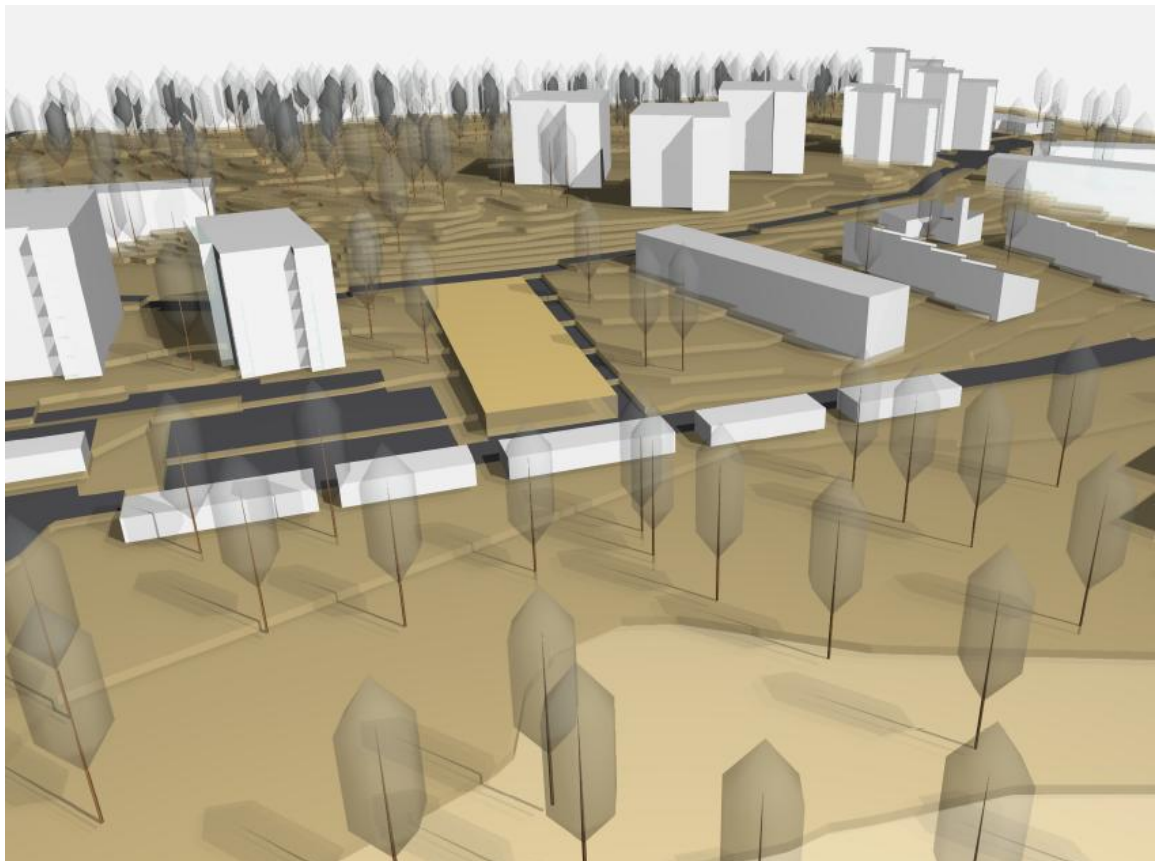




Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002191 VEROMIES

AEROLA -B



**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.4.2015 päivättyä
asemakaavakarttaa nro 002191. Kaavoitus on tullut vireille 14.1.2014.**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

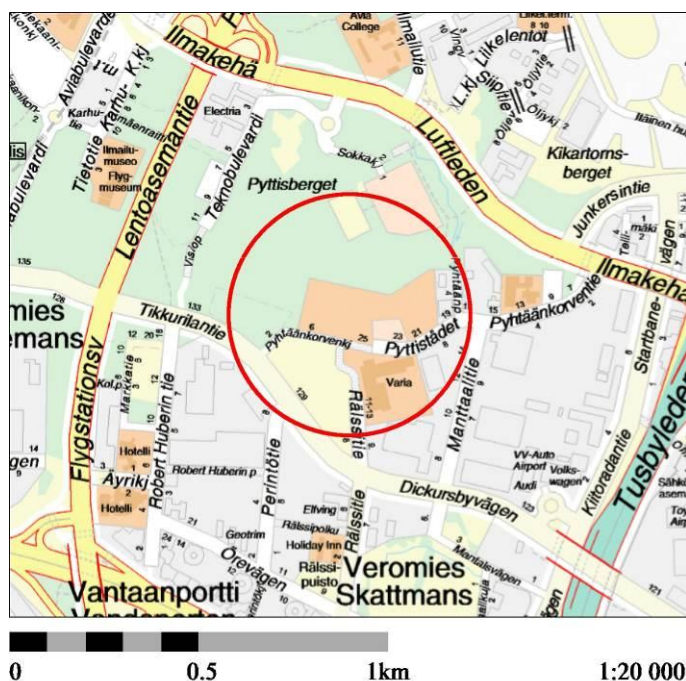
1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 52306 kaupunginosassa 52, Veromies.

(osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 52306 kaupunginosassa 52, Veromies).

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan pohjoispuolella. Kortteliin 52306 kuuluvaa aluetta rajaa pohjoisessa Pyttisbergetin viheralue ja idässä Aerolan suojellut asuintalot.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutostontilla on viisi 1970-luvulla rakennettua pesubetonipintaista kerrostaloa. Rakennukset ovat huonossa kunnossa, eikä niiden korjaaminen ole taloudellisesti kannattavaa. Omistaja VVO aikoo korvata purettavat rakennukset uusilla.

Naapuritonteille on rakennettu pari vuotta sitten uudet asuinkerrostalot. Nyt suunniteltavat rakennukset noudattavat samaa periaatetta massoitellussa ja sijoittumisessa maastoon. Ylärinteeseen sijoittuu kolme seitsemän–kahdeksankerroksista pistetaloa ja alarinteeseen kolmekerroksinen pienkerrostalo. Pysäköinti sijoittuu keskitetysti, pääosin pysäköintirakennukseen tai maantasoon lähelle Pyhtäänkorvenkujaa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2,5 ha, joka on kaikki asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK. Muutostontilla 10 rakennusoikeus nousee nykyisestä 5 000:sta (4 360 + yhteistilaa 640) 8 100 kerrosneliömetriin. Koko kaava-alueella rakennusoikeus kasvaa 14 770 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 0,60.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan (Kiinteistö Oy Aerolan B-talot) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.11.2012. Kaavamuutos oli kevään 2014 työohjelmassa numerolla 002191.
- Kaavoitus tuli vireille 14.1.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 21.2.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin neljä.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutos koskee korttelin 52306 tontteja 9 ja 10. Käytännössä muutokset sijoittuvat ajoyhteysmerkintää lukuun ottamatta pelkästään tontille 10, jossa käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena, AK. Purettavien rakennusten rakennusalat ja rakennusoikeus sen sijaan korvataan uusilla. Rakennusoikeus nousee nykyisestä 5 000 kerrosneliömetristä 8 100 kerrosneliömetriin ja suurin kerroslukua neljästä kahdeksaan.

Uudet rakennukset noudattavat samaa periaatetta massoittelessa ja sijoittumisessa maastoon kuin naapuritonttien uudet talot. Ylärinteeseen sijoittuu kaksi seitsemänkerroksista ja yksi kahdeksankerroksinen pistetalo ja alarinteeseen kolmekerroksinen lamellitalo. Pysäköinti sijoittuu keskitetysti, pääosin kaksitasoiseen kansirakennukseen tai maantasoon lähelle Pyhtäänselänkorvenkujaa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n, Tuusulantien ja Lentoaseman välisellä alueella. Kaupunginosassa kohtaavat jääkauden jälkeensä jättämät kalliomäet ja hiekkakerrostumat sekä hedelmälliset jokilaaksojen savikot.

Työpaikka-alueiden rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa. Tyhjiillä tonteilla kasvaa kuusivaltaista metsää ja vanhat pellot työntävät pajukkoa.

Lentokentän avajaisen jälkeen Veromiehen alueelle rakennettiin vuosina 1953–55 Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle tarkoitettu asuinalue, Aerola, jonka suunnitteli arkkitehti Alvar Aalto. Alue käsitti aluksi kaksi kaksikerroksista, rinteeseen sijoitettua asuinkerrostaloa sekä huoltorakennuksen. Alueelle on rakennettu myös viisi vuonna 1976 suunniteltua luhtikäytävällistä asuinkerrostaloa.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Aerola ympäristöineen sijoittuu lentokentän selännealueen reunan pienipiirteiseen kalliomaisemaan. Maaperä kallon päällä on hiekkaa ja moreenia. Kallioselänteiden välissä oli suo (Pyttiskärr), joka on nykyisin rakentamisen seurauksena valtaosin kuivunut. Suunnittelualueella on kuitenkin edelleen pieni suopainanne, jonka kohdalla hiekan päällä on joitain kymmeniä senttejä turvetta. Pintavedet päätyvät ojen kautta Kirkonkylän lähellä Keravanjokeen laskevaan pieneen puroon. Kalliolla kasvaa enimmäkseen mäntyjä. Hiekkapohjaisen laakson puusto on lehtipuuvaltaisempaa. Maisemakuvassa huomiota kiinnittävät erityisesti avokalliot.

