



Vantaa

002498 PELLAVAPOLKU

JOKINIEMI



Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.9.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002498. Kaavoitus on tullut vireille 3.11.2022.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 62305 kaupunginosassa 62 Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 62305, kaupunginosassa 62 Jokiniemi).

Tonttijaon muutos:

osa korttelista 62305 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Tontilla sijaitsevat asuinpienot puretaan.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. +358 50 302 9334

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa pääradan itäpuolella Pellavapolun, Ruispolun ja Urheilutien rajaamalla alueella osoitteissa Pellavapolku 6, Urheilutie 20 ja Ruispolku 3. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu korttelin 62305 tontit 4,5 ja 12.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 20.9.2021.
- Kaavoitus tuli vireille 3.11.2022 ja sai numeron 002498.
- Mielenpitoa pyydettiin 2.12.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 10.1.2023 asukastilaisuus.
- kaupunkiympäristölautakunta 9.5.2023 kh:lle
- kh päätti asettaa nähtäville ja oikeutti asemakaavoituksen pyytämään lausunnot
- kaava oli nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 7.6-11.8.2023
- Lausuntoja pyydettiin 5 kpl (ELY-keskus, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Hiekkaharjun Omakotiyhdistys, Tikkurilan Omakotiyhdistys ja Vantaan Omakotitaloyhdistysten Keskusjärjestö).
- Lausuntoja saatiin 2 kpl Hsy:llä ei ollut huomautettavaa ja Ely-keskus antoi lausunnon
- Muistutuksia ei tullut

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	2
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne.....	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	18
4.1 Kaavan rakenne.....	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
4.3 Aluevaraukset.....	20
4.4 Kaavan vaikutukset.....	21
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	24
4.6 Nimistö.....	24
5. Asemakaavan toteutus.....	24
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	24
7. Asemakaavan seurantalomake.....	26
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	28

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Liikennemeluselvitys 17.2.2023

Alexi Heikkinen ja Sami Mäkinen Helimäki Akustikot Sitowice

- Lausunto tärinästä ja runkomelusta 17.2.2023

Sami Mäkinen ja Jarkko Punnonen Helimäki Akustikot Sitowice

Varjostustarkastelu 22.2.2023 Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen/ Lasse Lehtinen

ILMAILUMÄÄRÄYS AGA M3-6 / LENTOESTERAJOITUKSET JA LENTOESTEIDEN MERKITSEMINE

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 -inventointiraportti s.174/ Amanda Eskola/Vantaan kaupunki 2002

Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 14.5.2018

1. TIIVISTELMÄ

Asuinpientalojen korttelialueen osa Hiekkaharjun aseman vieressä muutetaan asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kolme tonttia yhdistetään tontiksi nro 13 ja tälle alueelle suunnitellaan kaksi viisikerroksista asuin kerrostaloa ja talousrakennus. Asuinrakennusoikeutta kaavaan on suunniteltu 2720 k-m² ja lisäksi Pellavapolun ja Urheilutien risteykseen 50 k-m² liiketilaa. Voimassa olevan

kaavaan verrattuna asuntorakennusoikeus nousee 2083,5 k-m². Kaava-alueen asuntorakentamisen tehokkuus nousee e=0.25:stä e=1:een. Asukkaita alueelle tulee noin 130.

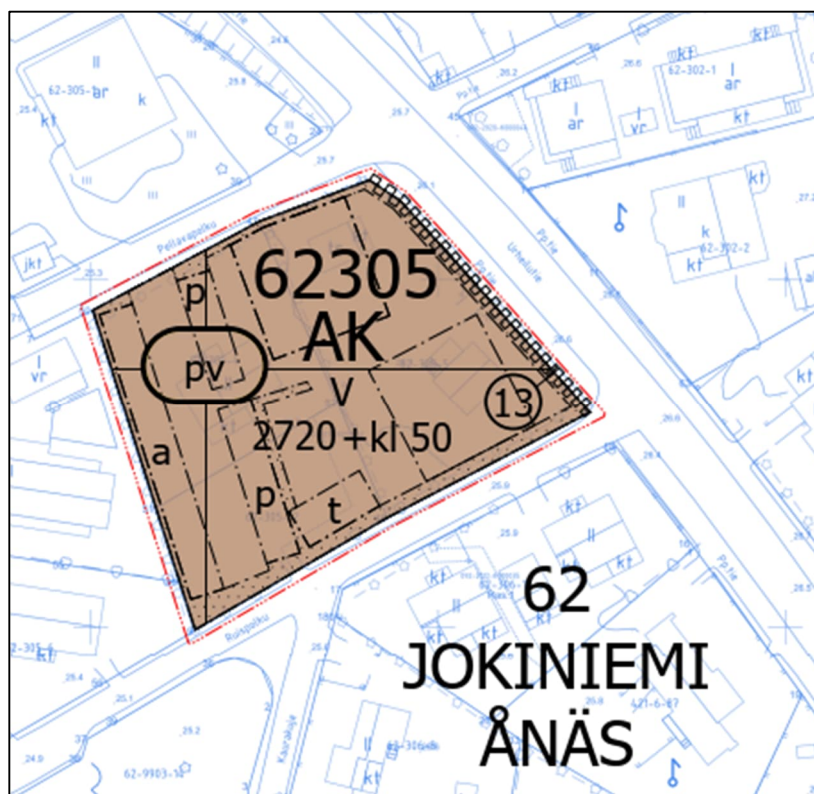
Asuintalojen rakennusalat sijoittuvat Ruispolun ja Pellavapolun viereen tontin itälaitaan. Talous-/varastorakennuksen rakennusala on Ruispolun suuntaisesti tontin etelälaidassa. Kaavassa määrätään, että rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivujen tulee olla kaupunkimaisia ja korkeatasoisia, ja materiaalien parvekkeiden taustaseiniä lukuun ottamatta paikallamuurattua poltettua tiiltä tai puuta. Kaduntasokerroksen tulee olla vähintään 4 metriä korkea. Päärakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpettikattoa.

Kaavamääräyksissä on annettu vähimmäistasot ääneneristyksen ja tärinän aiheuttamista häiriöistä asuinhuoneille, parvekkeille ja piha-alueille.

Tontin länsiosassa on autokatos sekä pysäköintialue. Autopaikkojen määrä perustuu Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 14.5.2018 -ohjeeseen.

Vihertehokkuus on otettu huomioon mm. istutuksilla, autokatoksen ja talousrakennuksen viherkatoilla sekä autopaikkojen nurmikiveyksellä. Lisäksi pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Kaava-alue on pohjavesialuetta (pv), josta on merkintä kaavassa.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Jokiniemi on kaupunginosa Vantaan Tikkurilan suuralueella. Se sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella sen itäpuolella, rajoittuen Tikkurilan, Hiekkaharjun, Kuninkaan, Hakkilan ja Havukosken kaupunginosiin. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Jokiniemi kuten Tikkurilankin on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tieliikenteen solmukohtassa. Muun muassa Tikkurilan rautatieasema kuuluu hallinnollisesti osaksi Jokiniemeä. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilan asemasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kauko- junista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Jokiniemi on saanut nimensä sijainnistaan Keravanjoen mutkan muodostamalla niemellä. Keskellä Jokiniemeä on Winterinmäki, joka on osa Hiekkaharjun matalaa harjuselännettä, mutta muutoin alue on alavaa jokilaaksoa. Alueella on asuttu jo 3 000–2 600 vuotta ennen ajanlaskun alkua, jolloin siellä sijaitsi merenlahden ranta. Jokiniemestä löydettyllä muinaisella asuinpaikalla on suoritettu arkeologisia kaivauksia, ja tehty runsaasti löytöjä.

Jokiniemen vanhinta asutusta ovat maatilojen päärakennukset Navethalian lähellä sekä vanhat omakotitalot Hiekkaharjun aseman kupeessa. Alueen kerrostaloista vanhimpia ovat Satomäen lähön tornitalot ja Hiekkaharjun aseman tornitalo, jotka on rakennettu 1950-luvulla.

