



Kaupunkisuunnittelu

Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö / Mikko Järvi

Pientalotontteja Ahokujalle

Asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 14.9.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002213.



SISÄLLYSLUETTELO

Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos	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	6
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
Maakuntakaava	6
Yleiskaava	6
Voimassa oleva asemakaava	6
Rakennusjärjestys	7
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri	7
Rakennuskiellot	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus	7
Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	7
4.2 Asemakaavan tavoitteet	7
Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	7
Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	8
Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan	8
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	8
5.1 Kaavan rakenne	9
Korttelialueet	9
5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset	9
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön	9
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
Vaikutukset liikenteeseen	10
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	10

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake

Asemakaavakartta ja -määräykset

2 TIIVISTELMÄ

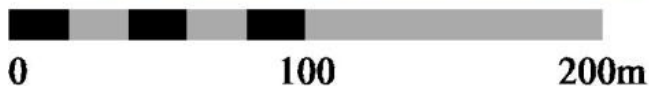
Tilan 426-1-55 sekä tonttien 40-55-2 ja 40-55-3 omistajat hakivat asemakaavan muuttamista 15.8.2013.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 400400, jossa alue on asuinpien-
talojen korttelialuetta AO-1 ja puistoa VP. Asuinpien-
talojen korttelialueen tonttite-
hokkuusluku e on 0,20.

Asemakaavamuutoshakemuksessa on esitetty hakijan omistaman puistoksi kaavoitetun kiinteistön osan liittämistä hakijoiden tontteihin, jotta näistä voitaisiin muodostaa tonttijaolla uusia tontteja. Lisäksi esitettiin uusien tonttien rakennusoikeutta osoittavan tehokkuusluvun korottamista 0,25:een. Kyseisellä rakennusoikeudella voidaan muodostaa useampia tontteja.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että viiden metrin levyinen kaistale eli noin 420 m^2 puistoa muuttuu asuinpien-
talojen korttelialueeksi AO kortteliin 40055. Korttelin osalle osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,25$. Rakennusoikeus korttelin osalla lisääntyy noin 350 k-m^2 . Tonttijaon muutos täytyy tehdä tontin ulottuvuuden muuttumisen vuoksi, mutta uusien rakennuspaikkojen osalta tonttijaon muutos tehdään myöhemmin uudestaan.

3 LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa osoitteissa Ahokuja 6 - 10.

Suunnittelualueen kiinteistö 426-1-55 on pinta-alaltaan noin 3018 m² (rekisterin mukaisesti 2462 m²) ja osa siitä on tonttijaon (4194, 7.10.1997) mukaisesti 1641 m² kokoinen tontti. Loppuosa kuuluu Karhuniitty-nimiseen puistoon. Tästä osasta noin 420 m² on tarkoitus siirtää korttelialueeksi ja loppu jäisi puistoksi. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1955 valmistunut 100 k-m²:n suuruinen omakotitalo. Talo on asumaton ja se on tarkoitus purkaa.

Tontit 40055-2 ja 40055-3 ovat kooltaan 1641 m² ja niillä sijaitsevat 232 k-m² ja 256 k-m² kokoiset omakotitalot.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen maaperä on enimmäkseen savea, jonkin verran silttiä. Koska asuinkorttelin viereinen puistoalue on edelleen hakijoiden omistuksessa, osaa alueesta on hoidettu tonttimaisena ja itäosastaan kasvaa lehtipuuta, lähinnä haapoja. 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. Osa rakennuksista on kaksiasuntoisia. Puiston toisella puolella noin 30 metrin etäisyydellä on koulutontti. Koulurakennukset ovat vuosilta 2001 ja 2008.

Palvelut

Koulun lisäksi lähistöllä on päiväkotikoti, jonne on matkaa noin 100 metriä. Seuraaviin päiväkoteihin on matkaa noin 600 metriä. Lähikauppa on noin 400 metrin kävelyetäisyydellä.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee päättyvän tonttikadun varrella, jolla liikenne on vähäistä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella palvelevalla Ahokujalla on rakennettu vesihuoltoverkosto, johon uudet tontit liitetään. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka vesisäiliönä toimii Hiekkaharjun ylävesisäiliö. Painetasot vaihtelevat alueella välillä +72.00 ... +93.00 mvp.