Kaavamuutosalueella korkeuserot vaihtelevat n. +29 metrillä n. + 46 metriin (mpy). Rinne viettää etelään, kaakkoon ja lounaaseen.



Maaperä

Kaavamuutosalue sijoittuu kallioiselle mäelle sekä osittain mäkeä ympäröivälle moreenirinnealueelle. Mäen laella kallio on paljasta, muualla maapeitteen paksuus alle metrin. Mäen etelärinteeseen puoli on täyttömaata. Pyhtäänkorvenkuja sijoittuu osittain savialueelle.

Rakennukset voidaan pääasiassa kaavamuutosalueella perustaa maanvaraisesti tai kallionvaraisesti. Pihamaat voitaneen perustaa koko tontin osalta ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Alapohjarakenteita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon maaperän mahdollinen radonpitoisuus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2014 jo 18 327 henkeä. Väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2023 mennessä vajaaseen 21 000:een. Alueen asutus keskittyy Kehä III:n eteläpuolelle Pakkalaan ja Tammistoon. Vuonna 2014 Veromiehen kaupunginosassa asui 528 henkeä. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromiehen alue on kaupunkikuvaltaan hajanainen. Lentokentäntien ja Kehä III:n varrelle on viime vuosina rakennettu toimitiloja, mikä on jäsentänyt kadunvarsinäkymiä ja ilme onkin muuttumassa. Teollisuushallit ja tyhjät tontit ovat silti edelleen tyypillisiä kaupunkikuvalle.

Aerolan asuinalue 1950-luvulta on arkkitehtoninen yllätys metsäisessä rinteessä. Sen naapuriin on valmistunut muutama vuosi sitten uusia asuinrakennuksia. Tummalla tiilellä verhotut rakennukset nousevat korkeimmillaan kahdeksaan kerrokseen. Ylhäällä mäellä sijaitsevat pistetalot näkyvät kauas Tuusulanväylälle asti. Alempana on matalampia asuinrakennuksia, ammattikoulu sekä teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelin 52307 teollisuusrakennukset on purettu ja nyt se on pääasiassa hiekkakenttää. Korttelissa on toiminut mm. teräsvalimo, konepaja, varasto ja hiekkapuhaltamo.

Purettavat 1970-luvun pesubetonitalot sijoittuvat osittain mäen laelle, mutta ne ovat matalia ja sijaitsevat kaukana kadusta, joten niiden kaupunkikuvallinen merkitys on vähäinen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Aerola on kaupunkikuvallisesti arvokas, säilytettävä alue¹. Tutkimuksessaan modernista vantaalaisesta rakennuskulttuurista arkkitehti Amanda Eskola nostaa erityisesti esiin Aerolan, joka on esimerkki harvinaisesta 1950-luvun rivitaloarkkitehtuurista.

Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle rakennettu Aerola sijoittuu kallioisen moreenimäen lämpimälle etelärinteelle. Alvar Aallon suunnittelemat asuintalot porrastuvat luontevasti maastoon. Vuosina 1953–1955 rakennettujen rivitalojen arkkitehtuuri on yksinkertaista, mutta niissä ilmenee hyvin tekiänsä ajaton kädenjälki. Talot on huolellisesti remontoitu. Rajaus sisältää myös 1970-luvulla rakennetut kerrostalot, jotta alueen suojelutarpeet harkittaisiin tarkemmassa suunnittelussa kokonaisuutena.

Lähiympäristön rakentuminen on sittemmin tapahtunut toisenlaisten suunnitelmien pohjalta, jotka eivät noudata Alvar Aallon alkuperäistä ideaa siitä, miten alue täydentyisi. Aallon rakennusten pohjois- ja länsipuolelle rakennettiin 1970-luvun puolivälin jälkeen 2–3-kerroksisia sivukäytävällisiä kerrostaloja, joiden arkkitehtuuri ja sijoittelu maastoon ei ole tavoitteiltaan eikä toteutukseltaan mitenkään samaa luokkaa Aallon rakennusten kanssa. Pyhtäänkorventien eteläpuolelle, jonne Aalto oli kaavaillut mm. pallokenttää ja väljempää rivi- ja pientaloasutusta, on rakennettu oppilaitos.



Aallon suunnittelemat talot.

Asuminen

Kaavamuuotosalueen purettavissa taloissa on yhteensä 69 vuokra- asuntoa.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2011 lähes 35 000 työpaikkaa, mikä on kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen suuralueen työpaikkamäärä kasvoi vuodesta 2005 vuoteen 2008 noin 7 000 työpaikalla. Selvästi suurin työpaikkalisäys oli kuljetuksen, varastoinnin ja tietoliikenteen toimialalla. Selkeää kasvua oli myös tukku- ja vähittäiskaupan, teollisuuden sekä kiinteistö- ja liike-elämän palveluissa. Millään toimialalla työpaikkamäärä ei vähentynyt.

Merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, jonka toiminta laajenee koko ajan. Uusia hankkeita lentokentän alueelle ovat mm. Aasian terminaali, rautatieasema ja WTC. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, ja alueelle on vireillä valtavia toimitilahankkeita mm. Technopolis ja Aviapoliksen aseman viereen tuleva pääkonttorialue. Heti Kehä III:n pohjoispuolella on Gate 8:n toimistokokonaisuus.

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

¹ Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Muukka, Mäkynen, 2005.

Virkistys

Alueella on hienoja metsäisiä ja kallioisia kukkuloita mm. Pyttisberget. Alueen itäosan läpi virtaa Kera-vanjokeen laskeva Pytinoja (Pyhtäänkorvenoja, Kirkonkylänoja), jossa on pieni koski. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolitse on yleiskaavaluonnoksessa esitetty lähivirkistysalue ja Itä- ja Länsi-Vantaata yhdistävä ulkoilureitti, jota ei ole rakennettu.

Lentoasemantien länsipuolella on Ilmailumuseo. Kehä III:n eteläpuolella on Flamingon kylpylä-hotelli ja muut virkistys- ja vapaa-ajan palvelut.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Ilmakehän ja Tikkurilantien välisellä alueella. Lännessä on Lentoasemantie ja idässä Tuusulanväylä. Alue liittyy Ilmakehään Pyhtäänkorventien kautta sekä Tikkurilantiehen Pyhtäänkorventien ja Manttaalitien kautta.

Vantaan kaupungin tekemässä liikennemääräkartassa "Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013" Ilmakehän liikennemäärä oli alueen suurin, yli 25 000 ajon./vrk. Lentoasemantie jäi reiluun 15 000 ajoneuvoon/vrk ja Tikkurilantie alle 10 000:n. Strafica Oy on laatinut Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennustetarkastelun vuodelle 2030. Yleiskaavan mukaisen liikenneverkon toteutuessa Tuusulanväylä vetää, eikä Tikkurilantiella tule ongelmia. Veromiehen alueen liikenneselvityksessä (2012) on päädytty samaan johtopäätökseen, liikenneverkko ei vaadi suuria muutoksia, mutta liittymien toimivuutta pitää parantaa mm. liikennevaloja rakentamalla.

Tikkurilantien ja Lentoasemantien eritasoristeyksen rakennustyöt ovat käynnistyneen syksyllä 2013. Tikkurilantien ja Lentoasemantien liittymään rakennetaan eritasoliittymä. Tikkurilantie nousee sillalle ja samalla tien linjaus siirtyy pohjoisemmaksi. Aerolan kohdalla Tikkurilantielle rakennetaan kevyen liikenteen alikulku. Muutostyöt valmistuvat vuodenvaihteessa 2015–16. Viimeistelytyöt tehdään 2016.

Joukkoliikenne

Sekä Vantaan sisäiset että seutuliikenteen joukkoliikenneyhteydet ovat keskimääräiseen tasoon nähden monipuoliset ja alue on hyvin saavutettavissa. Sisäiset linjat mahdollistavat yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle. Lähimmät pysäkit ovat Tikkurilantien varressa. Tikkurilantiella kulkevat linjat 46 (Tikkurila – Katriinan sairaala) ja 52 (Korso – Myyrmäki). Lentoasemantietä käyttävät mm. linjat 51 (Lentoasema – Hämeenkylä), 61 (Tikkurila – Lentoasema), 514 (Lentoasema – Westend), 519 (Lentoasema – Itäkeskus), 535 ja 540 (Lentoasema – Espoon keskus). Linjat 415, 451, 613, 615, 620 kulkevat Helsinkiin.