Vesistöt ja vesitalous /Maaperä / Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee rakennetulla pientaloalueella, joka on pääasiassa vettä läpäisevää kasvillisuus- päällysteistä pintaa. Alue kuuluu Valkealähteen pohjavesialueeseen, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Hiekkaharjun pohjoisosassa kulkee kiemurteleva Rekolanoja, joka kerää vesiä Rekolanojan valuma-alueelta. Rekolanoja on vesilain tarkoittama puro. Rekolanojaan liittyy Rekolanojan alajuoksu, joka on virtaveden arvokas luontokohde ja alueeltaan hieman puroa laajempi. Tikkurilan alueella on sijainnut lyijyä käsitteleviä toimintoja, minkä vuoksi kaavamuutosalueen maaperän mahdolliset raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja maaperä mahdollisesti puhdistaa. Pintamaalajikartalla kyseinen rakennettava alue sijoittuu Hiekkala-alueelle. Kairausten perusteella hiekkakerroksen paksuus alueella on n. 10 – 17 metriä. Sen alla on esiintynyt soraa ja kiviä. Soraa sekä silttiä on esiintynyt myös välikerroksina (kairaajan kuulohavaintoon perustuva tulkinna). Myös kairausten päättymissyvytydet ovat n. 10 – 17 metriä ajankohdan maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet kiveen, kallioon tai lohkareseen. Osa Urheilutien kairauksista on päätetty määräsyyvytyksiin, eli ei ole kairattu loppuun asti. Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +25,5 ja 26,1 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemi kuuluu Tikkurilan suuralueeseen, jonka väestö on kasvanut tasaisesti 2010-luvulla, ollen vuoden 2022 alussa 47026 henkeä. Jokiniemessä asui vuoden 2022 alussa 6308 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun parin viimeisen vuoden aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2015 noin 5500:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina.

Nuorten osuus väestöstä onkin Jokiniemessä Tikkurilan suuralueen suurin.^[3] Jokiniemessä on myös suuralueen kaupunginosista suurin vieraskielinen väestö. Muuta kuin suomea tai ruotsia äidinkielenään puhuvien määrä oli 21 prosenttia vuonna 2019.^[3]

Palvelut ja työpaikat

Jokiniemen kaupunginosa sijaitsee vastapäätä Tikkurilaa ja Hiekkaharjua, radan itäpuolella. Jokiniemi on käytännössä osa Tikkurilan keskustataajamaa. Palveluita ja työpaikkoja Jokiniemen puolella on kuitenkin huomattavasti vähemmän kuin Tikkurilassa. Kaupunginosassa on yksi kioski Satomäen alueella sekä lähikauppa Tikkurilan rautatieaseman kupeessa. Kaava-alueen lähin lähikauppa sijaitsee Hiekkaharjun puolella noin 300 metrin etäisyydellä pääradan länsipuolella. Ns. Jokiniemen koulukampukseen kuuluvat Jokiniemen yhtenäiskoulu (ylä- ja alakoulu), Tikkurilan lukio ja Hiekkaharjun ammattioppilaitos (virallisesti Vantaan ammattiopisto Varian Tennistien toimipiste). Lisäksi alueella on Vantaan suurin ruotsinkielinen peruskoulu Dickursby skola.

Jokiniemen puolella on yli 2 900 työpaikkaa vuonna 2020.

Kaupunkikuva

1960-luvulta lähtien, erityisesti 1990- ja 2000-luvuilla, Jokiniemen kaupunginosan alueelle on rakennettu runsaasti kerrostaloja lähinnä vuokra-asunnoiksi, sittemmin myös omistusasunnoiksi. Tikkurilan aseman viereen on rakennettu moderni 12-kerroksinen asuinkerrostalo Vantaan Majakka, joka on Jokiniemen korkein rakennus ja Tikkurilan taajaman toiseksi korkein rakennus. Asunnot ovat pienehköjä, opiskelijoiden suosiossa, ja Jokiniemen HOAS onkin säätiön suurimpia asuntokohteita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen edustalta kulkeva Urheilutien linjaus on vanha ja näkyy 1700-luvun lopulla tehdyssä niin kutsutussa Kuninkaan kartastossa. Kaava-alueen lähistöllä on lisäksi käyty taisteluja sisällissodan aikaan vuonna 1918 ja lähistölle tiedetään haudatun teloitettuja punakaartin sotilaita. Punakaartilaiden hautoja on kuulopuheiden mukaan löytynyt kaava-aluetta vastapäätä Urheilutien vastakkaiselta puolelta sekä noin 150 metriä kaakkoon nykyisen punaisten muistomerkin alueelta.

Alueen pohjoispuolella osoitteessa Tennistie 1 on vuonna 1963 valmistunut Vantaan ammattiopisto Varian toimipisteen rakennus, joka on "Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 inventointiraportissa luokiteltu 1. luokan suojelukohteeksi. Rakennus on sittemmin suojeltu myös Jokiniemi 7 -nimisessä kaavassa vuonna 2004. (*Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 - inventointiraportti s. 174/ Amanda Eskola/Vantaan kaupunki 2002*)

Virkistys

Jokiniemen kaupunginosassa sijaitsee Tikkurilan alueen pääurheilukenttä Hiekkaharjun liikuntapuisto, golfkenttä sekä useita urheiluhalleja Tennistien varrella. Entisessä Maatalouden tutkimuskeskuksen navettarakennuksessa, Navethaliassa, toimii paikallinen harrastajateatteri Vantaan Näyttämö.

Liikenne

Autoliikenne, julkinen liikenne, kävely ja pyöräily.

Jokiniemi rajoittuu lännessä pääraataan. Jokiniemeä palvelevat Tikkurilan ja Hiekkaharjun asemat. Tikkurilassa pysähtyvät kaikki lähijunat ja kaukojunat. Hiekkaharjussa pysähtyvät Keravalle kulkevat K- ja N-junat, Kehäradan I- ja P-junat sekä Riihimäelle suuntaava yöliikenteen T-juna.

Tikkurilan terminaali on Vantaan linja-autoliikenteen solmukohtia tarjoten hyvät yhteydet kaikille kaupunkiin. Jokiniemen läpi kulkevat Vantaan runkolinja 570, seutulinjat 711, 717 ja 721N

sekä sisäiset liityntälinjat 724 ja 735. Tikkurilantie, Urheilutie, Jokiniemenkatu ja Valkoisenlähteen-tie ovat kaupunginosan pääväylät. Jokiniemenkadun Keravanjoen ylittävä silta avattiin käyttöön 8. marraskuuta 2006, jolloin yhteys Jokiniemestä Heidehofintielle ja edelleen Kehä III:lle helpottui. Jokiniemenkujalta Maanviljelijänkujalle johtava kevyen liikenteen reitti on nimetty *Reissu-Lassin poluksi* alueella asuneen presidentti Relanderin mukaan.^[38]

Vuonna 1910 rakennettu Tikkurila–Hakkila-rata haarautuu Tikkurilan aseman pohjoispuolelta pistoraiteelle, joka kulkee Jokiniemen eteläosaa pitkin Hakkilan teollisuusalueelle. Rataa käytetään edelleen tavaraliikenteessä muutaman kerran vuodessa, lähinnä kesäisin.^[39]

Pellavapolku liittyy Urheilutiehen, jolla kulkee pääpyöräreitti kaakkoon Hiekkaharjun urheilupuiston suuntaan ja länteen jatkuen Hiekkaharjuntietä. Pääradan länsipuolta, aivan hankkeen läheisyydessä, kulkee etelä-pohjoissuuntainen pyöräilyn laatukäytävä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m³.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 81. Painetasot on ilmoitettu N2000-järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin etelän suuntaan Tikkurilan alueen runkoverkkoon ja sieltä Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu HSY:n huleveden viemärointialueeseen ja alueen kuivatus perustuu osin hulevesiviemärointiin ja osin tontilla imeytymiseen. Hulevedet johtuvat hulevesiviemäriverkossa Jokiniemen halki Keravanjokeen.

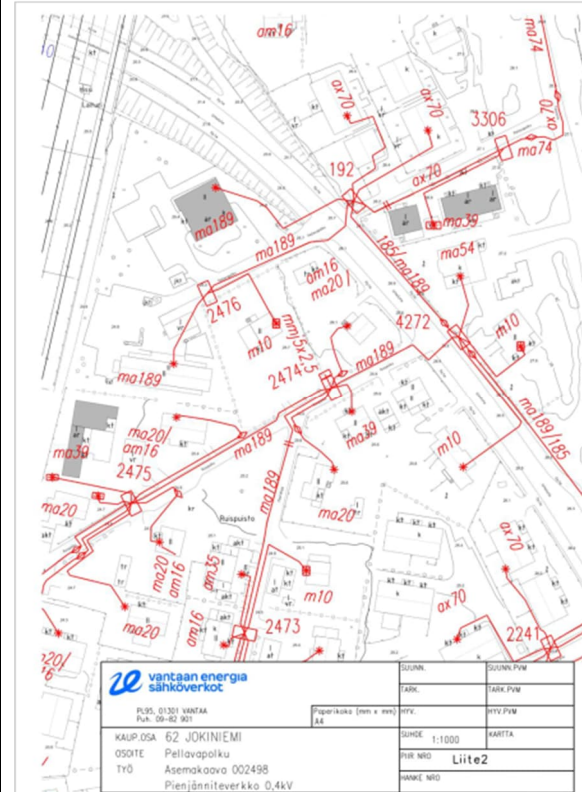
Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Pellavapolun, Urheilutien ja Ruispolun katualueilla.



Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Pellavapolun, Ruispolun ja Urheilutien varressa.



Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella. Urheilutien, Ruispolun sekä Pellavapolun liikenne tuo liikennemelua ja pienhiukkasia sekä pääradan junaliikenne mahdollista runkomelua ja tärinää alueelle. Alueella toiminut Grönbergin lijyhtehtaan päästöt ovat saastuttaneet maaperää.

Liikennemelu

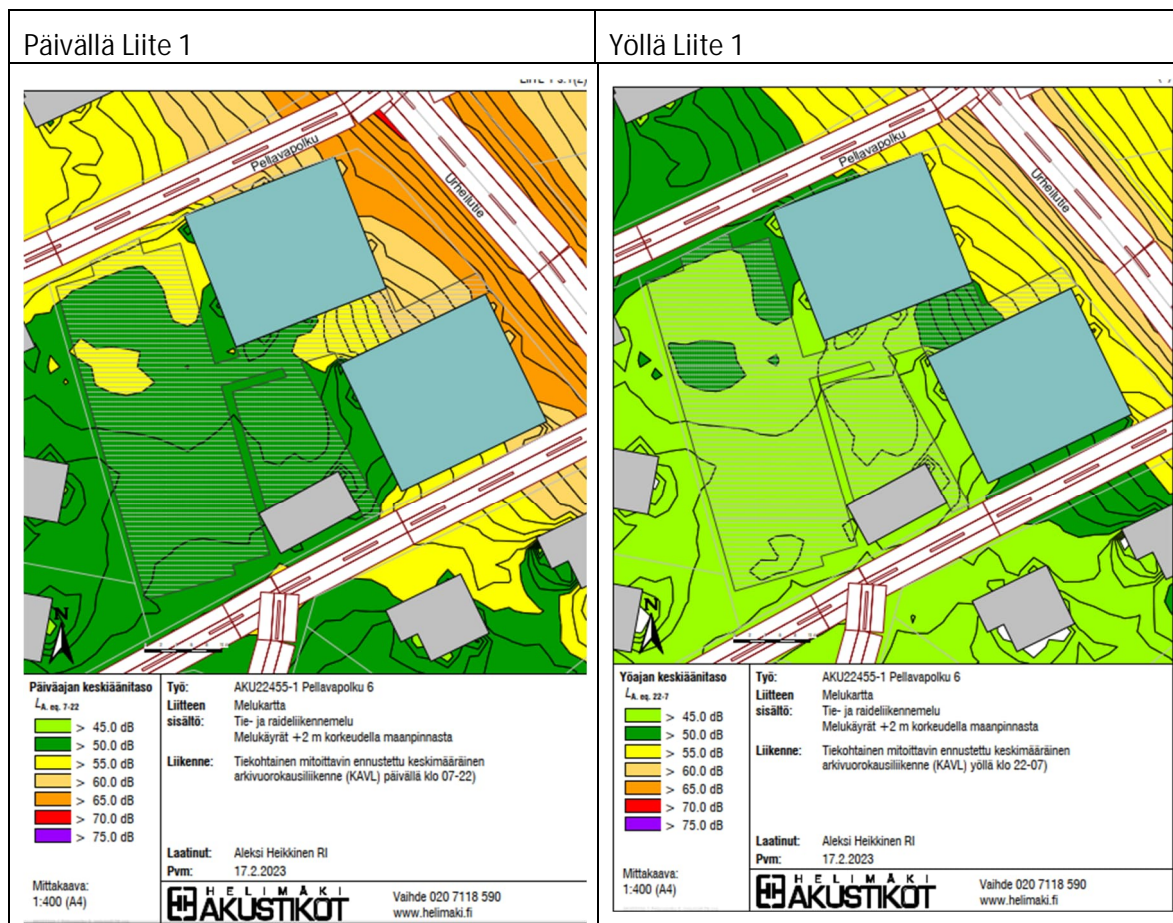
Vuoden 2018 alussa voimaan tulleessa Ympäristöministeriön asetuksessa ja sen muutoksessa (796/2017 ja muutos 360/2019) on annettu vaatimukset uuden rakennuksen melun- ja tärinätorjunnalle.

Äänitasot pihalla

Tontin piha-alueiden keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa ennustetilanteessa päivä- ja yöaikaan 2 m korkeudella maanpinnasta. Oleskelualueiden yöajan äänitasovaatimus on 5 dB päiväajan vaatimusta pienempi, joten päiväajan melutasot tulevat tässä tapauksessa mitoittaviksi.

Raideliikenteen aiheuttamat suurimmat hetkelliset enimmäisäänitasot (Z_{A,F,max}) ovat 73 dB.

Oleskelualueet voidaan vapaasti sijoittaa alueelle, joka näkyy liitteissä vaalean ja tumman vihreänä.



Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys

Sisätiloissa sallittava melutaso on 35/30 dB päivällä/yöllä. Päiväajan melutasot ovat sisätilojen meluntorjunnan kannalta mitoittoivat. Rakennusten julkisivuille kohdistuu päiväaikaan enimmillään 64 dB keskiäänitaso, joten ulkovaipan äänitasoerovaatimus olisi tällöin $AZ.A,vaad = 64 - 35 = 29$ dB.

Raideliikenne

Kohteen ohi kulkee Päärata lähimmillään noin 65 m etäisyydellä. Säännöllistä tavaraliikennettä radalla ei ole. Raideliikenteen liikennemäärät ja lähtömelutasot ovat vuonna 2035 suuremmat kuin nykytilanteessa.

Raideliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot rakennuksen julkisivuilla ovat enimmillään 73 dB. Tällöin raideliikennemelun aiheuttama äänitasoerovaatimus olisi $AA,vaad 73 - 45 = 28$ dB.

Parvekkeiden ja terassien suojaus melulta

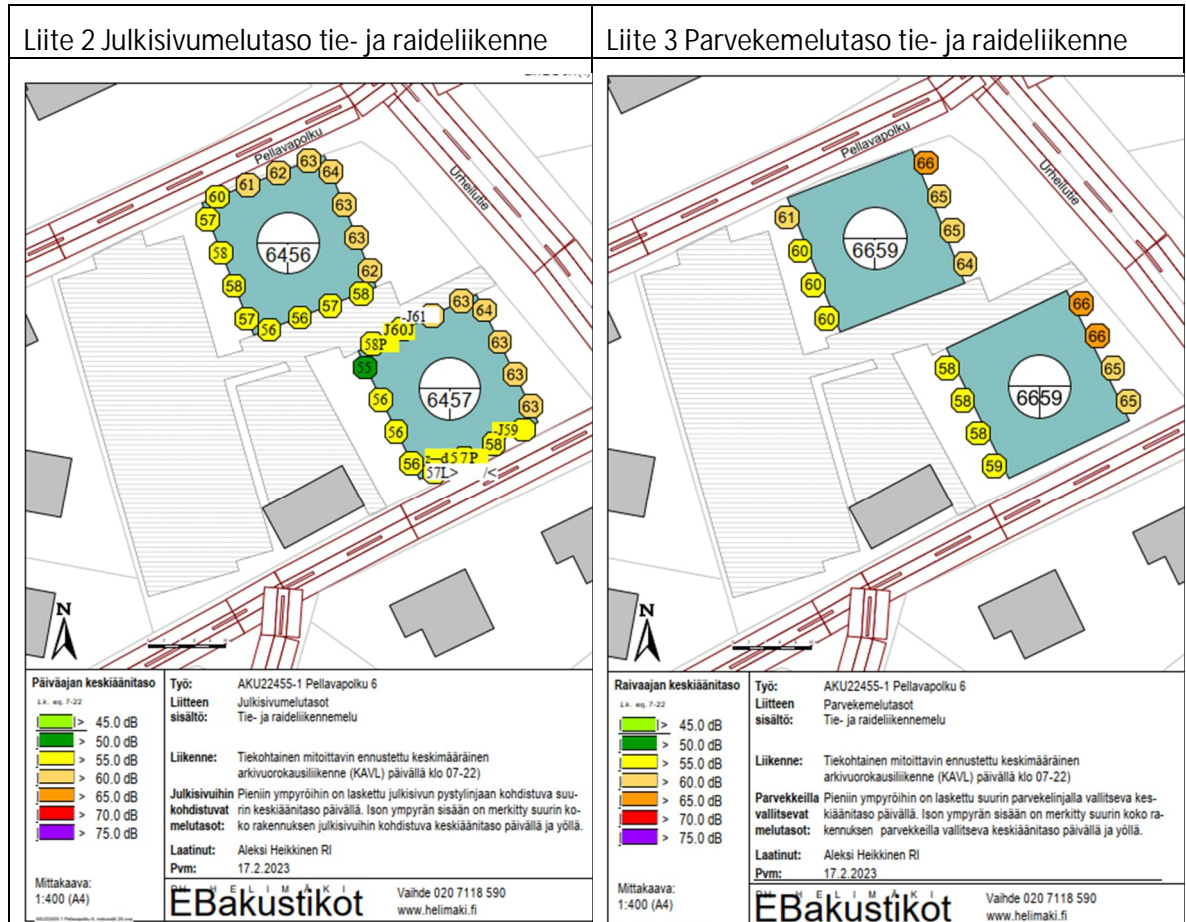
Parvekkeiden meluntorjunta tulee suunnitella tarkemmin kohteen rakennuslupaa haettaessa. Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy julkisivulla vallitsevien päiväajan melutasojen mukaan (päiväohjearvo 55 dB).

