



**Vantaa**

# 002444 NEILIKKAPOLKU 12

VIERTOLA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002444. Kaavoitus on tullut vireille 17.12.2020.**

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 63125 kaupunginosassa 63 Viertola. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 63125, kaupunginosassa 63 Viertola.)

### Tonttijaon muutos:

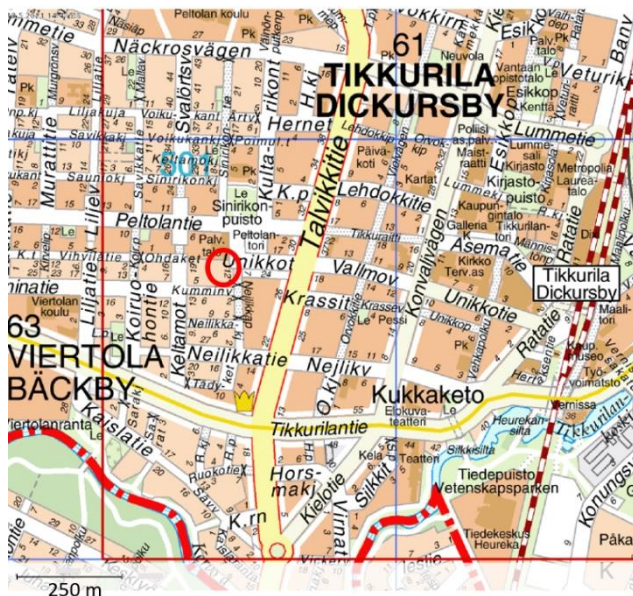
Osa korttelista 63125 kaupunginosassa 63, Viertola.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten paritalojen korvaaminen kahdella kerrostalolla, joiden kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Rakennusoikeus on yhteensä 3 170 kerrosneliometriä, josta asuntojen osuus on 3 100 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan 70 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu e= 1,29. Aikaisempi tonttitehokkuus oli e= 0,35 ja rakennusoikeus 873 k-m<sup>2</sup>, eli kasvua on 2 297 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat sijoittuvat rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja maantasoon rakennusten väliin. Katualueen rajausta tarkistetaan, ja pohjoiseteläsuuntaista kevyen liikenteen yhteyttä sujuvoitetaan. Viitesuunnitelmassa asuntoja on 62 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 38 huoneistoneliometriä. Yksiöitä on 17 kpl (27 %), kaksioita 27 kpl (44 %) ja kolmioita 18 kpl (29 %). Autopaikkoja on 30 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 0,27 ha ja kokonaistehokkuus e= 1,19.

Kaavaan liittyy maankäytösopimus.

**Kaavan laatija:** Tuuli Huhtala, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki,  
[etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 040 1977963.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolassa, Peltolantorin lounaispuolella. Alueeseen kuuluu kiinteistö osoitteessa Neilikkapolku 12 sekä siihen rajautuvat katualueet Neilikkapolulla ja Unikkotiellä. Kaavoitettavalla alueella on nykyisin paritaloja. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 900 metriä.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 24.4.2020.
- Kaavoitus tuli vireille 17.12.2020 ja sai numeron 002444.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 29.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.

- Hanketta esiteltiin Uudistuva Tikkurila -illassa, joka järjestettiin verkkotapahtumana 19.5.2021.

## SISÄLLYSLUETTELO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Tiivistelmä .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2. Lähtökohdat .....</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....                                      | 4         |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....   | 8         |
| <b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>                                | <b>11</b> |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... | 11        |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....  | 11        |
| 3.3. Asemakaavan tavoitteet.....   | 12        |
| 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....                                      | 13        |
| <b>4. Asemakaavan kuvaus.....</b>  | <b>14</b> |
| 4.1 Kaavan rakenne .....   | 14        |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                | 14        |
| 4.3 Aluevaraukset.....   | 15        |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....  | 16        |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät.....  | 19        |
| <b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>   | <b>19</b> |
| <b>6. Kaavatyöhön osallistuneet .....</b>                                      | <b>19</b> |
| <b>7. Asemakaavan seurantalomake .....</b>                                     | <b>20</b> |
| <b>8. Asemakaavakartta ja -määräykset .....</b>                                | <b>22</b> |
| <b>9. Muu suunnitelma-aineisto .....</b>                                       | <b>26</b> |

## 1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijoittuu tiivistyvään Viertolan kaupunginosaan, Peltolantorin lounaispuolelle ja alle kilometrin etäisyydelle Tikkurilan asemasta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan neljän paritalon korvaaminen kahdella asuinkerrostalolla osoitteessa Neilikkapolku 12. Uudisrakennusten kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Neilikkapolun ja Unikkotien risteuksen tuntumaan osoitetaan liiketila. Autopaikat sijoittuvat rakennusten maantasokerroksiin sekä maantasoon rakennusten väliin. Asumista palvelevia tiloja on maantaso- ja ullakkokerroksissa sekä kellarissa.

Korttelialue muuttuu asuntorakennusten korttelialueesta (A<sup>4</sup>) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on yhteensä 3 170 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on 3 100 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan 70 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu  $e = 1,29$ . Aikaisempi tonttitehokkuus oli  $e = 0,35$  ja rakennusoikeus 873 k-m<sup>2</sup>, eli kasvua on 2 297 k-m<sup>2</sup>.

Rakennukset asettuvat osaksi ympäröivää pohjoiseteläsuuntaisten rakennusmassojen korttelia. Julkisivut toteutetaan paikallamuuratusta tiilestä, ja Neilikkapolun varressa edellytetään kivijalkakerrosta. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella. Tontin pohjoisosassa säilytetään kolme vaahteraa.

Neilikkapolulta Unikkotielle johtavan pohjoiseteläsuuntaisen kevyen liikenteen reitin epäjatkuvuuskohta poistetaan mahdollistamalla reitin linjaus tontin koilliskulman kautta. Ajoyhteys siirtyy tontin kaakkoiskulmaan ja tontille ajo sallitaan pohjoisen suunnasta Neilikkapolun kautta. Neilikkapolkua levennetään tältä katuosuudelta tontin suuntaan.