Rakennettavan Kehäradan lähin asema, Aviapolis, tulee noin 1 – 1,5 kilometrin kävelymatkan päähän Lentoasemantien länsipuolelle. Kehäradan liikenne käynnistyy kesällä 2015. Yleiskaavassa on esitetty alustava joukkoliikenteen runkoyhteys (pikaraitiotielinjaus) Tikkurilantielle. Linjaus yhdistäisi Keski-Vantaan Tikkurilan kautta Porttipuistoon ja Hakunilaan. Lentoasemantielle, kevyen liikenteen sillan kohdalle, tulee linja-autopysäkit.

Kävely ja pyöräily

Yhdistetyt kävely- ja pyörätiet on rakennettu Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan eteläpuolelle, Rälssitien itäpuolelle sekä molemmin puolin Teknobulevardia ja Ilmakehää. Käynnissä olevan Lentoasemantien – Kehä III:n rakennustyön yhteydessä kevyen liikenteen verkko täydentyy.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu.

Vedenjakelu

Vedenjakeluverkko tulee kaava-alueelle Pyhtäänkorventieltä ja -kujalta. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemärinti

Kaava-aluetta palveleva jätevesiviemäri on rakennettu Pyhtäänkorventielle ja -kujalle. Jätevedet johdetaan painovoimaisesti etelään Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Sieltä vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunnelissa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Pyhtäänkorvenkujalla on rakennettu hulevesiviemäri, joka johtaa vedet etelään Kirkonkylänojaan Rälssitien vartta vuoroin avo-ojassa ja vuoroin hulevesiviemärissä. Kirkonkylänoja laskee Keravanjokeen Kehä III ylityksen kohdalla.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu Teknobulevardille ja Pyhtäänkorvenkujalle/ -tielle.

Ympäristöhäiriöt

Lentokoneiden melu

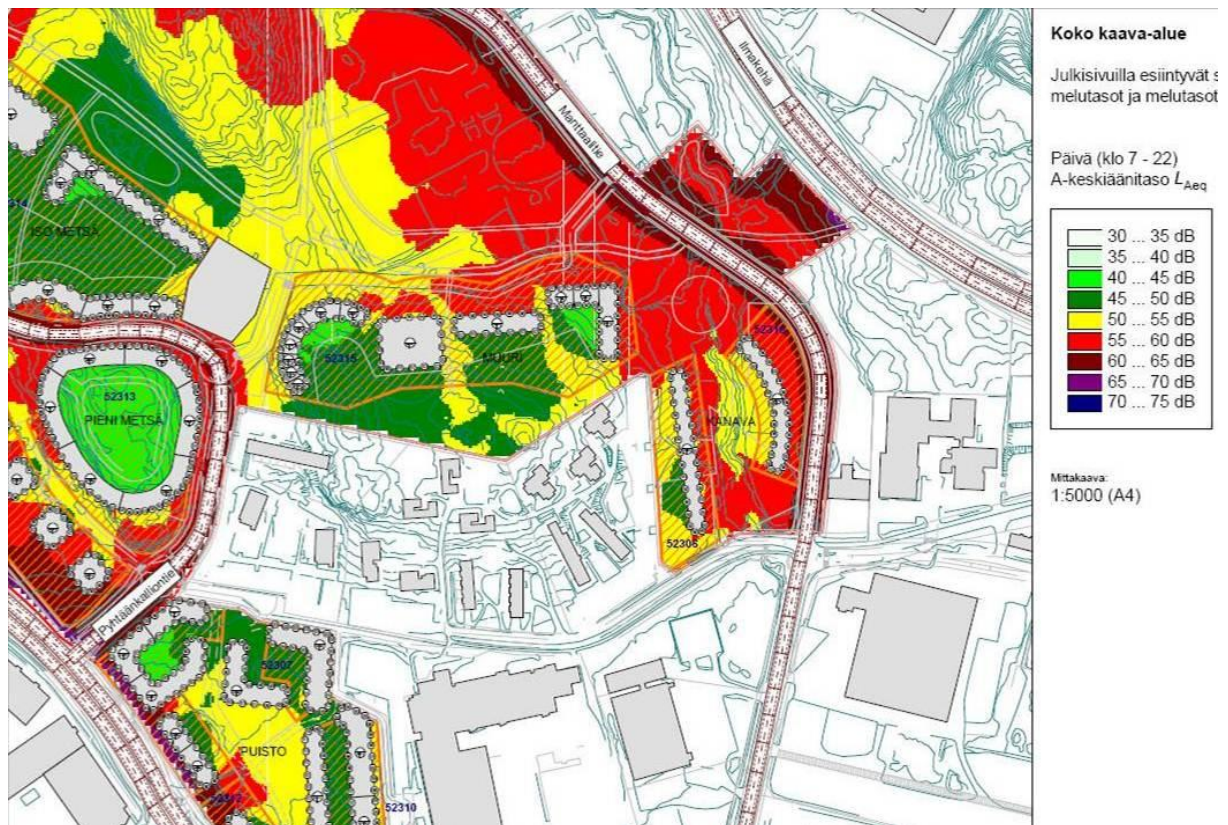
Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluviyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB), mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle. Rakentamisjärjestyksen mukainen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan $\Delta L \geq 32$ dB.

Tieliikennemelu

Kaavarunkotyön yhteydessä Akukon Oy teki alustavan meluselvityksen Lentoasemakiinteistöjen ja Vantaan kaupungin tilauksesta. Selvitys on päivätty 22.10.2013. Selvityksestä ilmenee, että suunnittelualue on osittain Ilmakehän, Lentoasemantien ja Tikkurilantien liikennemelualueilla.

Lähinnä Tikkurilantietä sijaitsevilla kortteilla Tikkurilantien puoleisilla rakennusten julkisivuilla tie-liikenteen aiheuttamat lasketut päiväaikaiset A-keskiäänitasot L_{Aeq} ovat noin 60–64 dB. Selvitys ei kata kaavoitettavaa tonttia, mutta naapuritonteille kohdistuvasta melusta voi päätellä, että julkisivuille kohdistuva melu jää alle 55 dB:n. Sen aiheuttama vaatimus on kuitenkin pienempi kuin rakentamishojeen vaatimus lentomelua vastaan ($\Delta L_A \geq 32$ dB), jolloin lentomelu on mitoittava tekijä.

Pihojen oleskelualueilla ohjearvot, 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä eivät ylitä Aerola-B:n alueella.



Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalueella on vuokra-asuntoja. Asuinalue sijaitsee kohtalaisen kaukana muista asuinalueista.

3.1.4 Maanomistus

Alueen omistaa Kiinteistö Oy Aerolan B-talot / VVO.

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 irrallisen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varalta on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on osoitettu taajama-toimintojen alueeksi, joka sijoittuu osittain kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle.

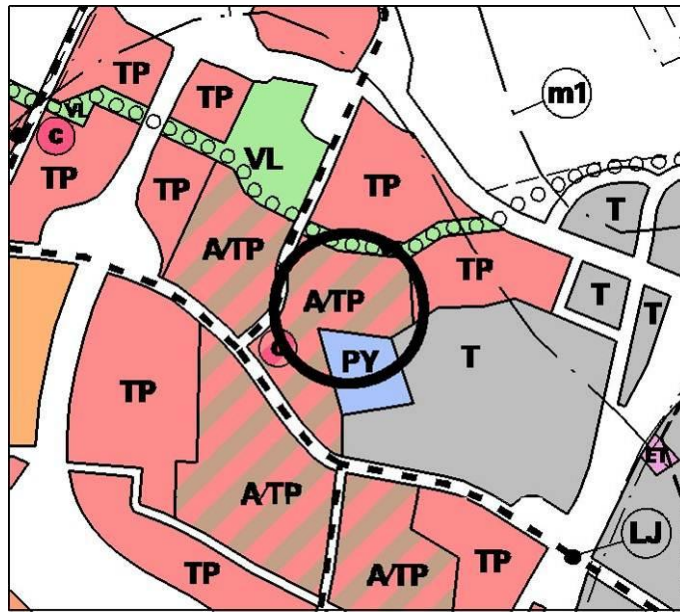
Lentoasemantie ja Tuusulanväylä on osoitettu moottoriväyläksi, Ilmakehä yhdystieksi.

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaiheen maakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on asunto- ja työpaikka- aluetta (A/TP). Alue varataan asumista sekä asuinympäristöön soveltuvia työvoimavaltai- sia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten.

Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB). Alueen pohjoispuolitse kulkee lä- hivirkistysalueella (VL) pääulkolureitti. Alue- en länsipuolitse (Pyhtäänkalliontiellä) sekä Tikkurilantiellä kulkee ohjeellinen raideli- kenteen linjaus. Uuden kadun (Pyhtäänkal- liontie) ja Tikkurilantien risteyskysen lähellä on keskustatoimistojen alakeskuksen merkintä.

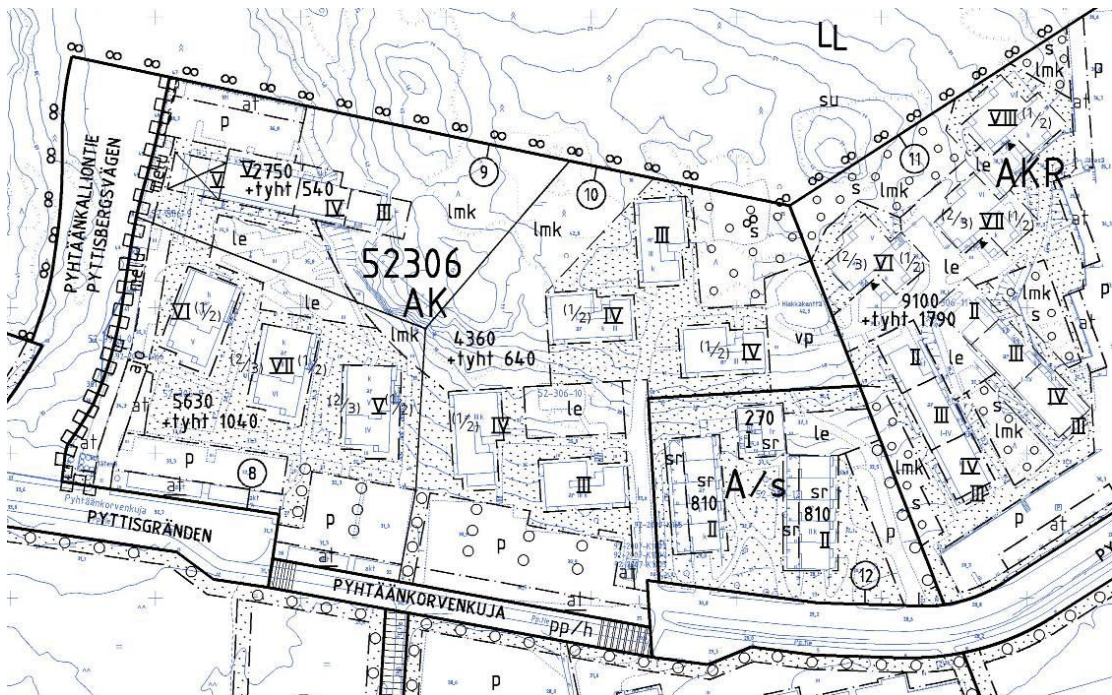
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaa- vahanke on yleiskaavan mukainen.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

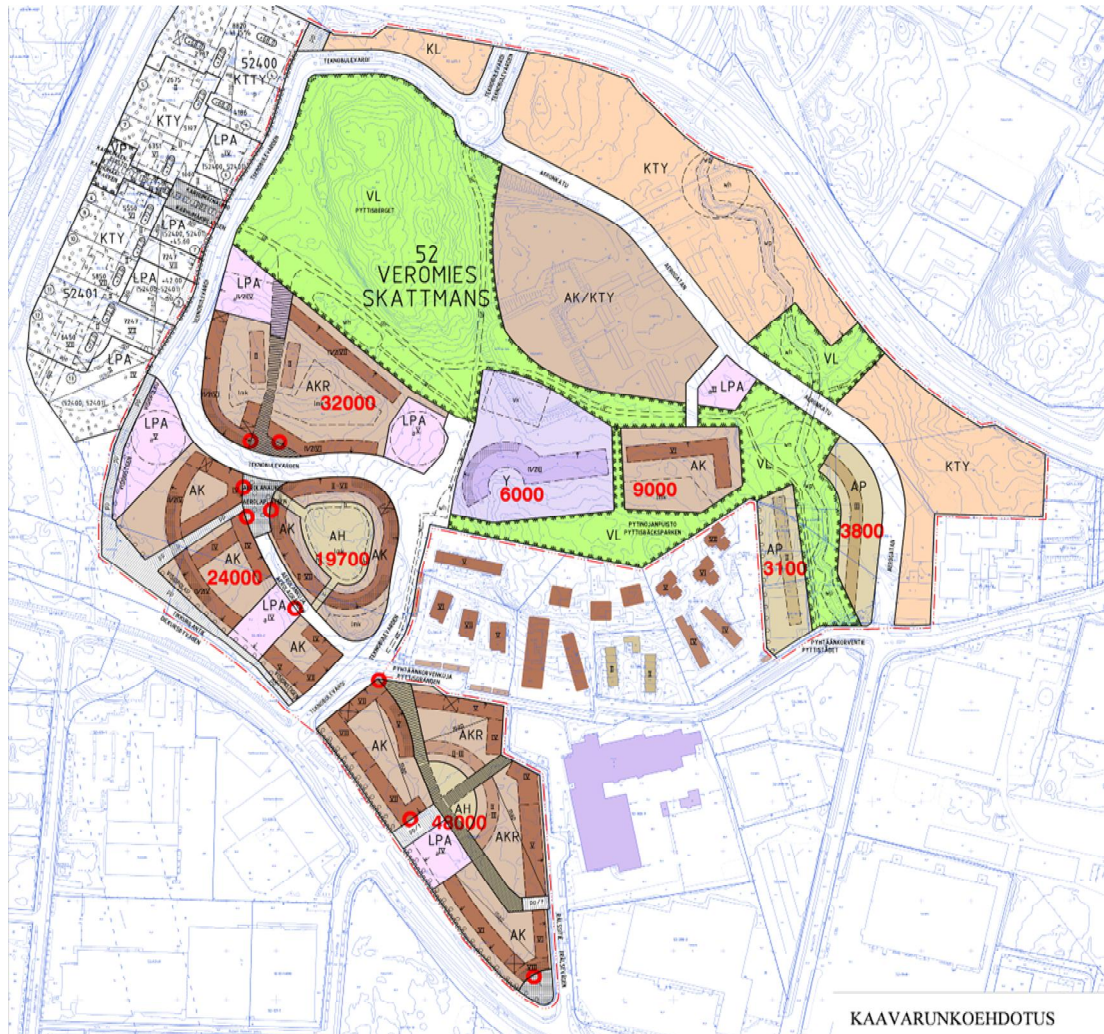
Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava nro 520300 (YM 13.8.1985) Veromies 2B ei ole enää voimassa. Ae- rolaan tehtiin asemakaavan muutos nro 001942 (Kv 16.8.2008). Vanhat Aerolan asuinrakennukset suojeltiin. Korttelin länsiosa on osoitettu asuin- kerrostalojen korttelialueeksi, AK, jonne on saanut ra- kentaa seitsemänkerroksisia kerrostaloja. Itäosa on asuin- kerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytket- tyjen asuinrakennusten korttelialuetta, AKR. Alue on rakennettu kaavan mukaisesti.



Ote ajantasa- asemakaavasta

Aerolan asuinalueen kaavarunko, 052300, Kh 25.8.2014,



Kaavamuutosalueen tuntumaan on valmistunut Aerolan kaavarunko, 052300 (Kh 25.8.2014). Siinä alueelle on osoitettu asuinkeuhkosuon 139 600 k-m² ja lähikoulu-päiväkodin 6 000 k-m². Alueelle tulee noin 3 500 uutta asukasta. Koko Aerolassa, mukaan lukien jo rakennetut asuintalot, olisi tällöin n. 4 000 asukasta.

Ratkaisu perustuu suurkortteleihin, joiden sisään jää liikenteen melulta suojatut, mahdollisimman metsäiset ja puistomaiset piha-alueet. Jalankulkuverkosto yhdistää eri korttelien yhteispihoja. Pyttisberget on osa alueen laajinta viheraluetta, jonka kautta kulkee ulkoilureitti mm. Aviapolis-asemalle. Korttelien keskellä on asukkaiden yhteiskäyttöalueena yhteispihat.