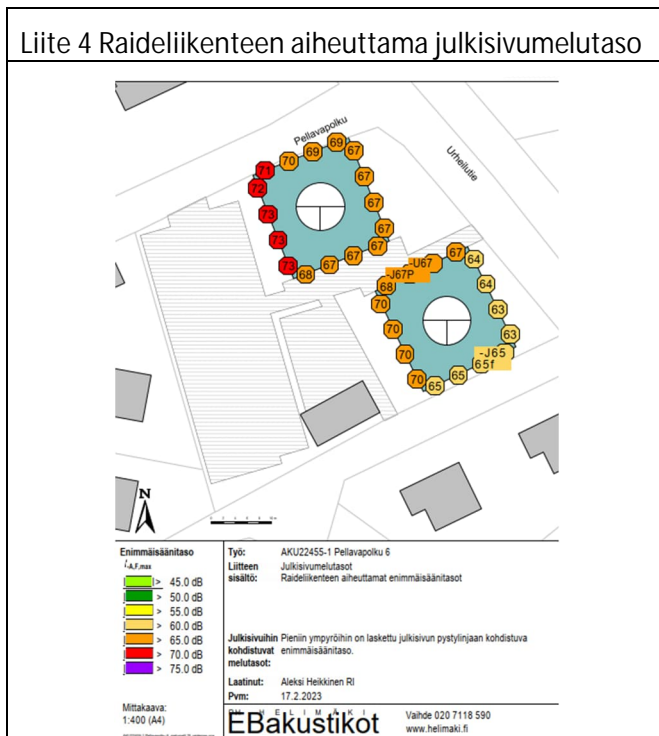
Äänitasot rakennuksen julkisivuilla

Suurimmat asuinrakennuksien julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 64 dB ja yöllä 57 (liite 2). Asemakaavassa rakennuksen ulkovaippaa koskeva ääneneristysvaatimus $AZ.A,vaad$ annetaan rakennuksen julkisivuun kohdistuvan ja sisällä sallittavan äänitason erotuksena. Julkisivuun kohdistuvassa äänessä ei oteta huomioon julkisivusta poispäin heijastuvaa ääntä.

Äänitasot asuntojen parvekkeilla

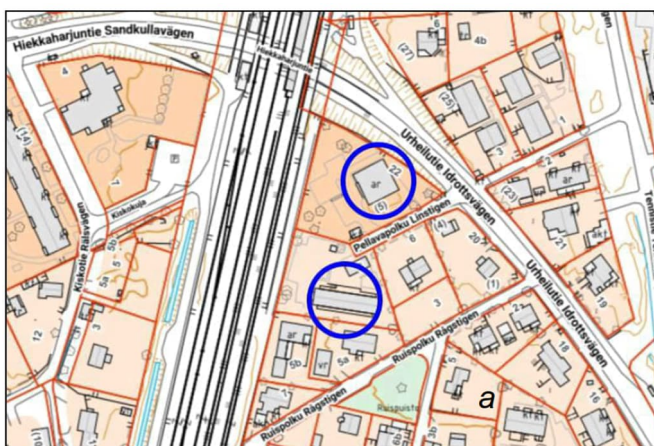
Liitteessä 3 on esitetty rakennusten parvekkeilla vallitseva päivä- ja yöaikainen keskiääni taso (heijastus huomioitu). Suurimmat asuinrakennuksien parvekkeilla vallitsevat keskiäänitasot ovat päivällä 66 dB ja yöllä 59 dB. Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy päiväajan melukarttojen mukaan (päiväohjearvo 55 dB). Parvekkeet tulee lasittaa, käytettävät lasitukset määritetään rakennuslupavaiheessa.





Tärinä

Laskennallisesti arvioituna kohteessa ei ole tärinäriskiä, mutta raideliikenteen aiheuttaman runkomelun osalta ylitykset ohjearvotasoihin verrattuna ovat mahdollisia ja runkomeluriskiä ei laskennallisella tarkastelulla voida poissulkea. Kohdetta rataa lähempänä on jo aiempaa rakennuskantaa, mutta näiden mahdollisesta runkomelun torjunnan toimenpiteistä ei ole tietoa. Alueelta on siksi suositeltavaa tehdä värähtelymittauksia runkomelutasojen varmistamiseksi ja runkomelun torjuntatoimien tarpeellisuuden arviointia varten. Koska kohde on suunniteltu perustettavaksi maanvaraisesti, on mittauksia suositeltavaa tehdä kohteen kohdalta maaperästä ja lisäksi lähellä olevien rakennuksien perustuksista. Alla olevassa kuvassa on esitetty ehdotukset värähtelyn mittauspaikoiksi olemassa olevasta rakennuskannasta kohteen vierestä.



Ehdotukset värähtelyn mittauspaikoista kohteen vierestä.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa yksityinen maanomistaja.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava



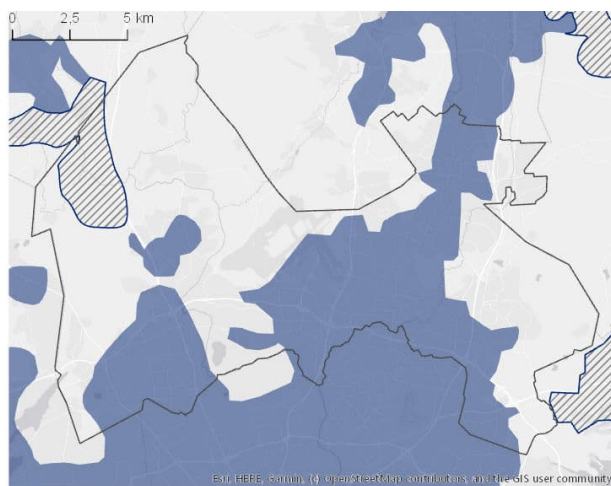
Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Kokonaisuus kattaa koko Uudenmaan 26 kunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta, jolle on tehty erillinen maakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja vedenhankinnan kannalta arvokasta pintavesialuetta.

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.



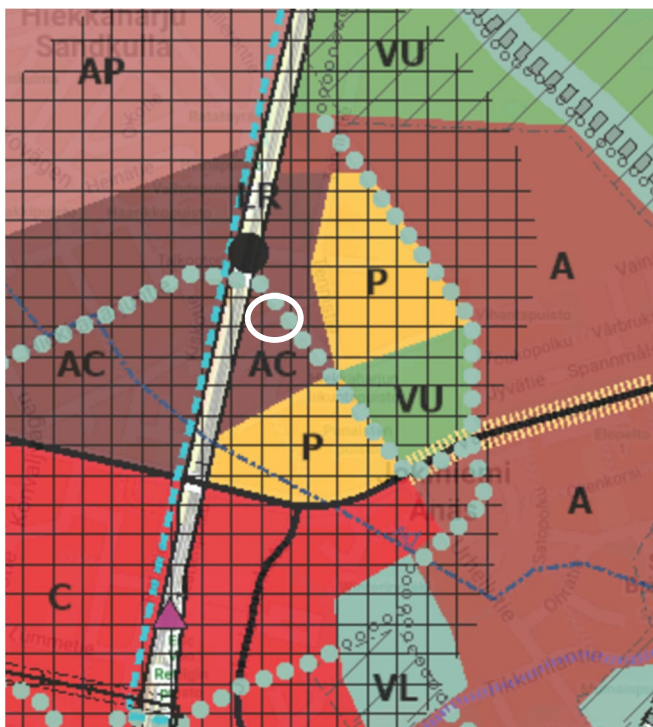
- MAL ensisijainen vyöhyke
- ▨ MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenvät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräva tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

Yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavassa alue on kestävän kasvunvyöhykkeellä ja tärkeällä pohjavesialueella. Alueen käyttötarkoitus on kaupunkikeskustan asuinalue (AC).



Ote Yleiskaavasta 2020



Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina. Asemanseduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta.

AC

Kaupunkikeskustan asuinalue

Kaupunkikeskustan asuinalueita kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla

talotyypeillä. Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus läheisen keskustan kanssa. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi puistoja ja julkisia ulkotiloja. Korttelien tulee olla läpikuljettavia jalan sekä pyöräillen ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytkaista kadunvarsipysäköintiä.

●●●●●●● **Virkistysalueyhteys**

Laajoja virkistysalueita yhdistävä virkistysalueiden sarja, ulkoilureitti tai viheralue. Yhteyden tulee olla jatkuva ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. Kaupunkikeskustoissa ja niiden läheisillä asuinalueilla merkinnän varrella olevat julkiset ulkotilat toteutetaan vehreinä ja viihtyisinä, toisiinsa kytkeytyneinä kaupunkitiloina.



