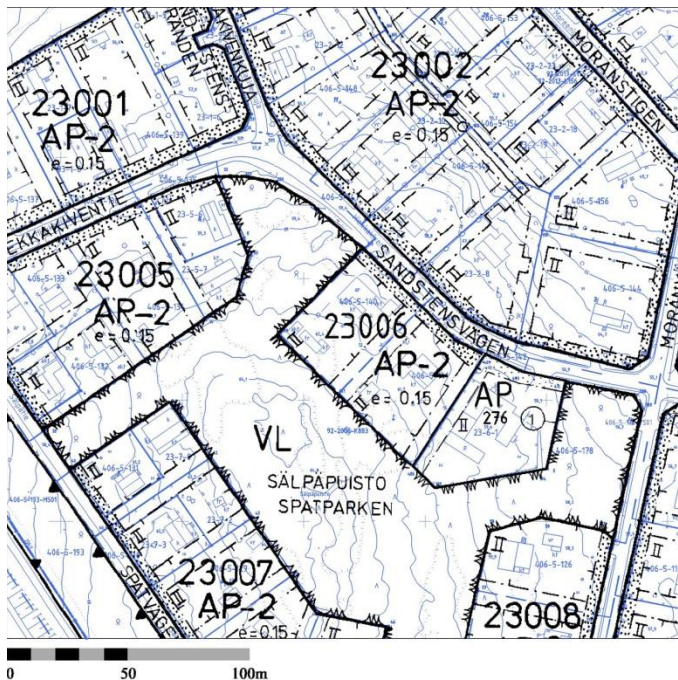
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Hanke on osayleiskaavan mukainen.



Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (YM 4.6.1984), jossa alue on asuinpienalojen korttelialuetta (AP-2) ja lähivirkistysaluetta (VL). Asuinpienalojen korttelialueen tehokkuusluku on 0,15. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2. Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m².

Lähiympäristön kaavat, suunnitelmat ja selvitykset

Kivistön asemakaava-alueelle on tehnyt diplomityönä "Vantaan Kivistö - Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelma" joka käsittelee asukaslähtöistä kehitystyötä. Diplomityön on tehnyt Leea Riittinen. Yleissuunnitelmaa voidaan käyttää hyväksi olemassa olevaa asemakaavaa muutettaessa. Suunnitelma sisältää esityksen alueen ja asemakaavan kehittämisen periaatteista ja rakennustapaohjeista sekä korttelikohtaisen tarkastelun täydennysrakentamismahdollisuuksista. Yleissuunnitelmassa kaavamuutosalueelle on ehdotettu tontin jakamista kahteen osaan ja uuden omakotitalon rakentamista.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet kaavamuutosalueella on selvitetty ja määritetty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009. Suunnitelman mukaan kiinteistö- ja korttelikohtaiset hulevesien hallintamenetelmät ovat pinta-alaltaan pienehköjä ja niillä tulisi pyrkiä hulevesien imeyttämiseen.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2010.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tiloina 406-5-140 ja 406-5-178.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Tilan 406-5-140 omistaja ja Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakivat asemakaavan muuttamista 27.8.2013.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 4.3.2014.

Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014.

Mielipiteet pyydettiin 4.4.2014 mennessä.

Osallisia olivat:

- hakijat
- naapurit
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukasym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kirjeitse ja sähköpostitse saatiin 8 mielipidettä. Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Museovirastolla ei ollut huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Keimolan omakotiyhdistyksen mielipiteessä todetaan, että asuintontin laajennus ei olennaisesti haittaa lähivirkistysalueen käytettävyyttä. Tonttia muodostaessa tulisi kuitenkin ottaa huomioon, että jalankulkuyhteys säilytettäisiin edelleen myös lähivirkistysalueen luoteiskulmasta. Koska muutos voi synnyttää maastossa kuvan että kulkuväylää ei enää olisikaan, niin omakotiyhdistys esittää toiveena, että lähivirkistysalueen sisääntulokohdat tulisi kevyesti kunnostaa polkuja tasaamalla ja kattamalla kivituhkalla.