Kaavoitettava alue sijaitsee Y-korttelin eteläpuolella. Päiväkotikoulu-tontille johtavat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Veromiehen ideasuunnitelma on valmistunut tammikuussa 2009. Vantaan kaupunki on tilannut suunnitelman Arkkitehtitoimisto Heikkinen – Komonen Oy:ltä. Ideasuunnitelma ei ole koko Veromiehen alueen kattava maankäyttö-suunnitelma, vaan sillä on pikemminkin etsitty kaupunkirakentamiseen liimaa, sitovaa tekijää, jolla alueen keskeneräisyys voidaan kääntää voitoksi ja saada imua alueelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Aerolan B-talot (VVO) tonttia 10 koskeva kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.11.2012. Kaavamuutos oli kevään 2014 työohjelmassa numerolla 002191 ja työ tuli vireille 14.1.2014.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 14.1.2014 työnumerolla 002191. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 21.2.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin neljä. HSY:lla ja Museovirastolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaupunginmuseo piti tärkeänä uudisrakennusten suhdetta suojeltuihin Alvar Aallon rakennuksiin ja kaupungin liikennesuunnittelun mukaan alue on lentomeluvoimakkuudella 3 ja arvioi meluselvityksen tarkistuksen aiheelliseksi.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Aerolan asuinalueen kaavarungon (nro 052300) periaatteiden mukaisesti aluetta rakennetaan kerrostalovaltaisena asuinalueena.

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):

Vantaan arkkitehtuuristrategian mukaan uuden rakentamisen tulee vahvistaa vantaalaista identiteettiä, olla laadukasta ja edistää viihtyisän kaupunki-ympäristön syntymistä. Hanke on arkkitehtuuristrategian mukainen.

Vantaan asuntostrategia 2009 — 2017

Asuntostrategian tavoitteena on, että asumisen ympäristövastuuta ja ilmaston muutoksen torjuntaa toteutetaan eheyttämällä yhdyskuntarakennetta, rakentamisen ja korjaustoiminnan ohjauksella

Asuntostrategian mukaan Vantaalla aloitetaan 2000 asunnon rakentaminen vuosittain. Uustuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana kohtuu-hintaisena vuokra-asuntotuotantona. Uustuotannosta n. 20 % toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeustuotantona, osa-omistustuotantona tai vastaavina tuotantomuotoina. Lisäksi mm. asuinalueiden suunnittelun ja toteuttamisen kaikissa vaiheissa otetaan huomioon ympäristövastuun periaate ja siihen liittyvät toimet. Hanke on asuntostrategian mukainen.

Alueen maankäytön suunnittelu käynnistyi VVO:n aloitteesta. He palkkasivat konsulttikseen arkkitehti-toimisto Helamaa-Pulkkinen, jonka ensimmäisissä 10.10.2012 päivätyissä luonnoksissa hahmottui ratkaisun pääperiaate. Mäen laelle sijoitetaan kolme ”tornimaista” pistetaloa pitkän lamellitalon sijoituessa alarinteeseen korkeuskäyriin nähden kohtisuoraan. Kaksitasoinen pysäköintirakennus on tontin länsireunalla etäämmällä suojelluista Aerolan rakennuksista. Osa pysäköinnistä on alhaalla maantasossa. Aluetta palveleva huolto- ja pelastusreitti on johdettu itä-länsisuuntaisena naapuritonteilta rinteiden muotojen mukaisesti.



Kaupunkisuunnittelussa perusratkaisua pidettiin hyvänä, mutta rakennusten suuntaaminen tuntui olevan ympäröivästä rakenteesta irrallinen. Kuusikerroksisten pistetalojen hoikkuus suhteessa itäpuolisen tonttinaapurin rakennuksiin ei vielä toteutunut. Päätettiin tutkia paransivatko suhteet rakennuksia korottamalla.



Havainnekuva luoteesta, 11.6.2014, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy.

Pitkät rakennusmassat alarinteessä olivat luontevasti paikoillaan 22.8.2014 esitetyissä viitesuunnitelmissa. Pistetalojen korottamista pidettiin mahdollisena, mutta suuntaaminen ei edelleenkään tunnu liittyvän ympäröivään rakenteeseen tai viereiseen Aerolan kokonaisuuteen.



4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaupunkisuunnittelussa päädyttiin arkkitehti Jarmo Pulkkinen viitesuunnitelman pohjalta laadittuun ratkaisuun, mutta asuntojen määrää karsittiin, niin että seitsemän asunnon sijasta kutakin kerrosta kohti on kuusi asuntoa. Näin saavutetaan kapeampi runko ja vapaata piha-aluetta jää enemmän. Kerrosmäärää voidaan vastaavasti lisätä siten, että lopullisessa esityksessä on kaksi seitsemäkerroksista taloa ja yksi kahdeksankerroksinen. Rakennusten suuntautumista päätettiin myös hakea entistä selkeämmin ympäröivästä rakennuskannasta.



Arkkitehtitoimisto Helamaa-Pulkisen pistetalojen pohjalta muokattuja julkisivuja, joissa runkoa on kavennettu yhdellä asunnolla /kerros.



Rakennusten suuntaamisvaihtoehdoissa ylempänä on alkuperäinen suunnitelma, jossa pistetalot sijoittuvat keskenään samana, mutta ympäristöstä poikkeavaan koordinaatistoon. Alla talot hakevat suuntansa alapuolisista lamellitaloista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Muutokset kohdistuvat ajoyhteyden merkitsemistä lukuun ottamatta tontille 10, joka säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena, AK. Nykyiset viisi kerrostaloa korvataan neljällä uudella asuinrakennuksella. Lamellitalon kerrosluku on kolme ja pistetalossa kerroksia on seitsemän ja kahdeksan. Rakennusoikeus nousee nykyisestä 5 000:sta (4 360 +640) 8 100 kerrosneliömetriin. Pysäköinti sijoittuu kaksitasoiseen pysäköintirakennukseen ja osin maantasoon ja katoksiin Pyhtäänkorventien tuntumaan.

5.1.1 Mitoitus

- Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 2,5 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 14 770 k-m². Muuttuvalla tontilla 10 rakennusoikeus on 8 100 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku e=0,60.
autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm²
pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on osoitettu rakennusten sijoittuminen osana Aerolan kokonaisuutta ja maisemaa. Ylärinteeseen sijoittuvat pistetalot kaartuvat kallioisen mäen ympärille. Alarinteen lamellitalo noudattaa viereissä olevien Alvar Aallon rakennusten periaatetta kohtisuoraan rinnettä kohti suuntautuvasta puikosta. Rakennusten arkkitehtuuria säädellään määräyksillä, joita on käytetty naapuritonteilla uudistuotannossa. Kallioisen mäen arvokkaimmat alueet säilytetään luonnontilaisena.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Uusi rakentaminen sijoittuu tontin 10 neljälle rakennusalueelle. Kolmekerroksinen lamellitalo on alarinteessä kohtisuoraan rinnettä vasten, seitsemän- ja kahdeksankerroksiset pistetalot rytmittyvät mäen huipun ympärille hakien suuntaa maastosta ja ympäröivistä rakennuksista. Rakennusoikeus on 7 970 k-m², mutta asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja. Lisäksi ullakolle saa rakentaa saunaosaston kerrosluvun estämättä.

Pysäköinti sijoittuu kaksi- tai enintään kolmetasoiseen pysäköintirakennukseen. Osa paikoista on avo- tai katospaikkoja Pyhtäänkorventien jatkeena olevalla pysäköintialueella.

Rakennusten arkkitehtuuria päädyttiin määrittelemään samankaltaisin määräyksin, kuin viereisillä uudisrakennustonteilla on käytetty. Arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealuokkaisia, moderneja, suoraviivaisia ja vähäeleisiä. Pistetalojen hoikkuudesta on pyritty huolehtimaan rajaamalla pohjan peittoala enintään 365 kerros-m²:iin.

Rakennusten tulee näyttää pulpetti- tai tasakattoisilta, katon kaltevuuden ollessa enintään 1:5. Elementtisaumat eivät saa näkyä julkisivussa. Maantasokerrosten ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Pistetalojen katolle tulee rakentaa hahmoltaan ja arkkitehtuuriltaan tunnistettava rakennusosa, jossa voi olla talotekniikkaa tai saunaosasto.