Rautatieasema

LR

Raskaan raideliikenteen alue

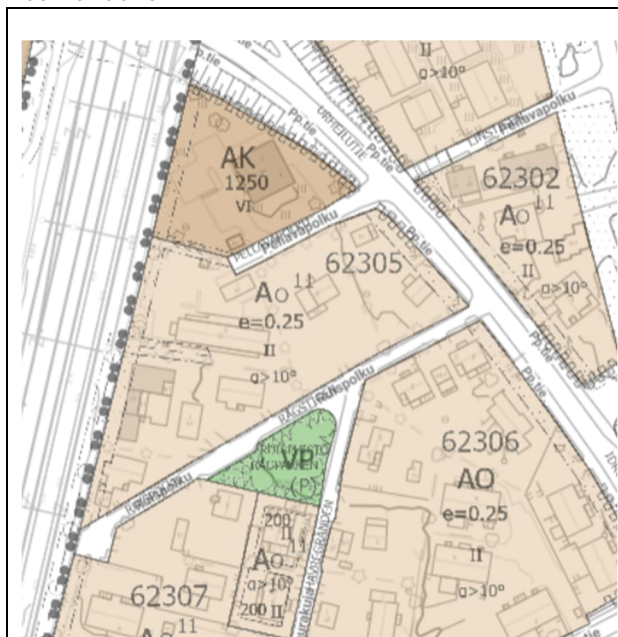
Alue varataan rautateille.

PV

Pohjavesialue

Pohjavesialue on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta.

Asemakaava



AO¹¹ Omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialue.

62305 Korttelinumero.

e= 0.25 Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

II Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku.

$\alpha \geq 10^\circ$ Katon vähimmäiskaltevuus asteina.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Alueella on voimassa asemakaava nro 620400, Kinapori, joka on vahvistettu sisäasiainministeriössä 4.8.1983. Kaavassa alue on omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialuetta. alueen tonttitehokkuus on e=0.25, rakennus saa rakentaa 2-kerroksisiksi.

3. ASEMKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityinen maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.9.2021. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002498 ja kaavoitus tuli vireille 3.11.2022. Kaavamuutos on vuosien 2022 ja 2023 työohjelmassa.

Kaupunginhallitus hyväksyi nähtäville ja oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot 22.5.2023 § 14

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 7.6-11.8.2023. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia.

Lausuntoja pyydettiin 5 kpl (ELY-keskus, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Hiekkaharjun Omakotiyhdistys, Tikkurilan Omakotiyhdistys ja Vantaan Omakotitaloyhdistysten Keskusjärjestö) Lausuntoja saatiin 2 kpl HSY:ltä ja Uudenmaan Ely-keskukselta. HSY:llä ei ollut huomautettavaa. Ely-keskus lausui, että asemakaavassa esitetty tärkeän pohjavesialueen kaavamääräys on puutteellinen, koska Pellavapolun asemakaava-alue sijaitsee Valkealähteen 1-luokan pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalueella (Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue). Kaava-alueen reunasta noin 150 metriä kaakkoon sijaitsee Vantaan kaupungin varavedenottamo.

Saatujen lausuntojen perusteella ei tehty muutoksia kaavakarttaan tai määräyksiin.

Nähtävilläolon jälkeen on tehty kaavamääräyksiin seuraavat korjaukset ja tarkistukset:

- kaavamääräyksistä on ylimääräisinä poistettu ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja sekä viiteviiva -merkinnät.

- kaavamääräys "Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin." on poistettu, sillä asiaa ohjataan rakennusjärjestyksellä.

- kaavamääräyksissä oleva rakennusoikeuden määrää esittävä luku on muutettu kaavakartan mukaiseksi.

Lisäksi kaavaselistusta on täydennetty ja tarkistettu.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

alueen maanomistajat

naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)

asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset

ne, jotka katsovat olevansa osallisia

kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo.

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota seuraaviin asioihin:

Alue haluttiin pitää pientalovaltaisena, korkeintaan rivitalorakentamista. Myös huoli pysäköintipaikkojen riittävydestä ja mahdollinen kadunvarsipysäköinti koettiin pelastusturvallisuuden kannalta huonona ratkaisuna. Ruispolun puolelle ei haluttu liiketilaa eikä liittymää. Suunnitellut rakennukset koettiin liian korkeiksi, mikäli ne halutaan rakentaa tontin reunaan kiinni. Rakennukset varjostavat ympäröiviä tontteja, joka tulisi vaikuttamaan tonttien arvoon. Vantaan asuntokannan pelättiin yksipuolistuvan ja nyt niin rikkaaksi, monipuoliseksi ja viihtyisäksi koetun asuin ympäristön katoavan.

Muistutettiin myös junaliikenteen aiheuttamista melu-, runkomelu- ja tärinähaitoista sekä kaava-alueen lähistöön liittyvistä kulttuurihistoriallisista arvoista.

Mielipiteiden huomioiminen

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä. Kaavassa on määrätty tontin Ruispolun puolelle kaksi metriä leveä istutettavan alueenosamerkintä, joka estää sen, että rakennukset eivät tule tontin rajaan kiinni. Liiketila sijoitetaan Pellavapolun ja Urheilutien risteykseen. Kaikki autopaikat on sijoitettu tontille, jotta kadunvarsipysäköinniltä vältytään. Liikenne- ja rata- ja runkomelu sekä radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon melumääräyksissä.

Yleiskaava 2020 (YK0048) on tullut voimaan 11.1.2023.

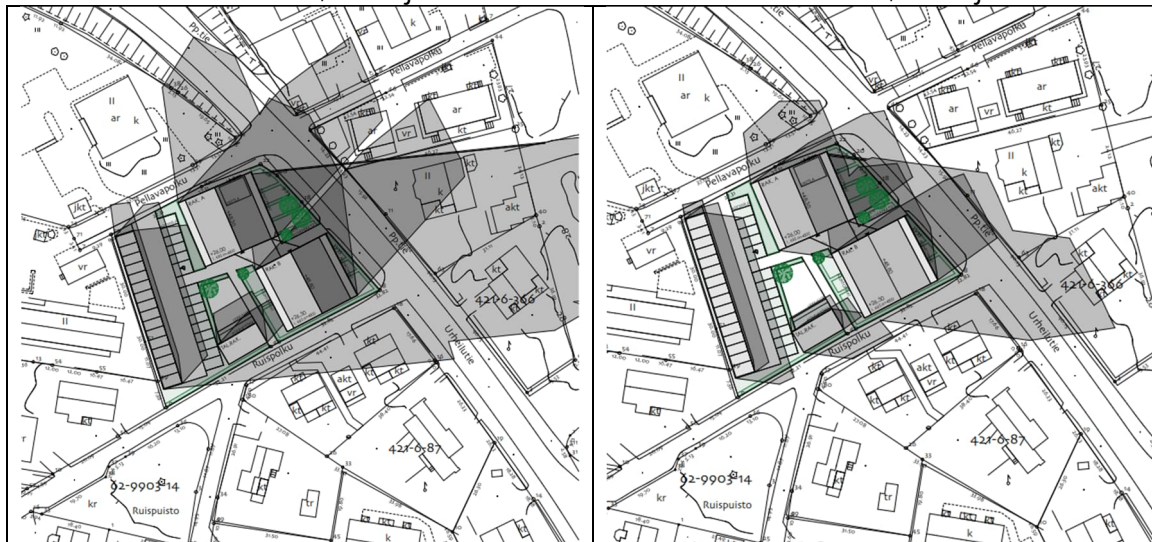
on pitkän tähtäimen suunnitelma, jolla kaupunki ohjaa maankäytön kehitystä haluamaansa suuntaan.

Asemakaavamuutos noudattaa Vantaan yleiskaavan 2020 periaatteita. Yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinalue (AK), jota kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toimintoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä. Lisäksi kaava-alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ohjataan. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavaa ja yleiskaava asemakaavaa, joten asemakaavamuutoksessa esitetty asuinkerrostalorakentaminen on maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueelle on tehty varjotarkastelu maaliskuun, kesäkuun ja syyskuun 20. päivän ajankohtana. Varjotarkastelun mukaan maaliskuussa ja syyskuussa ilta-aurinko klo 18 aikaan varjostaa eniten naapurirakennuksia Urheilutien ja Ruispolun suuntaan. Kesäkuussa varjo lankeaa Urheilutien alueelle.

20.maaliskuuta klo 12.00, 15.00 ja 18.00

20. kesäkuuta klo 12.00, 15.00 ja 18.00



20. syyskuuta klo 12.00, 15.00 ja 18.00



Mielipiteet ja vastineet ovat kokonaisuudessa selostuksen liitteenä.