Kahdessa sisällöltään samanlaisessa, alueen asukailta ja päiväkotien vanhempain-toimikunnalta saaduissa mielipiteissä esitetään, että kaavamuutos ei ole diplomityönä tehdyn Vantaan Kivistö - Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelman mukainen. Li

säksi mielipiteessä ollaan huolissaan Sälpäpuiston osien liittamisestä tontteihin. Sälpäpuisto on ainoa ns. metsäpuisto Kivistön alueella ja tärkeä viikoittainen retkikohde läheisten päiväkotien lapsille. Kulku puistosta Hiekkakiventielle estyy metsäkais-taleen tonttiin liittämisen seurauksena. Tämän kyseessä olevan kaavoitushankkeen toteutuminen ei sinällään estä metsässä vierailua, mutta jos kaavoituskäytäntö muuttuu tiiviimpää rakentamista suosivaksi ja metsäalueen muuttaminen asuinkäyt-töön sallitaan, ei sitä jatkossa voida estää ja siitä tulee vakiintunut käytäntö. Lisäksi osoitetaan mielipide maltillisemman täydennysrakentamisen (e=0,20) ja alueen luonteen säilyttämisen puolesta.

Yhdessä alueen asukkaalta saadussa mielipiteessä esitetään toive riittävän leveästä kulkuyhteydestä muodostettavien tonttien pohjoispuolelle, jotta nykyinen polku ja mahdollisesti joskus rakennettava puistokäytävä mahtuisi kallon ja tontin väliin. Li-säksi esitettiin kyseisessä kohdassa olevien kookkaiden mäntyjen säilyttämistä, kos-ka niillä on merkittävä vaikutus maisemaan.

Kaavoittajan tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Pientaloalu-eelle tehty yleissuunnitelma on suuntaa antava ja yhden henkilön esitys. Niissä ta-pauksissa, joissa on tarve liittää lähivirkistysaluetta korttelialueeseen, tullaan aina ottamaan huomioon riittävien virkistysmahdollisuuksien säilyminen ja kulkuyhteydet niille, kuten tässäkin kaavatyössä. Sälpäpuistoa koskevat kunnostamistoiveet on toimitettu viheralueyksikölle. Hakijan mukaan kookkaat männyt on tarkoitus säilyt-tää. Asemakaavassa ei osoiteta mäntyjen kohdalle rakentamista.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyön edetessä tarpeen tehdä tarkistuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liittää 250 m² lähivirkistysaluetta asuin-pientalojen korttelialueeseen korttelissa 23006 ja muodostaa kaksi tonttia. Lisäksi rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku korotetaan 0,15:sta 0,25:een.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Vertailu maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan
Hanke on maakuntakaavan ja osayleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan
Voimassa olevan asemakaavan pientalojen korttelialue laajenee 250 m² ja vastaa-vasti lähivirkistysalue pienenee. Rakennusoikeus lisääntyy 232 k-m². Kaavamuutos tuottaa yhden uuden rakennuspaikan ja enintään kaksi asuntoa.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämiin ratkaisuihin ja maanomistajan ja kaavoittajien välisiin neuvotteluihin. Suunnittelun kuluessa on tutkittu erilaisia tontin laajenemisen rajoituksia ja päädytty esitettyyn ratkaisuun. Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, alue pysyy nykytilassaan.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti asemakaavan muutoksen ja tonttijaon nähtävälle 30 päiväksi ajalle 17.9. – 16.10.2014 MRA 27 §:n mukaisesti ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 1 kpl.

Kivistön ja Maitorpan päiväkotien vanhempaintoimikunnan lausunto:

Esitämme mielipiteemme maltillisemman täydennysrakentamisen ja Vanhan Kivistön luonteen säilyttämisen puolesta. Rakennustehokkuusluvun nostaminen 0,15:sta 0,25:een johtaa alueen epätasaiseen tiivistymiseen. Alueelle on aiemmin poikkeusluvalla sallittu 0,2 rakennustehokkuus. Suunnitellulla kaavamuu-
toksella kulku Sälpäpuistosta Hiekkakiventielle estyy metsäkaistaleen tonttiin liittämisen seurauksena. Ehdotamme uuden kulkureitin muodostamista sekä metsän kehittämistä ulkoilijoiden käyttöön. Sälpäpuisto on ainoa lähivirkistys-
alue ns.metsäpuisto Kivistön alueella ja tärkeä retkikohde Kivistön ja Maitorpan päiväkotien lapsille. Jotta puistoa voitaisiin täysin hyödyntää ja siellä vierailu olisi turvallista, tulisi kulkureittejä mielestämme jatkossa kehittää.

Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus, joka on sisällöltään täysin samanlainen saadun lausunnon kanssa.

Lausunto tai muistutus eivät aiheuttaneet tarkistuksia kaavaan.

Asiakirjoihin nähtävilläoloajan jälkeen tehtävät tarkistukset

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavamääräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi sekä täydennetty kaava-prosessiin sekä nähtävilläoloon ja lausuntoihin ja muistutuksiin liittyvien asioiden osalta.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävällepano ei ole tarpeen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 1954 m². Tonttijaolla muodostetaan tontit 23-6-2 ja 23-6-3.

Korttelialueet

AP Asuinpientalojen korttelialue

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 neliömetriä.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Tontin rajalle Sälppäpuistoa vastaan on rakennettava / istutettava puu- tai pensasaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1,5 autopaikka/asunto

Toimistot 1 autopaikka/50 k-m²

Tekninen huolto

Kulku- ja huoltoyhteydet korttelialueelle järjestetään Hiekkakiventie puolelta.

Tonttikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua.

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Yhden uuden tontin ja siten asuinrakennuksen toteuttaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Olemassa olevalle kunnallistekniselle verkostolle saadaan lisää käyttäjiä. Nykyinen pihapiiri ja puistonreuna muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Kaupunkikuva tiivistyy.

Kaavamuutosta varten ei tulla laajentamaan yleistä vesihuoltoverkostoa. Uusi kiinteistö tullaan liittämään nykyiseen verkostoon kaava-alueen itäosassa. Tätä varten on perustettava vesihuoltorasite naapuritontille, jotta yksityiset putket saadaan rakennettua liitospisteeseen.

Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista pois tontilta. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja piha-alueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, joten tarvittaessa on rakennettava painanteita tai rajaojia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa rakennusluvalla heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiseen ovat osallistuneet:
asemakaavainsinööri Kai Zukale,
kaavoituspäällikkö Lea Varpanen,
suunnitteluavustaja Outi Colliander,
suunnitteluinsinööri Elina Komulainen.

Vantaa 18.8.2014, 8.12.2014 tarkistettu

VANTAAN KAUPUNKI



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Kai Zukale
asemakaavainsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	30.06.2014
Kaavan nimi	002216 Kivistö 23 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.03.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002216
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1954	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1954

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	0,1954	100,0	489	0,25	0,0000	232
A yhteensä	0,1954	100,0	489	0,25	0,0244	232
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0244	0
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					