Kaavamuutos tehostaa maankäyttöä joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalla kestävästä kasvun vyöhykkeellä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua. Hanke uudistaa alueen kaupunkikuvaa ja lisää alueen toimeliaisuutta.



Kuva yllä ja kannen kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vantaan hallinnollinen keskus Tikkurila sijaitsee Helsingin metropolialueen keskellä, pääradan varrella ja vajaan viiden kilometrin päässä lentoasemalta. Kaava-alue sijoittuu Viertolan kaupunginosaan, välittömästi Tikkurilan vilkkaan kävelykeskustan länsipuolelle.

Viertolan itäreuna rajautuu Talvikkitiehen, pohjoisessa aluetta rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie ja etelässä Keravanjoki. Läntinen raja kulkee Tikkurilan keskuspuistossa Kylmäojaa pitkin. Viertola on osa Tikkurilan suuralueen keskustaa, ja asumisen ohella alueella sijaitsee myös työpaikkoja ja palveluita. Virkistysmahdollisuuksia tarjoavat Keravanjoen ranta Viertolan eteläosassa ja Tikkurilan urheilupuisto alueen pohjoisreunalla. Lähellä ovat myös Kylmäojan varsi sekä Tikkurilan keskuspuisto.

Viertolan asutushistoria on vanhaa: Keravanjoen ja Kylmäojan varrella on sijainnut keskiaikaista asutusta. Alueen eteläosassa nykyinen Tikkurilantie seuraa historiallisen Suuren Rantatien (Kuninkaantien) itä-länsisuuntaista linjausta, ja etelästä pohjoiseen Viertolan läpi kulkee vanha kylätie Osmankäämintie.

Viertola kehittyy parhaillaan. Itäreuna tiivistyy ja eteläisiin osiin Tikkurilantien varrelle on rakennettu kerrostalokortteleita. Alueelle alettiin rakentaa omakotitaloja 1950-luvulla, erityisen vilkasta rakentaminen oli 1980-luvulla. 2000-luvulla alueen tiivistyminen on jatkunut.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Seenaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustan tuntumassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

##### Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavaan alueeseen sisältyy pientaloaluetta ja katualuetta. Pientalotontilla on rakennettujen alueiden lisäksi pysäköintialuetta, kulkuväyliä ja istutusalueita. Alue ei ole pohjavesialuetta.

##### Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä- ja pohjavesiolosuhteet: Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on savea. Kaava-alueen lähistöltä tehdyt kairaukset ovat ulottuneet noin 13,95–14,55 m syvyyteen maanpinnasta ja savikerroksen alapinta on noin 10–11,5 m syvyydellä maanpinnasta. Alueen koillispuolella olevien pohjaveden havaintoputkien mukaan pohjavedenpinnan korkeus on mitattu tasovälillä +12,29...+14,88, eli n. 0,7–3,7 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen sekä geotekniset rakentamisrajoitteet: Kohde ei sijaitse pohjavesialueella. Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maa-aineksia. Asemakaavamuutosalueelle sijoittuu sähkö- ja tietoliikennekaapeleita sekä jäte- ja hulevesiviemäreitä. Alustavan arvon mukaan kaava-alueen rakennukset tulee perustaa paalujen varaan. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Alueella ei saa alentaa pysyvästi pohjavedenpinnan tasoa.

## Topografia

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat +15,5 ja 16,5 metrin välillä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolassa asui vuoden 2020 alussa 7 535 henkilöä. Alueen väkiluku on noussut tasaisesti viiden viimeisen vuoden aikana, ja vuodesta 2010 nousu on ollut noin 1 900 henkilöä. Viertolan asukkaista lapsia ja nuoria on yhteensä 15,1 % (koko Vantaa 18,3 %) ja 65-vuotiaita tai vanhempia 18,8 % (koko Vantaa 15,5 %). Tikkurilan suuralueella asui vuoden 2020 alussa 45 300 henkilöä. Määrän ennustetaan kasvavan eniten Tikkurilan kaupunginosassa, mutta myös Viertola tiivistyy ja väestömäärä jatkaa kasvuaan.<sup>1</sup>



#### Asuminen/nykytilanteen kuvaus

Kaavamuuotosalue sijaitsee tiivistyvällä vyöhykkeellä pientalo- ja kerrostaloasumisen rajapinnassa. Suunnittelualueella on neljä 1970-luvulla rakennettua huonokuntoista paritaloa. Yksikerroksisissa rakennuksissa on kahdeksan asuntoa, joiden keskipinta-ala on 83,5 m<sup>2</sup>. Alueen pohjoispuolella sijaitsee 2007 Peltolantorin laitaan valmistunut Folkhälsan-talo, jossa on päiväkotia, senioriasuntoja ja vanhusten ryhmäkoteja. Rakennuksen kerrosluku vaihtelee yhdestä kuuteen. Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella on ajallisesti kerroksellista pientaloaluetta, itäpuolella asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä pysäköintialueita.

#### Sosiaalinen ympäristö

Viertolan väestö on aikuisvaltaista, ja asutokunnista lähes 80% on yhden tai kahden hengen talouksia. Tikkurilan suuralueella työttömyys on hieman vähäisempää kuin Vantaalla keskimäärin.

#### Palvelut ja työpaikat

Tikkurila on toiseksi merkittävin työpaikka-alue Vantaalla heti Aviapoliksen jälkeen. Tikkurilassa oli vuonna 2018 noin 6 700 työpaikkaa. Jakauma on monipuolinen ja palvelupainotteinen: mm.

<sup>1</sup> [http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)



julkinen hallinto sekä sosiaali- ja terveysala ovat suuria toimialoja. Myös Viertolassa on toiminnoiltaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, vuonna 2018 työpaikkamäärä oli noin 1 450.

### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustan tuntumassa. Korttelin pohjoispuolinen Peltolantie jatkuu Tikkurilan kaupunginosan puolella Tikkuraitin ja Asematien muodostamana keskeisenä asemalle johtavana kävelyakselina. Peltolantorin kehittämismahdollisuuksia tutkitaan, kun torimyynti on pääosin siirtynyt aseman kupeeseen. Peltolantorin pohjoispuolella sijaitsee Sinirikonpuiston leikkipaikka ja toimintapuisto.

### **Kaupunkikuva**

Viertola on vihreä asuinalue, jossa on typologialtaan monipuolinen kaupunkirakenne. Rakenteen tiiveys ja rakennusten korkeudet kasvavat Tikkurilan keskustaa lähestyttäessä. Kylmäojan varsi on pienimittakaavaista pientalojen ja kytkettyjen pientalojen vyöhykettä, jolla rakennusten kerros-luku vaihtelee yhdestä kahteen. Talvikkitie, Peltolantie ja Tikkurilantie ovat tiiviimmin rakennettuja kerrostalovaltaisista ympäristöistä, muu Viertola on pääosin pientalojen ja kytkettyjen pientalojen aluetta. Kaava-alue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa Tikkurilan keskustan toiminnallisesti sekoittunut kaupunkirakenne muuttuu pientaloalueeksi. Alueen vihreys muodostuu suurelta osin tonttien kasvillisuudesta.



### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, arkeologisia kohteita, eikä alueella ole erityisiä maisemallisia arvoja.

### **Virkistys**

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Viertolan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Jokirannan lisäksi tilaa virkistykselle löytyy Kylmäojan varresta sekä Vantaan suurimmasta urheilukeskittymästä Tikkurilan urheilupuistosta.

### **Liikenne**

Kaavamuutosalueen pohjoispuolinen Peltolantie on itä-länsisuuntainen kokoojakuu. Tontille ajo tapahtuu Unikkotien ja Neilikkapolun risteuksen kautta. Neilikkapolku on varattu jalankululle ja pyöräilylle. Peltolantien eteläreunassa on Viertolan kaupunginosan läpi kulkeva pääpyöräreitti, Unikkotiellä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Lähin kaupunkipyöräasema on Peltolantorilla.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Tikkurilan matkakeskukseen on linnuntietä noin 900 metrin matka. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Peltolantiellä, ja niiltä on yhteys Tikkurilan aseman kautta Mellunmäen metroasemalle sekä Jumbon kautta lentokentälle. Tikkurilantiellä ja Kie-lotiellä liikennöi useita bussilinjoja. Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan pysäkeistä lähimpänä ovat Tikkuraitin ja Silkkitehtaan pysäkit.

### **Vesihuolto**

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

#### Vedenjakelu

Neilikkapolulla kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2013 rakennettu DN 110 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka ylävesisäiliö (tilavuus 8000 m<sup>3</sup>, HW=+81 ja LW=+66) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon kautta.

#### Jätevesiviemärointi

Neilikkapolulla kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2013 rakennettu DN 250 jätevesiviemäri. Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

#### Hulevesiviemärointi

Neilikkapolulla kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2013 rakennettu DN315 hulevesiviemäri. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriässä Viertolan halki Keravajokeen.

### **Kaukolämpö**

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Neilikkapolun ja Unikkotien katualueilla.

### **Sähköverkko**

Vantaan Energialle kuuluvia pien- ja keskijännitemaakaapeleita on Neilikkapolun ja Unikkotien varressa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

### **Ympäristöhäiriöt**

Koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Kaava-alueella mitoitettavana melulähteenä on lentomelu, jonka torjuntaa ohjaa Vantaan rakennusjärjestys. Tieliikenteen melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

Kaava-alueella ei ole pilaantuneita maita.



*Tiemelu 2016 päivällä (7–22), Vampatti-kartat, Vantaan kaupunki*



### 2.1.4 Maanomistus

Nykyisen tonttijaon (vuodelta 1981) mukainen tontti 11 koostuu kiinteistöstä 92-421-12-400, joka on asemakaavamuutoksen hakijan omistuksessa, sekä kiinteistöstä 92-421-12-996-P10 (pinta-alaltaan 40 m<sup>2</sup> kaistale Neilikkapolun varressa), jonka omistaa Vantaan kaupunki. Kaavamuutoksen yhteydessä 92-421-12-996-P10 liitetään osaksi katualuetta.

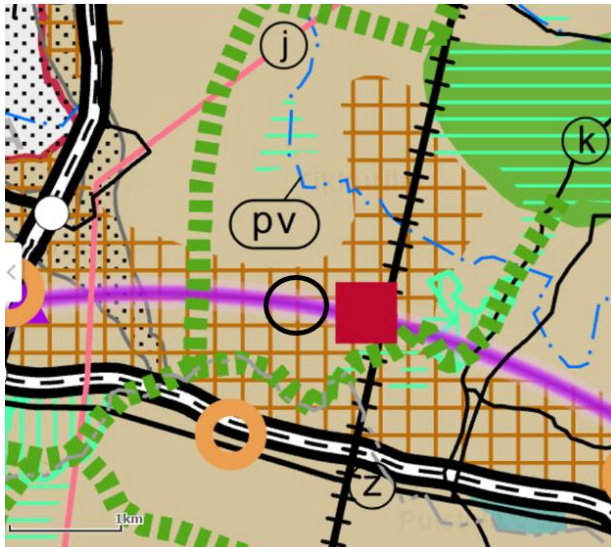
## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen, ja luo edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

#### Maakuntakaava



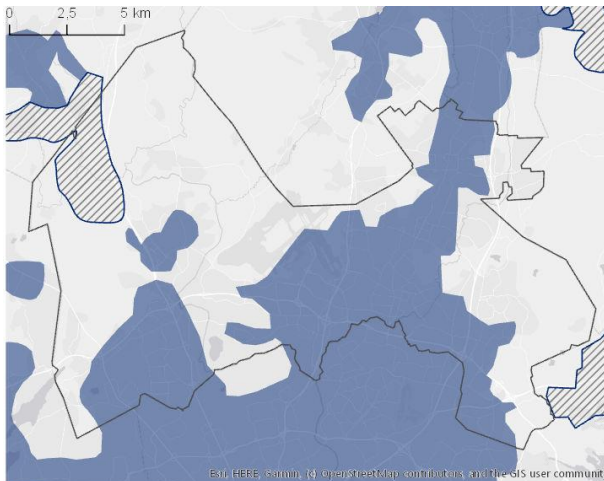
Vantaan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihe-maakuntakaavat sekä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaava - Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä (3/2021).

Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuus on valmistunut ja sen on tarkoitus korvata kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Tikkurilassa on keskustatoimintojen alue. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskuspuistossa on viheryhteystarve. Jokivarressa on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, johon liittyy Jokiniemen koelaitoksen RKY-alue.

## MAL 2019 -suunnitelma

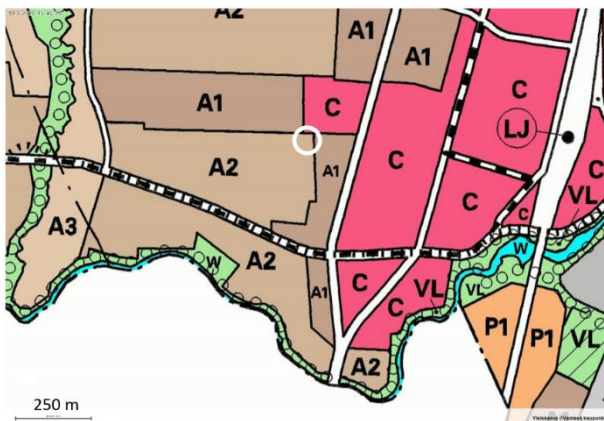
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvu 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 määritely, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenvät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräva tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikunnan vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

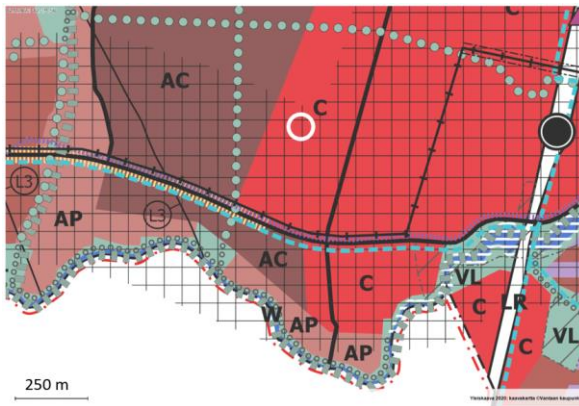
## Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualue rajautuu keskustatoimintojen alueeseen (C) ja tehokkaaseen asuntoalueeseen (A1), ja siksi tontin tiivistymisen kehittyvän kaupunkikeskustan äärellä voidaan katsoa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010.

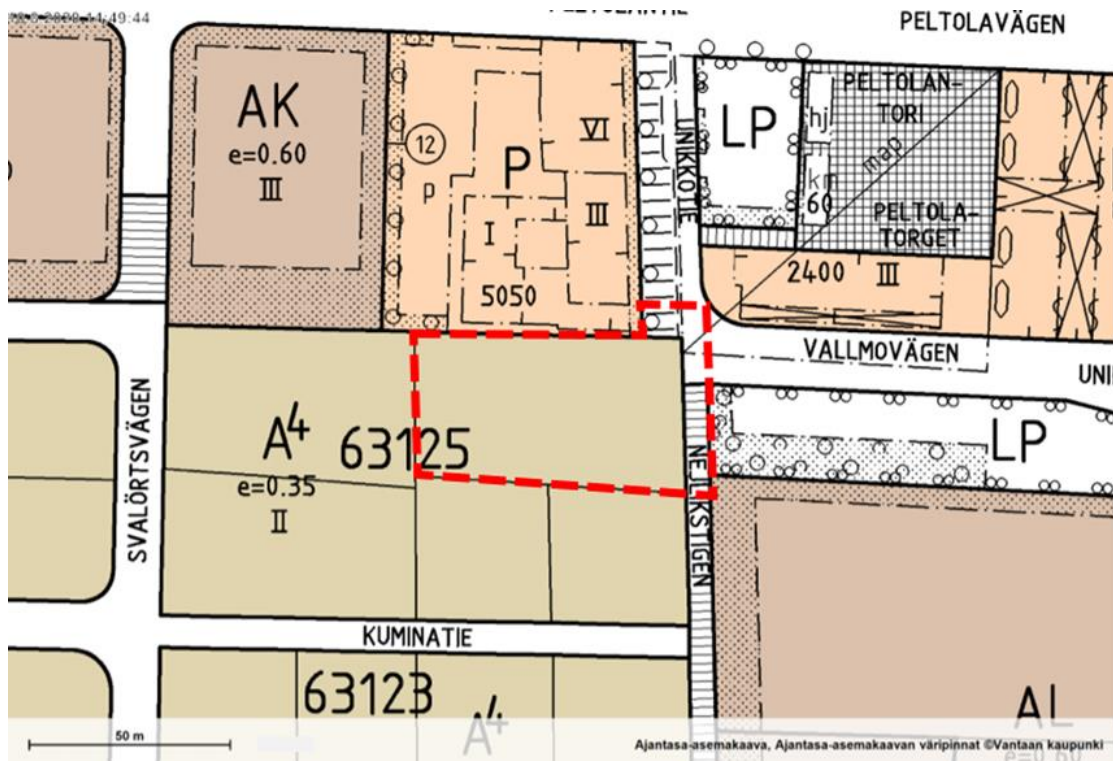
## Vantaan uusi yleiskaava 2020



Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävä kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Tikkurilantie ja Talvikkitie on merkitty tärkeiksi liikenneyhteyksiksi.