Alueen jätevedet johdetaan Ylästöntien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet ohjataan Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Ahokujan hulevesiviemärin purkuputki kulkee korttelialueen halki itä-länsisuuntaisesti purkaen vedet korttelin länsipuolella virtaavaan Mustikkasuonojaan. Mustikkasuonoja laskee vetensä Ylästön eteläpuolella Vantaanjokeen.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

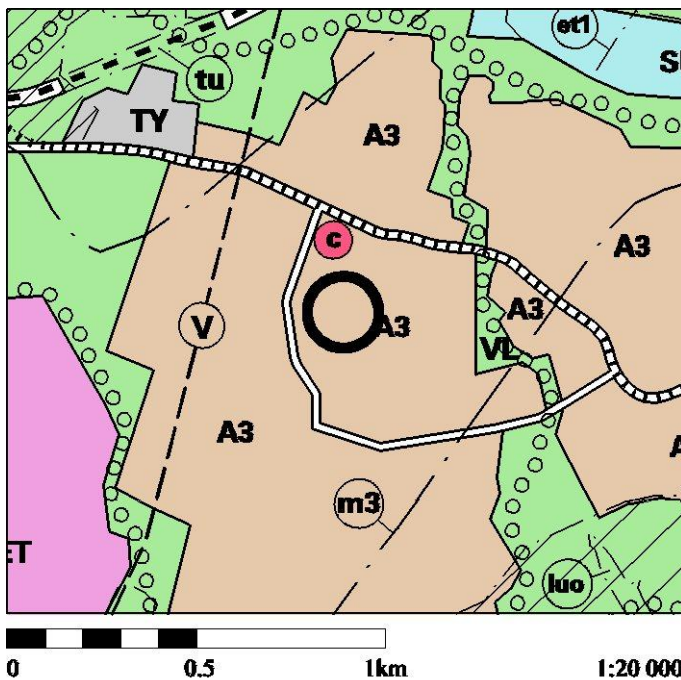
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita hanke toteuttaa.

Maakuntakaava

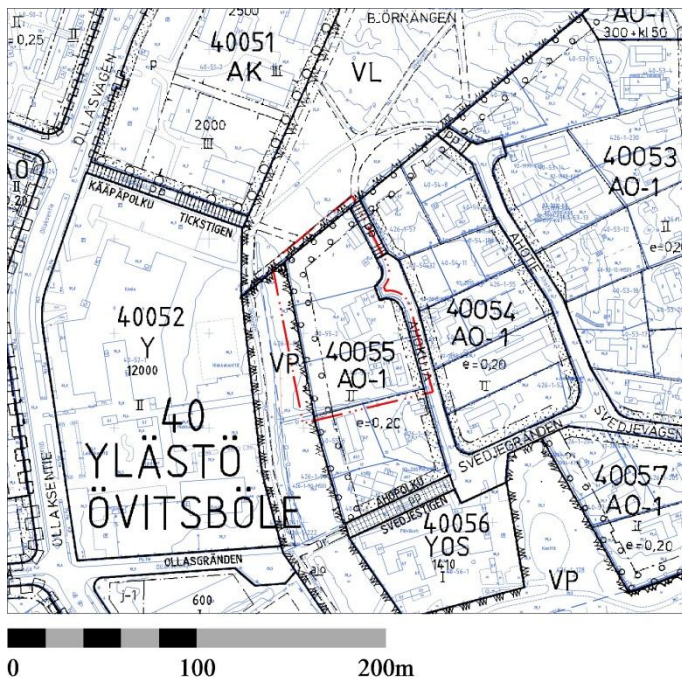
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja.

Hanke on yleiskaavan mukainen.



Voimassa oleva asemakaava Ylästö 3 (YM 4.7. 1991)

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 400400 (YM 4.7.1991), jossa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) ja puistoa (VP).

Asuinpientalojen korttelialueen tehokkuusluku on 0,20. 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 40 m².