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

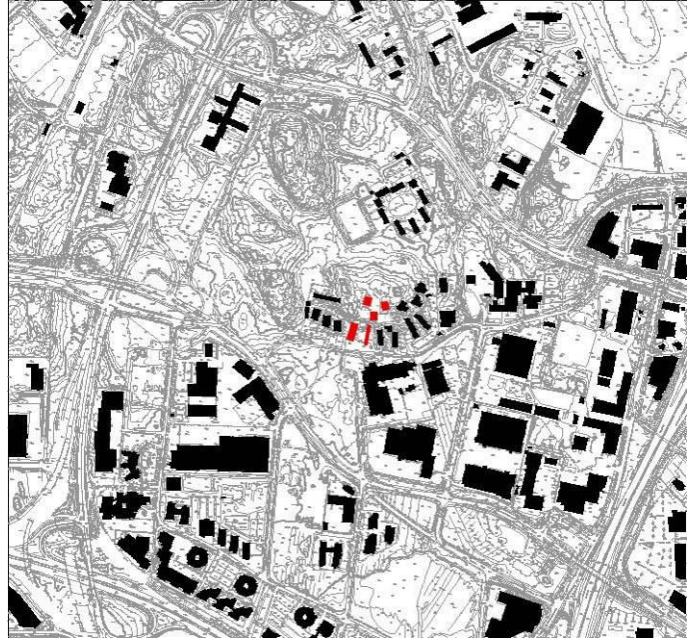
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Vuonna 2013 Veromiehen kaupunginosassa asui 535 henkeä. Aerolan kaavarungossa Tikkurilantien pohjoispuoliselle alueelle on kaavailtu noin 4 000 asukkaan väestöä. Nyt tehtävä kaavamuu-
tos tuo alueelle uusia asukkaita noin 120 henkeä.

Yhdyskuntarakenne

Veromies muuttuu lähivuosina reuna-alueesta rakennetuksi kaupungiksi. Metsien ja logistiikka-alueiden paikalle tulee uusia katuja ja asuinkerrostaloja. Hyvät yhteydet metropolialueen pääväylille ja lentokentälle ovat kaupunginosan vahvuuksia tulevaisuudessa.

Aviopoliksen alue on pääkaupunkiseudun merkittävimpiä työssäkäyntialueita. Kaavamuu-
tos mahdollistaa työssäkäyville kohtuuhintaisen asumisen keskellä Aviapolista, jolloin liik-
kumisen tarve vähenee ja saadaan se-
koittunutta ja kestävästä kaupunkira-
kennetta.



Kaupunkikuva

Kaavamuu-
tos on askel muutoksessa, jossa Veromies rakennetaan reuna-alueesta kaupungiksi. Uudet asuinrakennukset täydentävät nykyistä miljöötä siten, etteivät Aerolan rakennukset jää vain kuriositeetiksi muiden rakennusten sekaan. Koko alueesta pyritään saamaan omaleimainen alue, jolla on arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista merkitystä muutenkin kuin Alvar Aallon rakennusten paikkana. Rakennukset jatkavat Alvar aallon perintöä, mutta siitä huolimatta niillä on omintakeinen hahmo. Alarinteen lamellitalo ja ylärinteen pistetalot ovat moderneja sovellutuksia 1950-luvun metsäkaupunki-ideologiasta.

Asuminen

Uusiin kerrostaloihin tulee noin 120 VVO:n vuokra-asuntoa. Kun vanhat rakennukset puretaan ja 69 asuntoa poistuu, on asuntojen lisäys noin 60 kpl. Asukasmäärä kasvaa noin 120 hengellä. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien rai-
deliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuu-
tosalueelle ei tule palveluja eikä työpaikkoja. Kaavarungossa on osoitettu alueen pohjois-
puolelle koulu-päiväkotikortteli. Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittunevat noin 300 metrin päähän Tikkurilantien varteen. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Korttelin pohjoispuolelle on kaavarungossa osoitettu Pytinojanpuisto, joka liittyy suurempaan Pytisbergetin lähivirkistysalueeseen. Ulkoilureitit yhdistävät puiston eri osia ja eri kortteleiden yhteispi-
hoja juohevaksi jalankulun verkostoksi. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 120 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvu-
na. Alueen katuverkko täydentyy, kun Teknobulevardi rakennetaan kokonaan alueen länsipuolelle Tikkurilantieltä Ilmakehälle asti. Alueen itäpuolelle rakennetaan Aeronkatu jatkamaan Manttaalitietä itä- ja pohjoispuolitse Teknobulevardille. Joukkoliikenne kulkee aikanaan Teknobulevardia pitkin.

Toteuduttuaan alue hyödyntää Aviapolis-aseman läheisyyttä, mihin myös kaavan autopaikkamäärä perustuu. Aseman yhteyteen tulee myös bussiterminaali. Kehäradan liikennöinti alkaa kesällä 2015. Alueen saavutettavuutta edistää Kehä III:n parantamiseen liittyvät muutostyöt.

Jalankulun ja pyöräilyn turvalliset yhteydet on varmistettu ohjaamalla jalankulkua ja pyöräilyä alueelta Tikkurilantien alikulkua ja Lentoasemantien ylikulkua kohti. Piha-alueet voidaan toteuttaa autottomina. Kolmen pistetalon pelastusreitti kulkee Pyhtäänkorvenkujan kautta.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Pistetaloissa joudutaan varautumaan kiinteistökohtaisiin paineenkorotusjärjestelmiin. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiverkoston. Tontille tulee laatia rakennusluvan yhteydessä hulevesisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt

Koska alue on lentomelualueella m3, kaavamuutoksessa vaaditaan rakennusten ulkokuorelta 32 dB:n ääneneristävyyttä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin. Vuokra-asuntojen osuus kasvaa ainakin tilapäisesti, mutta Veromiehen kaavatyön edetessä naapurikortteleihin tulee lisää omistusasumista, jolloin hallintamuotojakautuma tasapainottuu. 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, alueella on mahdollisuudet kehittyä aidosti kaupunkimaiseksi alueeksi, jonka alueelta löytyvät peruspalvelut ja jossa on mahdollista liikkua kävellen, pyöräillen tai käyttäen joukkoliikennettä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-muutos ei heikennä oleellisesti hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nykyisellään rakennettua.

Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava alue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja.

5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja kaava mahdollistaa myös vaiheittaisen rakentamisen.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelun vaikutukset on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

VVO Rakennuttaja Oy:

Jyrki Hahkala

Arkk.tsto Helamaa-Pulkkinen Oy:

Jarmo Pulkkinen

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen

alue-arkkitehti

Seppo Niva

arkkitehti

Kaija Topra

suunnitteluavustaja

Anna-Liisa Vanhala

kaavoitusteknikko

Antti Auvinen

vesihuollon suunn.

Samuli Haveri

liikenneins.

Krister Höglund

ympäristöinsinööri

Tuula Hurme

asumisasiainpääll.

Kuntatekniikan keskus

Ympäristökeskus

Yrityspalvelut

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

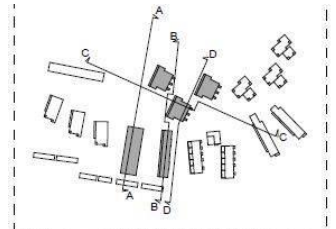
Vantaalla, 13. päivänä huhtikuuta 2015.



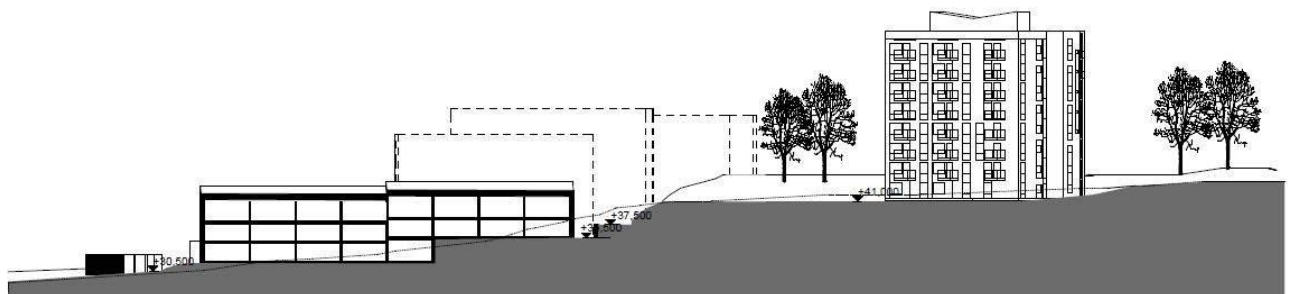
Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	17.02.2015
Kaavan nimi	002191 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	14.01.2014	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002191	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4710	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4710

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4710	100,0	14770	0,60	0,0000	3100
A yhteensä	2,4710	100,0	14770	0,60	0,0000	3100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