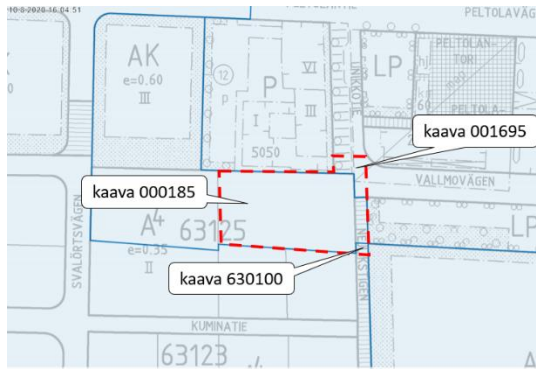
Tikkurilantie on osoitettu myös raitiotiereitiksi ja pyöräilyn baanaksi. Se on lisäksi osa Suurta rantatietä ja katukuvan kehitysalueita, jolle rakennettaessa tulee tehdä laadukasta kaupunkitilaa. Lähimmät virkistysalueyhteydet ovat itä-länsisuuntaan Voikukantiellä/Hernetiellä ja pohjoisete-läsuuntaan Koiruohonpolulla/Savikkatiellä. Kaupunkikeskustoissa ja niiden läheisillä asuinalueilla merkinnän varrella olevat julkiset ulkotilat toteutetaan vehreinä ja viihtyisinä, toisiinsa kytkeytyneinä kaupunkitiloina. Kaavahanke on uuden yleiskaavan mukainen.

## Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa 000185 (Kv 8.12.1980) suunnittelualue on asuntorakennusten korttelialuetta ( $A^4$ ) ja katualuetta. Neilikkapolku on yleiselle jalankululle varattua katualuetta. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvuna ( $e=0,35$ ), joka suunnittelualueella merkitsee noin  $870 \text{ k-m}^2$ . Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.





Asemakaavat alueina (siniset rajat)

Osa suunnittelualueen katualueista sijoituu viereisten asemakaavojen alueille. Unikkotien ja Neilikkapolun risteys on kaavassa 001695 (Kv 16.12.2002) ja Neilikkapolun eteläisin osa kaavassa 630100 (SM 22.3.1974).

### Muut päätökset ja suunnitelmat



Tikkurilan keskustan kaavarungossa (2015) suunnittelualue on ensisijaisesti kerrostaloille tarkoitettua tehokasta asuntoaluetta (A1). Kaavahanke on nykyisen kaavarungon mukainen.



Tikkurilan kaavarunko 2020 -luonnoksessa suunnittelualue on pääosin asumiselle osoitetulla vyöhykkeellä, jonka maksimitehokkuus on 1,5. Alueelle voi sijoittua myös julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä asumisen yhteyteen soveltuvia työtiloja. Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä 19.8. – 3.10.2021. Kaavahanke on kaavarunkoluonnoksen mukainen.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan (As Oy Peltolankulma) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.4.2020. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002444 ja kaavoitus tuli vireille 17.12.2020.

### 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 Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

#### Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 11 mielipidettä, joista 10 kirjallisena ja yksi suullisena. Yksityinen mielipiteen antaja piti tontille ajon sallimista Neilikkapolun kautta huonona ratkaisuna, koska kyse on kymmenistä autoista lasten käyttämällä reitillä. Toinen yksityinen piti esitettyjä rakennuksia liian korkeina matalassa ympäristössä ja pelkäsi rakentamisen liiketiloineen tuovan huomattavan määrän ihmisiä, autoja ja melua rauhalliselle alueelle. Kolmas yksityinen katsoi uudisrakentamisen alentavan asuntonsa arvoa varjostamalla piha-alueita ja vähentämällä nykyisten asukkaiden omaa rauhaa. Alueelle tulisi rakentaa rivi-, pari- tai luhtitaloja. Naapurissa sijaitsevaa taloyhtiötä huolestutti, miten yhtiön ilman paalutusta rakennetut talot kestävät uusien kerrostalojen paalutusta ja rakentamista viereiselle tontille. Uudisrakennuksia pidettiin liian korkeina ja massiivisina. Lähin kerrostalo sijaitsee liian lähellä naapurua ja häiritsee asuntojen sekä oleskelupihojen yksityisyyttä. Toinen taloyhtiö esitti tontille ajoa suoraan Unikkotieltä, tontin koilliskulmasta. Mikäli kuitenkin tontille ajo toteutuu esitetyllä tavalla, tulisi Neilikkapolun loppuosan säilyä kevyen liikenteen väylänä ja tontille ajon osuudella olla erikseen varattu tila kevyelle liikenteelle. Kevyen liikenteen väylää tulisi lisäksi parantaa entisestään.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy edellyttivät, että maakaapeleiden sijainti otetaan huomioon. Kaukolämpöverkosta ei ollut huomautettavaa. HSY:lla ei ollut huomautettavaa. HSL:lla ei ollut lausuttavaa. Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä Caruna Oy:n sähköverkkoa. Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa, eikä sitä tarvitse kuulla jatkovaiheessa, mikäli suunnitelmaan tai kulttuuriympäristöön ei tule merkittäviä muutoksia.

#### Vastineet mielipiteisiin

Pientalovaltaisen alueen ja tiiviimmän kaupunkirakenteen nivelkohdassa on haettu ratkaisua, joka ottaa huomioon sekä naapuruston nykyisen rakentamisen että alueen kehittämismahdollisuudet. Rakennusten varjostusvaikutukset on tutkittu. Tontti aidataan naapureita vasten pensasaidalla tai

aidalla ja köynnösistutuksilla. Länsipuolelle naapurin asuntopihojen suuntaan sijoittuu leveämpi istutettava alue, jolle edellytetään myös suureksi kasvavia puita.

Tontin ajoyhteys on sijoittumassa tontin kaakkoisnurkkaan, jotta autoliikenne ei risteäisi jalankulun ja pyöräilyn kanssa juuri Unikkotien kulmassa, jota on tarkoitus kehittää kevyen liikenteen kannalta sujuvammaksi. Suunnittelualueen eteläpuolinen osa Neilikkapolusta on jatkossakin varattu ainoastaan kevyelle liikenteelle.



Varjot: kesäpäivänseisaus kello 10, kello 14 ja kello 18.



Varjot: kevät/syyspäiväntasaus kello 10, kello 14 ja kello 18.