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2010.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tilana 426-1-89 ja tontteina 40-55-2 ja 40-55-3.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Tilan 426-1-89 ja tontin 40-55-3 sekä tontin 40-55-2 omistajat Kaj Metso, Inga-Lill Metso ja Timo Metso hakivat asemakaavan muuttamista 18.12.2013.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 2.10.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4.10.2014. Mielipiteet pyydettiin 7.11.2014 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 ei tullut mielipiteitä. Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Museovirastolla ei ollut huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

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

Kaavoittajan tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Virkistysalue perustele koulujen ja päiväkodin läheisyys. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesta virkistysalueesta osa voidaan kuitenkin liittää tontteihin.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on noin 420 m² lähivirkistysaluetta asuinpienalojen korttelialueeseen korttelissa 40055. Lisäksi rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku korotetaan 0,20:sta 0,25:een. Näin myöhemmin laadittavalla tonttijalla voidaan muodostaa kolme tai useampia uutta rakennuspaikkaa.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Hanke on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Voimassa olevan asemakaavan pientalojen korttelialue noin 420 m² ja vastaavasti lähivirkistysalue pienenee. Rakennusoikeus lisääntyy 351 k-m². Kaavamuutos tuottaa uusia rakennuspaikkoja.

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, kaksi tonteista jää nykyiselleen ja yhdelle voidaan rakentaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 5339 m². Tonttijaolla muodostetaan tontit 40-55-7, 40-55-8 ja 40-55-9.

Korttelialueet

AO Asuinpienalojen 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 virkistysaluetta vastaan on rakennettava / istutettava puu- tai pensaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 ap / asunto
Toimistot	1 ap / 70 k-m ²
Työtilat	1 ap / 70 k-m ²

Tekninen huolto

Kulku- ja huoltoyhteydet korttelialueelle järjestetään Ahokujalta.

Tontteja 40-55-2 ja 40-55-3 rasittaa hulevesiputki, joka purkaa Ahokujan hulevedet Mustikkasuonojaan.

Tonttikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua.

5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Uusien rakennuspaikkojen 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.

Kaavamuutosalue liitetään rakennettuun vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin Ahokujalla. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei ole tarpeen laajentaa kaavamuutoksen vuoksi.

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 ole 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.
Kaavan hyväksymisen myötä kaupunki saa haltuunsa virkistysaluetta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiseen ovat osallistuneet:
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi,
aluearkkitehti Timo Kallaluoto,
suunnitteluavustaja Sari Simonen,
suunnitteluinsinööri Elina Kettunen
maankäyttötekniikko Jorma Hopponen
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö.

Vantaa 14.9.2015

VANTAAN KAUPUNKI



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 12.05.2015
Kaavan nimi 002213 Ylästö 40 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 02.10.2014
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002213
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,5339 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 0,5339