Yleisötilaisuus:

Tikkurilan asukastilaisuus pidettiin 10.1.2023 klo 16.00-19.00 välisenä aikana Vantaan valtuustosalissa osoitteessa Asematie 7. Hankkeen kerrostalorakentamista vastustettiin, toivottiin pientaloratkaisuja. Pellavapolun ja Ruispolun varteen pelättiin tulevan kadunvarsipysäköintiä, joka hankaloittaa liikennettä ja vaarantaa kävelijöiden turvallisuuden.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
 - Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
 - Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
 - Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
 - Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
 - Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
 - Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vihreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. Seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen kolme tonttia käsittävä pientaloalueena ollut alue kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon tontiksi. Alueen pysäköinti sijoittuu tontin länsiosaan osittain autokatoksiin.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,2546 hehtaarin alue. Rakennusoikeutta on yhteensä 2 770 k-m², josta liiketiloja 50 k-m². Kokonaistehokkuus on e=1. Alueelle tulee noin 130 asukasta.

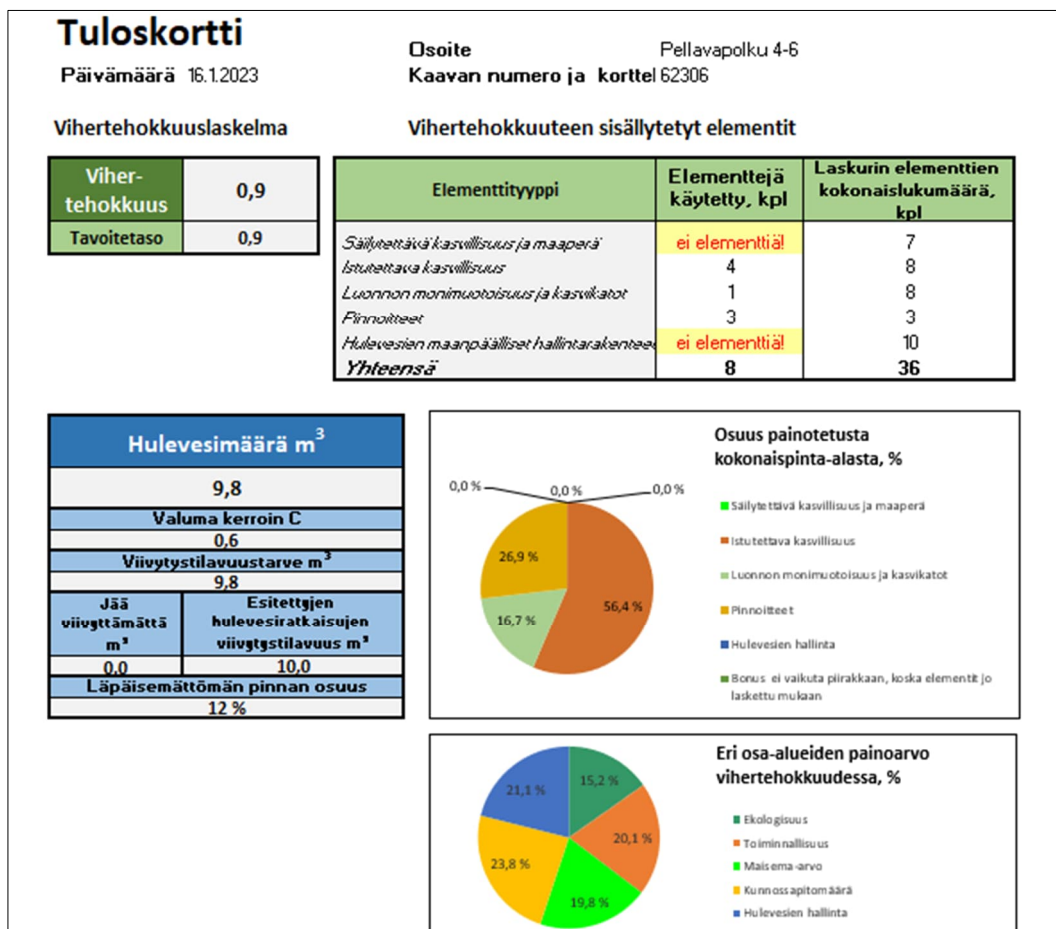
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
 - Kerrostaloasunnot 1/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa.
 - Pyöräpysäköintipaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto.
 - Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m².
 - Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².
 - Liiketilolle 1 ap/ 100 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / liiketila. Liiketilän asiakkaille 1 ap ja 1 pp.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Määräykset on selostettu tarkemmin kohdassa 4.3.1 Korttelialueet.

Suunnittelualueella käytettyjä vihertehokkuusratkaisuja ovat mm. istutettavat puut, pensasaidanteet, kasvikkaton autokatos ja talousrakennus sekä nurmikivetyt pysäköintipaikat. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.

Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoitteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.



Vihertehokkuuden tuloskortti Arkkitehtuuri Oy Lehtinen & Miettunen



Asemapiirros Arkkitehtuuri Oy Lehtinen & Miettunen

- Autokatos ja talousrakennus ovat maksaruohokattoisia.
- Autopaikat ovat nurmikivipintaisia.
- Ajotie on asfalttipintainen.
- Pihatiet ovat kivituhkapintaisia.
- Puut ja pensaat piirustuksen mukaan.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Tontille liitytään Pellavapolun puolelta pysäköintipaikalle, joka on suunniteltu tontin länsiosaan osittain autokatokseen. Liiketilän autopaikka sijoitetaan pysäköintialueelle. Urheilutien laitaan on merkitty liittymäkielto. Pysäköinti normi määräytyy Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeen 14.5.2018 -ohjeen mukaan.

Istutettavat alueenosamerkinnot kiertyvät tontin ympäri siten, että etelärajalla alueenosa on kaksi metriä leveä, Urheilutien varressa 1.5 metriä ja Pellavapolun varressa yhden metrin levyinen. Istutettavilla-alueenosamerkinnoilla varmistetaan Ruispolun ja Urheilutien alla olevien maanalaisten johtojen mahdollinen korjaustarve tulevaisuudessa.

Alue on pohjavesialuetta, joka täyty rakentamisessa ottaa huomioon.

Pääradan sekä Urheilutien tärinästä, runkomelusta ja liikennemelusta on annettu määräyksiä kaavassa. Hakija on laatinut myös varjotutkielman, joka on selostuksen liitteenä.

Arkkitehtuuri / julkisivut

Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkimaisia ja korkeatasoisia, ja arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina. Julkisivumateriaalin tulee olla parvekkeiden taustaseiniä lukuun ottamatta paikallamuurattu poltettu tiili tai puu. Lisäksi yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkelit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria ja katutasokerroksen tulee olla vähintään 4 metriä korkea.

Viisikerroksisten asuinrakennusten kattomuodon on oltava harja- tai pulpettikatto. Yksikerroksisten rakennusten ja katosten katto tulee tehdä viherkattona. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Parvekkeet

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalarajan yli, mutta parvekepieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

Rakennusoikeus

Asuinrakennusoikeutta on 2720 kerrosneliometriä ja sen lisäksi Pellavapolun ja Urheilutien kulkemaan liiketilaksi soveltuvaa tilaa 50 kerrosneliometriä.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asumista palvelevat yhteistilat,
- irtaimistovarastot,
- tekniset tilat,
- parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat,
- parvekkeita korvaavia viherhuoneita silloin, kun ne eivät ole lämmintä tilaa.
- maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m²,
- ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros sekä omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone kaikissa kerroksissa,
- ullakolle voi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita, jotka tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Muita määräyksiä:

Jotta hyvän huoneilman laatu olisi riittävä, rakennuksen tuloilma tulee ottaa kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä, ja ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla. Asukkaiden viihtyisyyden takaamiseksi, porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia, ja kaduntasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Maantasokerrokseen tulee varata tila muuntamolle.

Pihat

Yleisen viihtyisyyden takaamiseksi alueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset järjestetään koko korttelin yhteisinä. Pysäköintialue tulee rajata oleskelu- ja leikkialueista istutuksin. Vihertehokkuus asuntoalueilla on 0,9, ja laskelma siitä on esitettävä rakennuslupahakemuksessa. Korkeatasoinen ja monipuolinen piha edesauttaa viihtyvyyttä. Pihan päällystetyt osat tulee kivetä, ja asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä. Lisäksi rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt

Kaavassa melun aiheuttamia terveysriskejä ehkäistään määräämällä asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydestä ΔL tieliikennemelua ja raideliikenteestä aiheutuvaa runkomelua vastaan desibelirajoituksin ja rakenneratkaisuun 30 dB:iin. Teknisin ratkaisuin huolehditaan siitä, ettei valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä. Asuinrakennusten liikennetärinän tunnusluku $w_{v,95}$ saa olla enintään 0,30 mm/s. Rakennuslupavaiheessa esitetään selvitys, miten runkomelu ja radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon.