#### Asukastilaisuudet

Hanketta esiteltiin lyhyesti Uudistuva Tikkurila -illassa, joka järjestettiin 19.5.2021 TeamsLive-tilaisuutena verkossa.

### 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kunnan asettamat tavoitteet

##### Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-  
saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-  
töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisussa ja päätöksenteossa tur-  
vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden  
hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis-  
tuen.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoitta-  
minen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden ra-  
kentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkira-  
kenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja  
keskustoissa, 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 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisesti valtuustokauden 2018 – 2021 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

- Resurssiviisaus, vehreä ympäristö ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä. Asemakaavassa alueelle määrätään maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vehreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaava-alueelle viihtyisää kaupunkiympäristöä ja lisää terveysvaikutuksia.

## **3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT**

Kaavan perusratkaisu on pysynyt suhteellisen samana koko suunnitteluprosessin ajan. Uudet rakennukset sijoittuvat ajallisesti kerrostuneeseen ympäristöön, jossa yhdistävänä tekijänä on rakennusten pohjoiseteläsuuntaisuus. Katualueita rajataan tiiviillä rakentamisella. Valtaosa pysäköintipaikoista sijoittuu rakennusten maantasokerrokseen, leikki- ja oleskelualue rakennusten väliin. Ratkaisua on kehitetty alkuvaiheen suunnitelmiin verrattuna siten, että lännen puoleinen rakennus on matalampi ja pihalla on vähemmän autopaikkoja.

### **3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Suunnittelualue on osa kehittyvää Viertolaa, joka sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa. Pientalo- ja kerrostaloalueiden rajapintaan sijoittuvalla tontilla mahdollistetaan asuinkerrostalojen rakentaminen. Ratkaisu asettuu osaksi eri ikäisten pohjoiseteläsuuntaisten rakennusten korttelia, joka saattaa tiivistyä jatkossakin. Katutilaa rajataan kaupunkimaisesti, ja Peltolatorin puoleiselle tontin kulmalle sijoittuu liiketila. Pääosa pysäköintipaikoista sekä jätehuolto on sijoitettu rakennusrunkoon, jotta piha-alueita säästyy istutuksille. Rakennusten välissä on oleskelu- ja leikkialue sekä maantasopysäköintiä.

Vehreä oleskelupiha on tontin pohjoisosassa, jonne naapurissa sijaitsevan Folkhälsan-talon korttelipiha aukeaa. Folkhälsanin päiväkodille ja vanhusten asunnoille avautuu näkymiä uudisrakennusten välistä, erityisesti on varmistettu väljyys senioritalon päätyparvekkeiden edessä. Lähellä tontin pohjoisrajaa säilytetään kolme vaahteraa. Naapurin asuntopihoihin rajoittuvalla tontin länsireunalla on vihervyöhyke, jolle istutetaan myös suureksi kasvavia puita.

Neilikkapolulta Unikkotielle johtavan pohjoiseteläsuuntaisen kevyen liikenteen reitin epäjatkuvuuskohta poistetaan sallimalla reitin linjaus suunnittelualueen koilliskulman kautta. Neilikkapolun

tonttiin rajautuvalle osuudelle sallitaan tontille ajo Unikkotien suunnasta. Ajoliittymä siirtyy torin kulmalta Neilikkapolun suoralle osuudelle, ja katualuetta laajennetaan tontin suuntaan.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asuinrakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Korttelialueen koilliskulmassa on yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Neilikkapolun ja Unikkotien katualueet laajenevat korttelialueen suuntaan. Kevyen liikenteen reitti Neilikkapolku muuttuu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi pp/t, jolla tontille ajo on sallittu.

#### 4.1.1 Mitoitus

Vantaan väestöennusteessa 2020 kerrostaloasumisen keskimääräinen asumisväljyys on 32,8 hu-m<sup>2</sup>, joka kerrosneliömetreiksi muutettuna on noin 48 k-m<sup>2</sup>/hlö. Näillä oletuksilla kohteen asuinkerrosalamäärästä seuraava asukasmäärä on noin 65 asukasta. Viitesuunnitelmassa asuntoja on 62 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 38 huoneistoneliömetriä. Yksiöitä on 17 kpl (27 %), kaksioita 27 kpl (44 %) ja kolmioita 18 kpl (29 %).

#### Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tontin pinta-ala 2453 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeus 3100 k-m<sup>2</sup> asumiselle, 70 k-m<sup>2</sup> liiketiloille

Tontin tehokkuusluku e=1,29

#### Pysäköinti

1 ap/110 asuntok-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa

Vieraspaikkoja 1 ap/1500 k-m<sup>2</sup>

Huolto- yms. pysäköintiä varten 1 ap/5000 k-m<sup>2</sup>

Liiketilat 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto, liiketiloille 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>.

#### Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu pp/t

Alueen pinta-ala 195 m<sup>2</sup>

#### Katu

Alueen pinta-ala 10 m<sup>2</sup>

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Kaavan mukaiset rakennukset asettuvat osaksi pohjoiseteläsuuntaisten rakennusten muodostamaa korttelirakennetta. Ne sopeutuvat alueen pohjoispuolisen kerrostalorakentamisen mittakaavaan, tiivistävät yhdyskuntarakennetta ja tehostavat alueensa maankäyttöä. Katuvartta rajaa kuusikerroksinen rakennus, lännen puoleinen rakennus on kerrosta matalampi. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.



Asemapiirros: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy

## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

#### AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen korttelialueella on kaksi rakennusala, joiden kerrosluvut ovat viisi ja kuusi. Niiden yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on  $3\,100\text{ k-m}^2$ . Liikehuoneistojen rakennusoikeus on  $70\text{ k-m}^2$ , josta tulee toteuttaa vähintään 80 %. Liiketilat tulee sijoittaa kuusikerroksiseen rakennukseen, joka rajaa Neilikkapolku, ja avata Peltolantorin suuntaan.

Asumista palvelevat tilat sekä porrashuoneiden  $15\text{ k-m}^2$ /porrastaso ylittävän osan saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Neilikkapolun puoleiseen rakennukseen on mahdollista rakentaa saunaosasto kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä. Jätehuollon tilat on sijoitettava rakennusrunkoon.