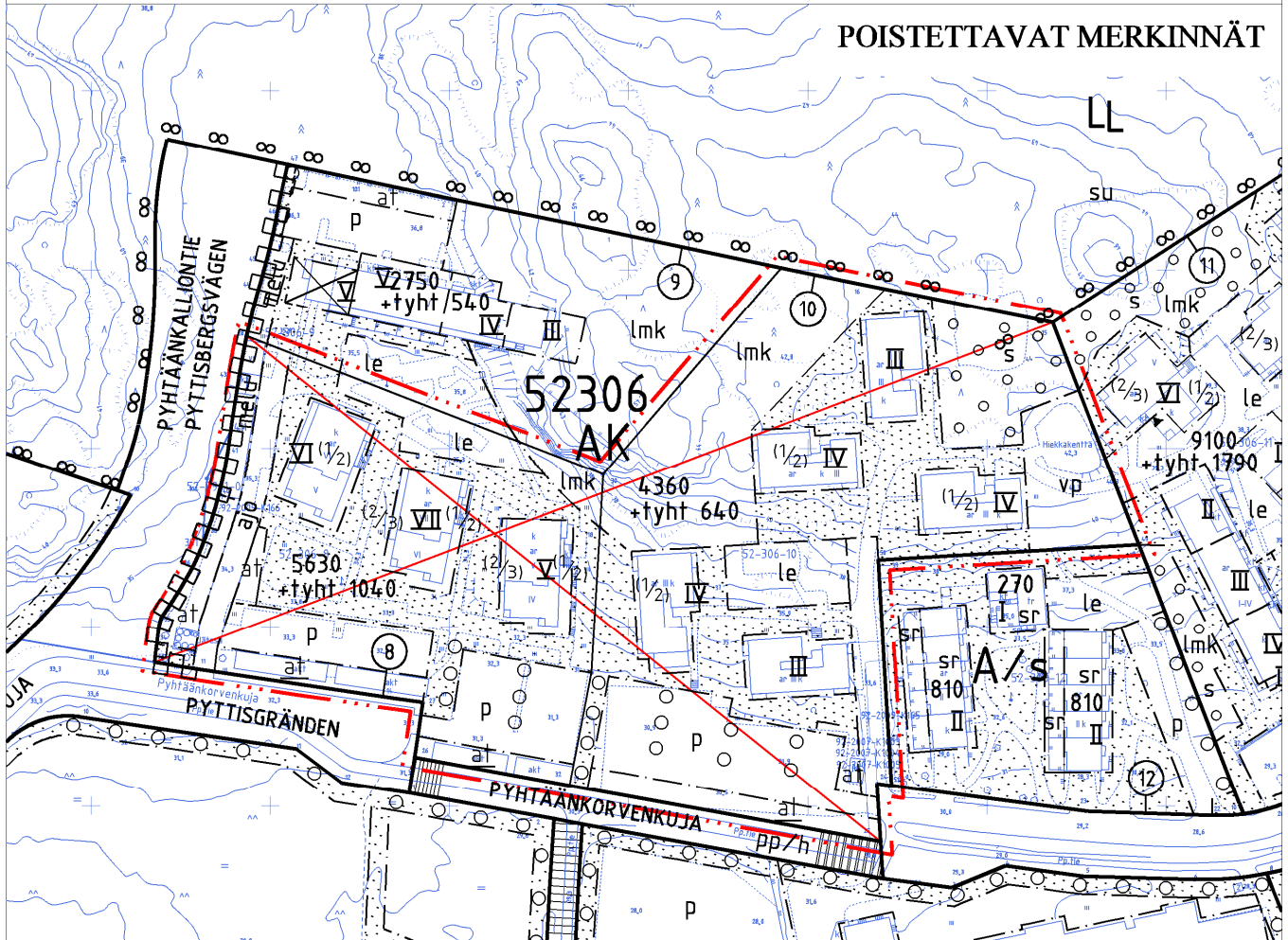
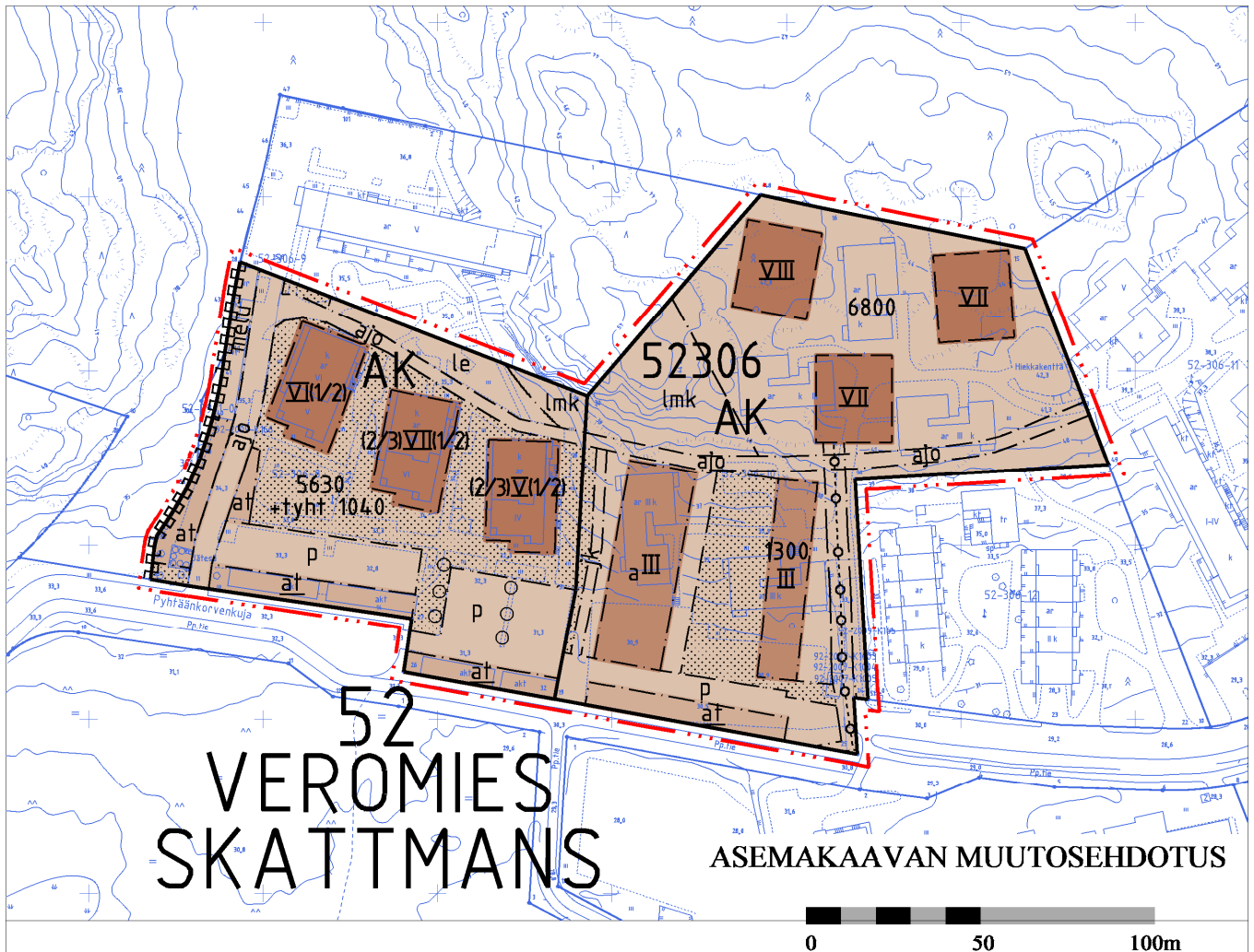
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	2,4710	100,0	14770	0,60	0,0000	3100
A yhteensä	2,4710	100,0	14770	0,60	0,0000	3100
AK	2,4710	100,0	14770	0,60	0,0000	3100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002191

Päiväys
Datum

13.4.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

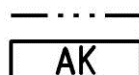
687498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52**VEROMIES**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 52306.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 52**SKATTMANS**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 52306.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkeuhkalojen korttelialue.

Tonttia 52306/8 koskevia määräyksiä:

Autosuojien takaseinien tulee olla rakenteeltaan tiiviitä ja umpinaisia.

Meluesteelle varatulle alueen osalle saa sijoittaa vähintään 2,7 m korkean autosuojan, taloustilan tai aidan, jonka tulee olla rakenteeltaan tiivis ja yhtenäinen ja ulottua maahan asti.

Parvekkeet on lasitettava.

Tonttia 52306/10 koskevia määräyksiä:

Ohjeellisille rakennusaloille saa rakentaa 3 pistetaloa.

Pistetalojen kerroksen peittoala saa olla enintään 360 k-m².

Pistetalojen katolle tulee tehdä hahmoltaan ja arkkitehtuuriltaan tunnistettava rakennusosa, johon voi sijoittaa tekniikkaa tai saunaosaston.

Koko aluetta koskevia määräyksiä:

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lennoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.**Rakennusoikeus**Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.Tontin leikki- ja oleskelualueelle saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi grillikatoksen, huvimajoja ja leikkikatoksia yhteensä enintään 60 m².

Auto- ja polkupyöräsuojia saa rakentaa at-alueille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för flervåningshus.

Bestämmelser som gäller tomten 52306/8:

Carportarnas bakre väggar skall ha en tät och solid konstruktion.