Tikkurilassa Grönbergin akkutehtaan lyijypäästöjä on aikanaan levinnyt laajalti lähialueen maaperään, joten kaavassa on määrätty, että maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Autopaikat

Autopaikkanormi perustuu Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeeseen 14.5.2018, jonka mukaan autopaikkoja tulee olla seuraavasti: Asunnot 1 ap/ 110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ 2 asuntoa. Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m². Liiketilat 1 ap/ 100 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap /liiketila. Liiketilan asiakkaille on varattava 1 autopaikka ja 1 polkupyöräpaikka. Polkupyöräpaikkoja tulee varata 2 polkupyöräpaikkaa / asunto. Kaavaratkaisussa kaikki edellytetyt autopaikat sijoittuvat maantasoon tontille. Ympäröivien katujen huonosta kadunvarsipysäköintitilanteesta johtuen tontille edellytetään kaavassa yhteensä kahta liiketilan käyttöön tarkoitettua autopaikkaa, joista toinen on osoitettu asiakaspysäköintiin.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

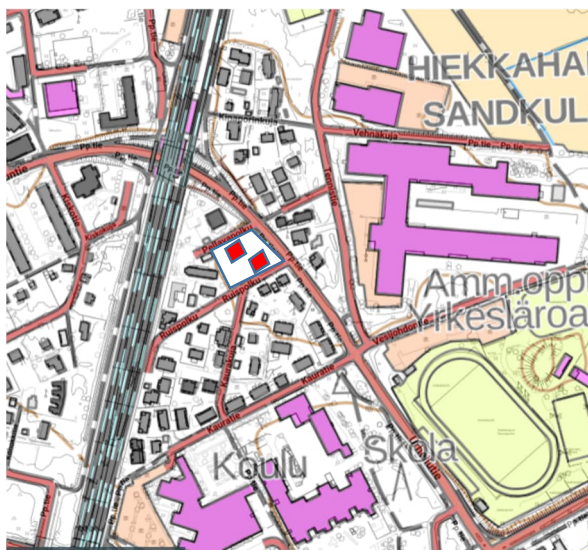
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää alueen yhdyskuntarakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää asukasmäärää Jokiniemessä Hiekkaharjun aseman tuntumassa noin 130 uudella asukkaalla. Kolmioita tulee vähintään 25 kpl, mikä osaltaan tuottaa alueelle myös isompia asuntoja.

Yhdyskuntarakenne



Ratkaisu edistää yleiskaavan 2020 mukaista asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Hiekkaharjun aseman ja Urheilutien joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit ja Hiekkaharjun asema sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Tiivistämällä aluetta kaupunkimaisesti. Julkisivumateriaalit ovat perinteisiä ja laadukkaita. Rakentamisen mittakaava jatkaa Hiekkaharjun asemansseudulle tyypillistä kaupunkirakennetta. Maantasoautoaika on sijoitettu tontin takaosaan katutilan toiminnallisen luonteen kehittämiseksi ja liiketila sijoittuu tontin asemanpuoleisimmalle nurkalle.

Kortteleista saadaan vehreitä mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

Asuminen

Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Tontille edellytetty liiketila mahdollistaa jokusen työpaikan sijoittumisen tontille. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Jokiniemen ja Hiekkaharjun palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Muun muassa Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä.

Päiväkodit ja koulut sijoittuvat kävelymatkan päähän, samoin Hiekkaharjun urheilukenttä. Lähi-kauppa, kioski, kukkakauppa ja ravintola löytyvät Hiekkaharjun ostarilla. Alue on myös kävelymatkan päässä Tikkurilan keskustan palveluista.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksesta ei koidu suoria kustannuksia kaupungille. Maanomistaja osallistuu kaupungin kasvamisen aiheuttamiin kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Sosiaalinen ympäristö

Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Tikkurilan alueen pääurheilukentän Hiekkaharjun liikuntapuiston, golfkentän sekä Tennistien varrella olevien useiden urheiluhallien käyttöä. Rakennukset sijoittuvat vanhalle pientaloalueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kasvava asukasmäärä Hiekkaharjun aseman vieressä lisää joukkoliikenteen käyttäjämääriä sekä lähijunien että Urheilutien bussilinjojen osalta. Ajoneuvoliikenteen osalta lisääntyvä liikennemäärä on hyvin maltillinen, noin 30 tehtyä matkaa vuorokaudessa Pellavapolulta Urheilutielle ja takaisin. Tämä ei tuota ongelmaa lähialueen liikenneverkon kapasiteetille. Hiekkaharjun Talkootorin liikokeskus on hankkeen läheisyydessä ja kävelymatka paikalle on lyhyt. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet myös etelään, Tikkurilan keskustan suuntaan ovat suorat ja toimivat.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkoston, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueeseen kohdistuva melu on otettu huomioon kaavaratkaisussa määräyksiin, jotka turvaavat terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuin ympäristön. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä. Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, L_{pr,m} enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla 30 dB:iin.

Asuinrakennusten liikennetärinän tunnusluku $v_{w,95}$ saa olla enintään 0,30 mm/s.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa kaavan toteuttamisen myötä. Odotettavissa on, että tiiviisti rakennetut tontit tulevat olemaan pääosin vettä läpäisemätöntä pintaa, mikä korostaa hulevesien hallinnan tärkeyttä.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita, jos vain tontille saadaan näitä sovitettua. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat rakennukset tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeliöitä. Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tontilla parantaa ilmaston muutokseen sopeutumisen mahdollisuutta tiiviissä kaupunkirakenteessa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistöä ei ole muutettu.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen -toimistosta Lasse Lehtisentekemään viitesuunnitelmaan.)

Hakijat	Samuli Kumpulainen
	Miikka Väänänen
Vantaan Energia:	Tero Kortesmäki
	Antti Hartikainen
Helimäki Akustikot Sitowice:	Aleksi Heikkinen

Lehtinen Miettunen:	Sami Mäkinen Jarkko Punnonen Arkkitehtuuri Oy Lasse Lehtinen	
Vantaan kaupunki: Asemakaavoitus:	Marjaana Yläjääski Anna-Liisa Vanhala Seppo Niva Kimmo Kangas Mikko Järvi	aluearkkitehti kaavoitusteknikko asemakaava-arkkitehti kaavatekninen koordinaattori kaavoitusinsinööri
Yleiskaavoitus Kuntatekniikan keskus :	Eeva Eitsi Antti Auvinen Harri Keinänen Heidi Hellgren-Suomalainen	maisema-arkkitehti vesihuollon suunnittelu vesihuollon suunnittelu liikenteen alueinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä syyskuuta 2023

Anna-Liisa Vanhala
kaavoitusteknikko

Seppo Niva
asemakaava-arkkitehti

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa Täyttämispvm	24.04.2023
Kaavan nimi	002498 Jokiniemi kaupunginosa 62	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	03.11.2022
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2546	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2546