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

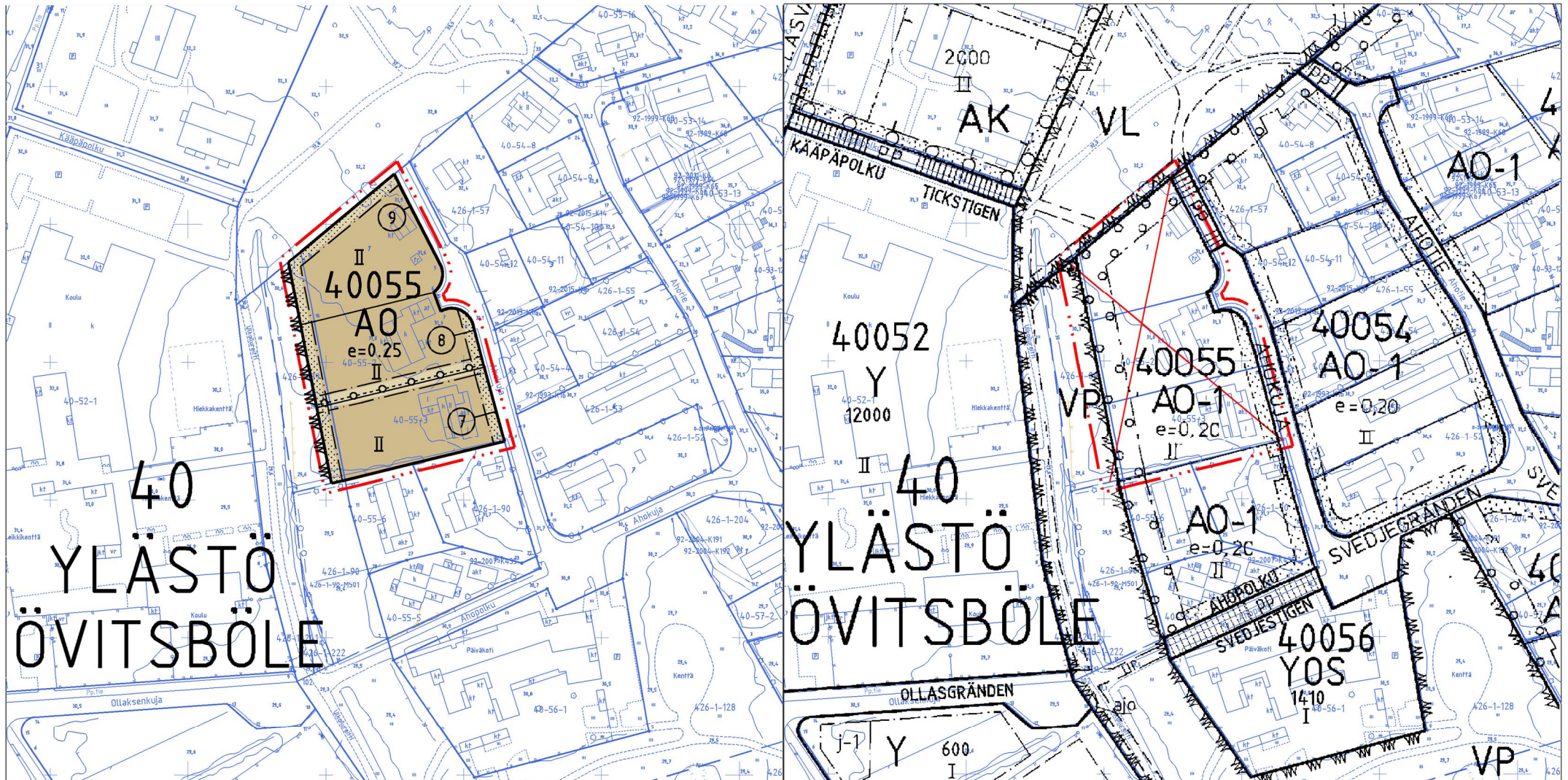
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5339	100,0	1335	0,25	0,0000	350
A yhteensä	0,5339	100,0	1335	0,25	0,0416	350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0416	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	0,5339	100,0	1335	0,25	0,0000	350
A yhteensä	0,5339	100,0	1335	0,25	0,0416	350
AO	0,5339	100,0	1335	0,25	0,5339	1335
AO-1	0,0000		0		-0,4923	-985
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0416	0
VP	0,0000		0		-0,0416	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002213	Päiväys Datum 14.9.2015	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 685495
---	--------------------------------------	--

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40

YLÄSTÖ

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 40055.

(Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 40055 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijako

Osa korttelia 40055.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 40055.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 40

ÖVITSBÖLE

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 40055.

(Del av kvarteret 40055 samt rekreatiions-områden i den plan som upphävs.)

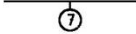
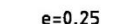
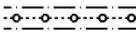
Tomtindelning

Del av kvarteret 40055.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 40055.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.  Erillispienalojen korttelialue. Asuntoa kohti saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi taloustilaa enintään 30 neliometriä. Asuinrakennusten korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 ap/ asunto Toimistot 1 ap/70 k-m² Työtilat 1 ap/70 k-m²  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.  Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.  Rakennusala.  Istutettava alueen osa.  Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. TONTTIIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för fristående småhus. För varje bostad får byggas högst 30 m² ekonomiutrymme utöver största tillåtna våningsyta. På kvartersområdena för bostadshus får totalt högst 20 % stadsplanens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetsutrymmen, som inte inverkar störande på boendet. Ljudisoleringen Δ L mot flygbuller i bostadsrummens yttre skikt skall vara minst 32 dB Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp/ bostad Kontor 1 bp/70 m²-vy Arbetslokaler 1 bp/70 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. Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. Byggnadsyta. Del av område som bör planteras. Del av område reserverad för underjordisk ledning. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kaupunkisuunnittelu

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö

Stadsplaneringen

Mätningssavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____ 20__