På den del av området som reserverats för bullerhinder får en carport, ett ekonomitrymme eller ett staket som är minst 2,7 m högt placeras, konstruktionen skall vara solid och sammanhängande och sträcka sig ända ner till marken.

Balkongerna skall glasas in.

Bestämmelser som gäller tomten 52306/10:

På riktgivande byggnadsytor får byggas 3 punkthus.

Den yta som punkthusens bottenplan får uppta på marken får vara högst 360 m².

Punkthusens tak ska förses med ett byggnadsparti som har en individuell utformning och arkitektur, i vilket teknik eller en bastuavdelning kan placeras.

Bestämmelser som gäller hela områden:

Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.**Byggrätt**Trapphus, loftgångar och inglasade balkonger får byggas ka utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphuseen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.På tomtens lek- och vistelseområde får, utöver den byggrätt som anvisats, byggas ett grilltak, lusthus och lektak om sammanlagt högst 60 m².

Förvaringsplatser för bilar och cyklar får byggas på at-områden utöver den byggrätt som anvisats.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia, moderneja, suoraviivaisia ja vähäeleisiä.

Rakennusten tulee näyttää tasa- tai pulpettikattoisilta.

Pulpettikaton kaltevuus saa olla enintään 1:5.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää saumojen sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle.

Ullakolle saa rakentaa saunaosaston suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Talusrakennuksen ja/tai autonsäilytyspaikan julkisivujen tulee olla kiviainespintaisia ja/tai kuultomaalattua, punaruskeaa vaakalaudoitusta.

Pihat

Maastossa tulee välttää suuria täyttöjä ja louhintoja.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

Rakennetun piha-alueen liittyminen lmk-merkinnällä osoitettuun alueeseen tulee tehdä hienovaraisesti.

Asemakaavakartalla lmk-merkinnällä osoitetut alueet on suojattava rakentamisen aikana. Asemakaavakartalla lmk-merkitylle alueelle saa sijoittaa pieniä, maisemaan sopivia rakennelmia.

Alueelle rakennettavien tukimuurien tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Asfalttipintoja tulee jäsentää kiveyksin.

Asuintonttia ei saa aidata toista asuintonttia vasten.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone. Niistä 50 % on oltava helposti käytettävissä.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autot

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap / 130 k-m²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku taloustiloihin, teknisiin tiloihin ja asukkaiden yhteiskäyttöön varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

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

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimääräisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Byggnader

Byggnaderna skall till arkitektur och material vara av hög klass, moderna, rätlinjiga och strama.

Byggnaderna skall ge intryck av att vara försedda med plan tak eller pulpettak.

Pulpettakets lutning får vara högst 1:5.

Eventuella elementfogar skall elimineras med hjälp av fogarnas placering eller fasadernas ytstruktur.

Trapphusen skall ha naturligt ljusinsläpp. Från varje trapphus skall det finnas en direkt utgång till den del av tomten som anvisas som lek- och vistelseområde.

På vinden får utöver det högsta tillåtna våningstalet byggas en bastuavdelning.

Bottenvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck.

Ekonomibyggnadens och/eller bilförvaringsplatsens fasader ska ha en yta av stenmaterial och/eller lasyrfärgad, rödbrun liggande panel.

Gårdar

I terrängen skall stora fyllningar eller schaktningar undvikas.

På de områden som skall planteras skall finnas träd och buskar.

Det anlagda gårdsområdet skall med varsam hand integreras med det lmk-märkta området.

Områden på detaljplanekartan som lmk-märkts skall skyddas under byggnadstiden. Det lmk-märkta området på detaljplanekartan får förses med mindre byggnadskonstruktioner som passar in i landskapet.

De stödmurar som byggs i området skall vara av hög klass med avseende på stadsbild och material.

Asfaltytorna skall delas in med stengläggning.

En bostadstomt får inte förses med stängsel mot annan bostadstomt.

På området skall tillräckligt med plats reserveras för sortering av avfall.

Cykelplatser skall reserveras minst 1 st/bostadsrum, av vilka 50 % skall vara lätta att använda.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Bilar

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp / 130 m² -vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Sifferserie i vilken det första talet anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och det andra talet antalet våningskvadratmeter som skall reserveras för ekonomi- och tekniska utrymmen samt för invånarnas gemensamma utrymmen.

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

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

Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

52
VERO
52306

1300

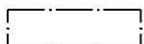
5630+tyht1040

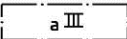
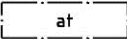
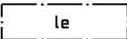
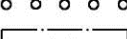
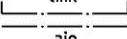
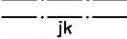
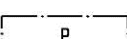
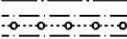
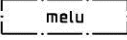
III

2/3V

VII(1/2)

at



	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan. 3 / 3
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa.	Del av område som skall utvecklas naturenligt.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Meluesteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverat för bullerskärm.
TONTTIJAKO		TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

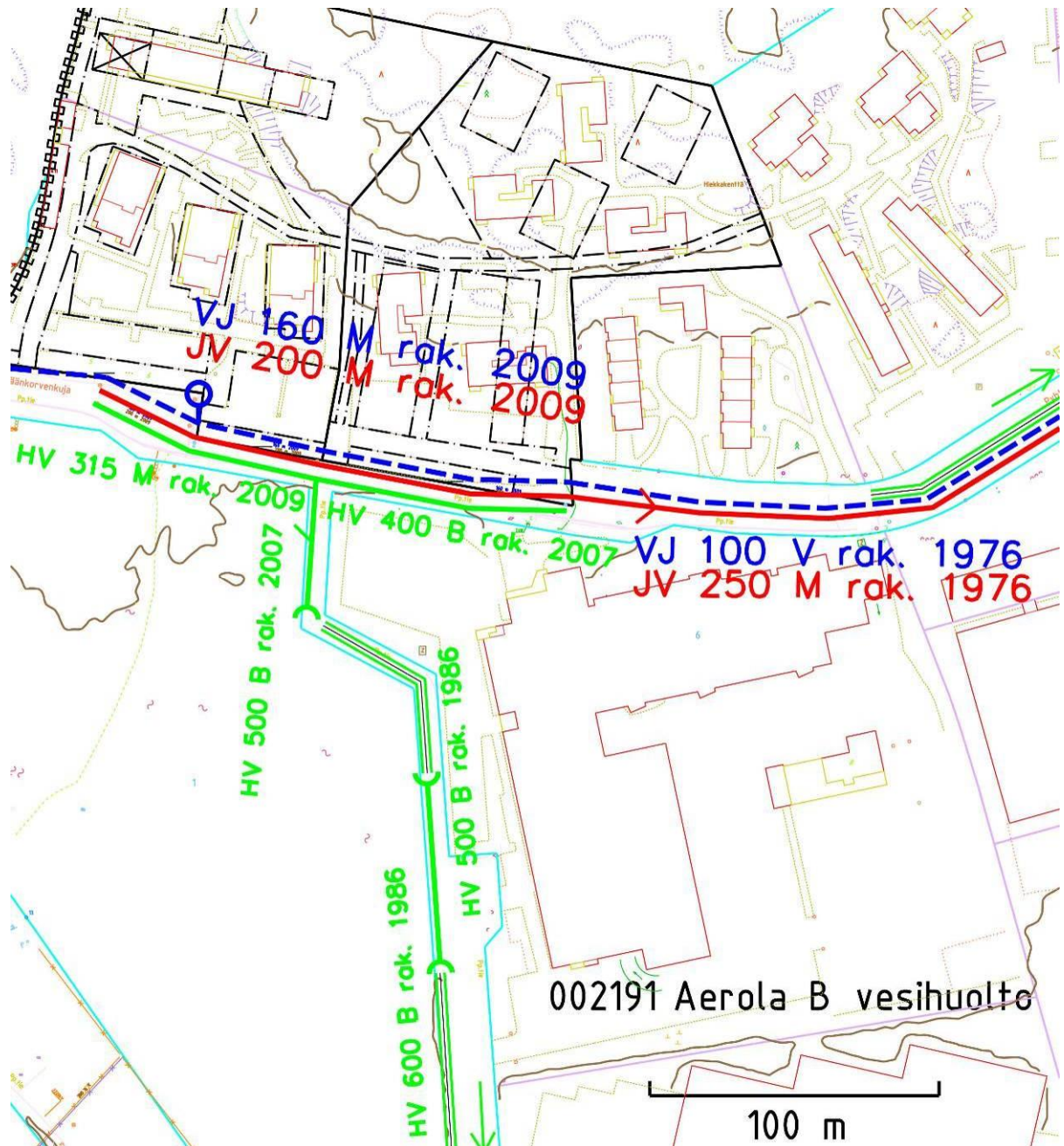
Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__



Helsinki-Vantaan lentoasema, Melulaskennan laskentareitit 2006