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

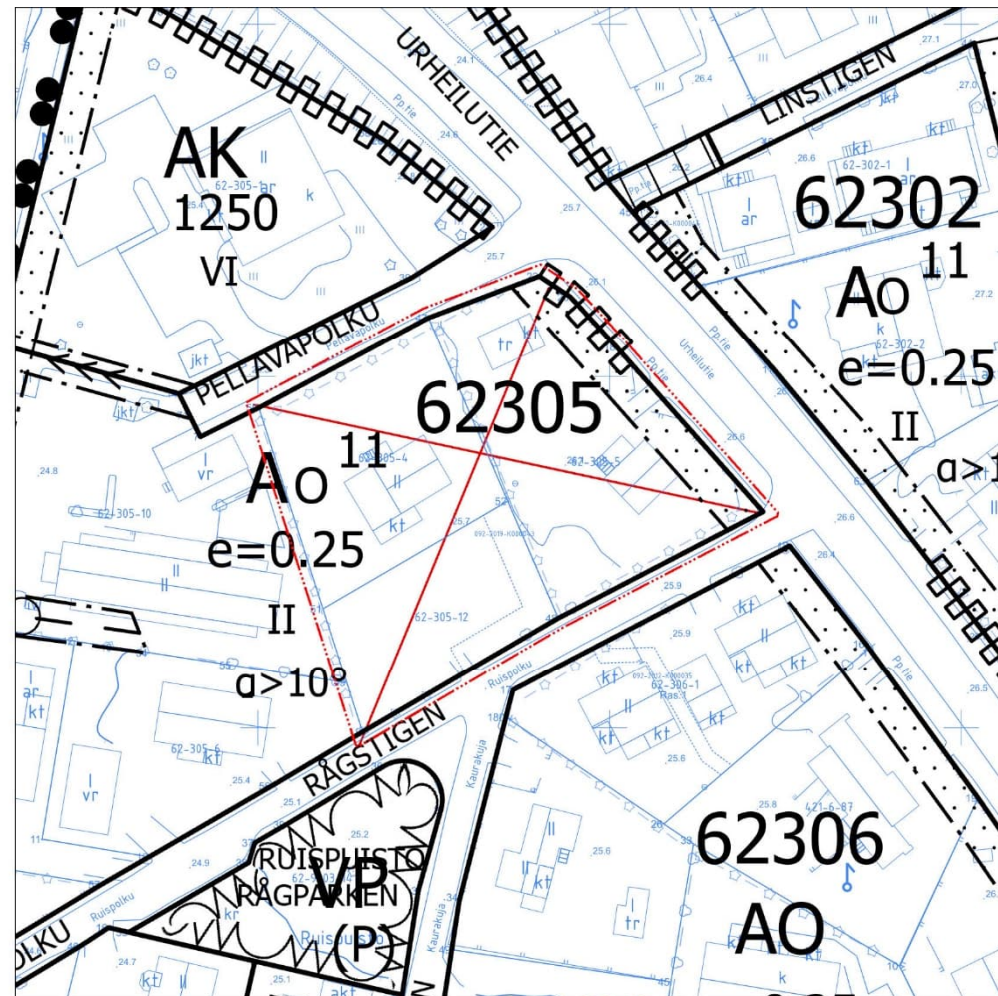
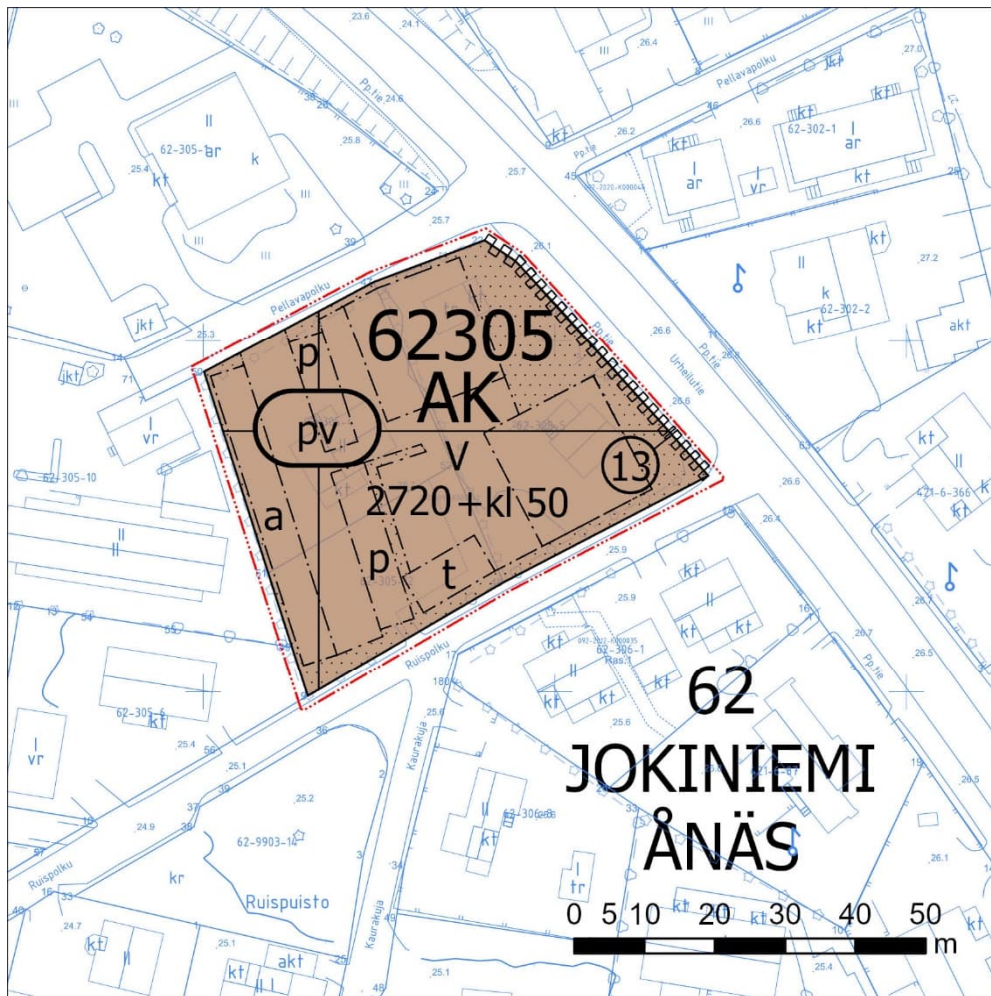
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2546	100,0	2770	1,09	0,0000	2133
A yhteensä	0,2546	100,0	2770	1,09	0,0000	2133
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						

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2546	100,0	2770	1,09	0,0000	2133
A yhteensä	0,2546	100,0	2770	1,09	0,0000	2133
A	0,0000		0		0,0000	0
AK	0,2546	100,0	2770	1,09	0,0000	2133
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002498

Päiväys
Datum

19.9.2023

Vantaan kaupunki
Pellavapolku



Vanda stad
Linstigen

Kaupunginosa 62, JOKINIEMI

Stadsdel 62, ÅNÄS

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 62305

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 62305

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 62305

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 62305

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi silloin, kun ne eivät ole lämmintä tilaa.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Katutasoon Pellavapolun ja Urheilutien kulmaukseen tulee tehdä liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa vähintään 50 k-m².

Maantasokerrokseen tulee varata tila muuntamolle.

Kerroksiin 2-5 saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asunnon ulkopuolisia varastotiloja.

Kaduntasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.

Rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista.

Päärakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpettikattoa.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Parvekkeet ja erkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjäna boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Grönrum som ersätter balkongerna får byggas utöver byggrätten då de inte är varmt utrymme.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjäna räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.

De i detaljplanen tillätta tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

På gatuplanet ska minst 50 m²-vy utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler i hörnet vid Linstigen och Idrottsvägen.

I markplan skall plats för en transformator reserveras.

Utöver det våningstal som anvisats i detaljplanen får i våningar 2-5 byggas lagerutrymmen utanför bostaden.

Gatuplanets utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck.

Minimivåningshöjd i gatuplanet är 4 m.

Byggnader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkitekturen ska vara hållbar, högklassig och innovativ.

Huvudbyggnaderna skall vara försedda med sadeltak eller pulpettak.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Byggnadens fasader ska huvudsakligen bestå av bränt tegel som murats på platsen eller trä.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

Parvekkeiden pieliä ei saa ulottaa maantasokerrokseen.

Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkelit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria.

Yksikerroksisten rakennusten ja katosten katto tulee tehdä viherkatonna.

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävää ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Ympäristöhäiriöt

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, L_{pr,m} enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla 30 dB:iin.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu on otettu huomioon.

Asuinrakennusten liikennetärinän tunnusluku $v_{w,95}$ saa olla enintään 0,30 mm/s.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon.

Rakennuksen tuloilma tulee ottaa kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Pihat

Pihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa esitetään leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päällystetyt osat tulee kivetä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikat:

Asunnot 1 ap/ 110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ 2 asuntoa.

Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Liiketilat 1 ap/ 100 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / liiketila.

Liiketilän asiakkaille 1 ap ja 1 runkolukittava pyöräpaikka.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 2 pp / asunto

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sandwich-elementtkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansväningen.

De socklar som syns mot allmänna områden ska planeras som en del av fasadarkitekturen.

De tak som täcker envåningsbyggnader eller skydd ska utföras i form av gröntak.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hind.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Miljöstörningar

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 30 dB.

Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.

Maximnivån för det buller i stommen, L_{pr,m} som spårtrafiken orsakar begränsas till 30 dB genom konstruktionslösningar.

I samband med bygglovansökan skall företas en utredning över hur bullret i stommen beaktas.

Nyckeltalet för trafikvibrationer $v_{w,95}$ får vara högst 0,30 mm/s i bostadshus.

I samband med bygglovansökan skall företas en utredning över hur vibrationer i spårtrafiken beaktas.

Tilluften i byggnaden tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Gården

För gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska anvisas.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

Gården ska vara högklassig och varierande. Delar med ytbeläggning ska stenläggas. Asfalt får användas endast på körvägar.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Bilplatser:

Bostäder 1 bp/ 110 m²-vy, dock minst 1 bp/ 2 bostäder.

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomtens ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

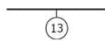


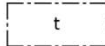
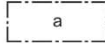

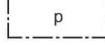
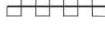
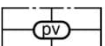
Affärslokaler 1 bp/ 100 m²-vy, dock minst 1 bp / lokal.

För kunder i affärslokal 1 bp och 1 ramläsbar cykelplats.

2 cp / bostad ska reserveras för cykelplatser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
62	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
JOK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
62305	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2720	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
2720 + kl50	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
v	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Tärkeä pohjavesialue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.	Viktigt grundvattensområde. Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

Marjaana Yläjääski

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__