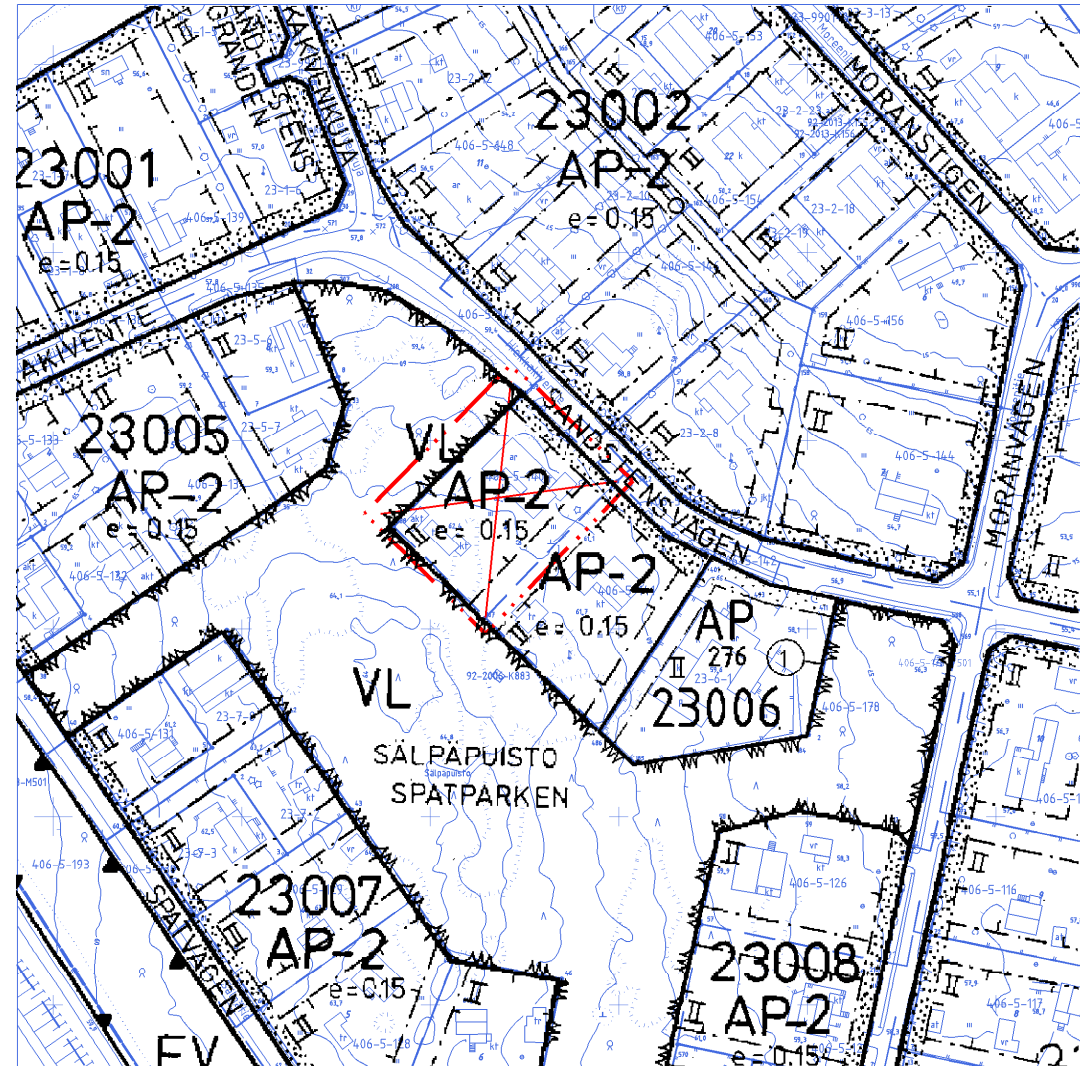
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

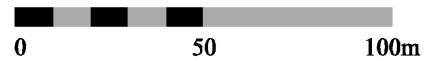
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1954	100,0	489	0,25	0,0000	232
A yhteensä	0,1954	100,0	489	0,25	0,0244	232
AP	0,1954	100,0	489	0,25	0,1954	489
AP-2	0,0000		0		-0,1710	-257
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0244	0
VL	0,0000		0		-0,0244	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002216	18.8.2014 8.12.2014 Tarkistettu	690490

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23

KIVISTÖ

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 23006.

(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 23006 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijako

Osa korttelia 23006.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 23

KIVISTÖ

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 23006.

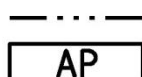
(En del av kvarter 23006 samt rekreations område i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Del av kvarteret 23006.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinpientalojen korttelialue.

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin.

Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 neliömetriä.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja siihen verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänieristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Tontin rajalle Sälpäpuistoa vastaan on rakennettava/istutettava puu- tai pensasaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikka/asunto
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

②

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

23
KIVI
23006

II

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

I varje byggnad får högst två bostäder placeras.

Byggnaderna får kopplas ihop med åtta konstruktioner.

Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje bostad byggas ekonomiutrymmen om högst 30 kvadratmeter.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller skall i bostädernas ytterhölje vara minst 32 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller skall vara minst 28 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

På tomtgränsen mot Spatparken skall byggas/planteras ett staket eller en häck.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser / bostad
Kontor 1 bilplats / 50 m²-vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

2/2

e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala.

Riktgivande byggnadsyta.

Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.

Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.

Istutettava alueen osa.

Del av område som bör planteras.

TONTTIJAKO

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

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

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__