Rakennusten julkisivuilta edellytetään korkealuokkaisia materiaaleja ja yhtenäistä rakennustapaa. Julkisivujen päämateriaali on paikallamuurattu tiili. Neilikkapolun varteen tulee rakentaa avoimen ja toiminnallisen vaikutelman antava kivijalkakerros. Korttelialueen yleiselle jalankululle varattu koilliskulma toteutetaan laadukkaana ja yhtenäisenä kaupunkitilana.

Tontille ajetaan suunnittelualan kaakkoiskulmasta. Asemakaava mahdollistaa pysäköinnin sijoittamisen rakennusten maantasokerroksiin. Piha-alueelle on lisäksi rajattu pysäköimispaikka, jonka pysäköintiruudut toteutetaan nurmikivipintaisina.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue on merkitty rakennusten väliin ja naapurikorttelin sisäpihan tuntumaan. Kasvillisuuden tulee olla monilajista ja vuodenaikojen vaihtelun huomioivaa. Naapuritonttien suuntaan tontti aidataan pensasaidalla tai aidalla ja köynnösistutuksella. Läntisen naapurin asuonpihoja vasten on osoitettu istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa myös suureksi kasvavia puita. Tontin pohjoislaidalla on kolme suojeltavaa vaahteraa. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella.

### 4.3.2 Muut alueet

#### Liikennealueet

Kaava-alueeseen kuuluva osuus Neilikkapolusta on jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu-alueita pp/t, jolla tontille ajo on sallittu. Katualue laajenee korttelialueen suuntaan sekä Neilikkapolun että Unikkotien kohdalla. Unikkotiellä kapea muutosalue liittyy osaksi Unikkotien katu-alueita.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

#### Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää Viertolan asukasmäärää noin 65 asukkaalla. Pientalovaltaisen alueen ja tiiviimman kaupunkirakenteen saumakohtaan rakennetaan esteettömiä asuntoja, jotka sopivat kaikenikäisille asukkaille.

#### Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu tiivistyvään Viertolan kaupunginosaan, alle kilometrin päähän Tikkurilan asemasta. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilan keskustan palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien tuntumaan. Bussipysäkit ovat lähietäisyydellä.

#### Kaupunkikuva

Uudiskohde rakentuu yleiskaavan 2020 kestävästä kasvun vyöhykkeelle pientalo- ja kerrostalovaltaisten alueiden saumakohtaan. Rakennukset asettuvat osaksi ympäröivää pohjoiseteläsuuntaisten rakennusmassojen korttelia. Neilikkapolun varressa edellytetään kivijalkakerrosta. Kerrosluku on sama kuin viereisen Folkhälsan-talon korkeassa osassa. Peltolantorin suuntaan avautuvan liiketilan edustalle muodostuu laadukkaana ja yhtenäisenä kaupunkitilana toteutettava kulmaus, joka

omalta osaltaan muokkaa torin ympäristöä kantakaupunkimaiseen suuntaan. Julkisivut toteutetaan paikallamuuratusta tiilestä.



*Katujulkisivu itään, Neilikkapolku 12 ja lähimmät naapurirakennukset: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy*

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai arkeologisia kohteita.

### **Asuminen**

Kaavamuutos mahdollistaa kahden kerrostalon rakentamisen. Asukkaita tontille tulee noin 65. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asutuskantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

### **Palvelut ja työpaikat**

Peltolatorin tuntumaan rakennetaan uusi kivijalkaliiketila. Asukkaiden lisäksi puolestaan vaikuttaa positiivisesti Viertolan ja Tikkurilan keskustan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat vähäiset. Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Katualueita tulee laajentaa asuinkerrostalotontin suuntaan. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkoston. Uudet asunnot lisäävät asukaspuhjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

### **Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle tulee uusia asukkaita. 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.

### **Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Sinirikonpuiston ja Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat jo rakennetulle alueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

## Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Bussireitit, juna-asema ja tulevaisuudessa mahdollisesti raitiotie sijaitsevat lähellä. Ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää liikennemääriä Unikkotiellä muutamalla kymmenellä ajoneuvolla vuorokaudessa. Lisääntyvä liikkuminen on pääosin henkilöautoliikennettä ja asuintalon huoltoliikennettä. Tontille on järjestelty asukkaiden pysäköinnin lisäksi vieras- ja huoltopysäköintipaikkoja.

Neilikkapolulta Unikkotielle johtavan pohjoiseteläsuuntaisen kevyen liikenteen reitin epäjatkuvuuskohta poistuu, kun reitti linjataan korttelialueen koilliskulman kautta. Neilikkapolun pohjoispään luonne muuttuu, kun ajoliittymä siirtyy torin kulmalta Neilikkapolun suoralle osuudelle, ja Neilikkapolulle sallitaan tonttiin rajautuvalla osuudella tontille ajo Unikkotien suunnasta. Liikenteen toimivuuden varmistamiseksi Neilikkapolun ja Unikkotien katualuetta laajennetaan tontin suuntaan.

## Vesihuolto

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien taseus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Rakennuslupan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

## Ympäristöhäiriöt

Asemakaavan toteuttaminen tuottaa terveellistä ja turvallista elinympäristöä, eikä se tuota ympäristöhäiriöitä.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Tontin pohjoislaidalla säilytetään kolme vaahteraa, ja vehreys varmistetaan vihertehokkuusmääräyksillä. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarjoja koskevia tavoitteita.

## Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin jo rakennettua pintaa, jonka osuus ei tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä hallitaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä.

### 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 rakennettava kortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja.



## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kaavaselostuksen vaikutuksista kertovassa kohdassa 4.4.1. Muut vaikutukset, Ympäristöhäiriöt. Ilmanlaadun haasteita kaavamuutosalueella ei ole. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentamista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

|   |                        |                                 |
|---|------------------------|---------------------------------|
| T2H Rakennus Oy:                              | Liina-Reetta Sillanpää |                                 |
| Taloyhtiön edustaja:                          | Jaakko Sylvin          |                                 |
| Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy: | Tero Sinisalo          |                                 |
|   | Roope Hannonen         |                                 |
| <b>Vantaan kaupunki:</b>                      |                        |                                 |
| Kaupunkisuunnittelu:                          | Marjaana Yläjääski     | aluearkkitehti                  |
|   | Seppo Niva             | arkkitehti                      |
|   | Tuuli Huhtala          | asemakaava-arkkitehti           |
|   | Eeva Eitsi             | maisema-arkkitehti              |
|   | Leena Kaunismäki       | kaavatekninen koordinaattori    |
|   | Anna-Liisa Vanhala     | kaavoitusteknikko               |
| Kadut ja puistot:                             | Paula Luomala          | suunnitteluinsinööri/vesihuolto |
|   | Samuli Haveri          | liikenneinsinööri               |
| Kiinteistöt ja tilat:                         | Tomi Henriksson        | kiinteistökehityspäällikkö      |
|   | Janne Karppinen        | geotekniikkainsinööri           |

### VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä marraskuuta 2021

Tuuli Huhtala  
asemakaava-arkkitehti

Marjaana Yläjääski  
aluearkkitehti

## 7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                    |                                  |   |
|------------------------------------|----------------------------------|---|
| Kunta                              | 092 Vantaa Täyttämispvm          | 17.09.2021                                  |
| Kaavan nimi                        | 002444 63 Viertolan kaupunginosa |   |
| Hyväksymispvm                      | Ehdotuspvm                       |   |
| Hyväksyjä                          | Vireilletulosta ilm. pvm         | 17.12.2020                                  |
| Hyväksymispykälä                   | Kunnan kaavatunnus               | 092002444                                   |
| Generoitu kaavatunnus              |                                  |   |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]        | 0,2658                           | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]             |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] |                                  | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2658 |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Ranta-asemakaava</b>  | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b> | <b>0,2658</b>  | <b>100,0</b>  | <b>3170</b>                   | <b>1,19</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>2297</b>                             |
| A yhteensä      | 0,2453         | 92,3          | 3170                          | 1,29          | -0,0041                   | 2297                                    |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä      | 0,0205         | 7,7           | 0                             |               | 0,0041                    | 0                                       |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |

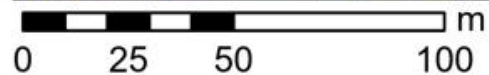
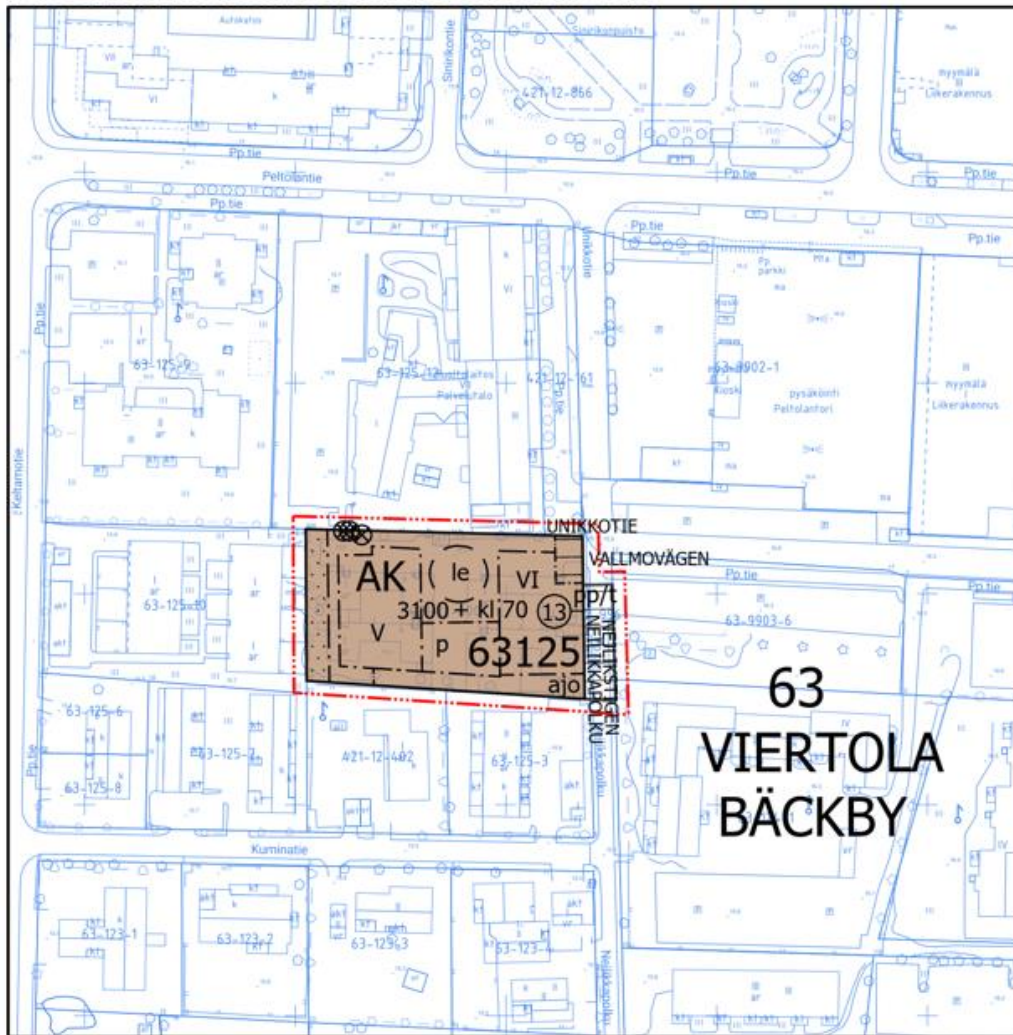
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   |   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

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

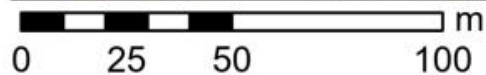
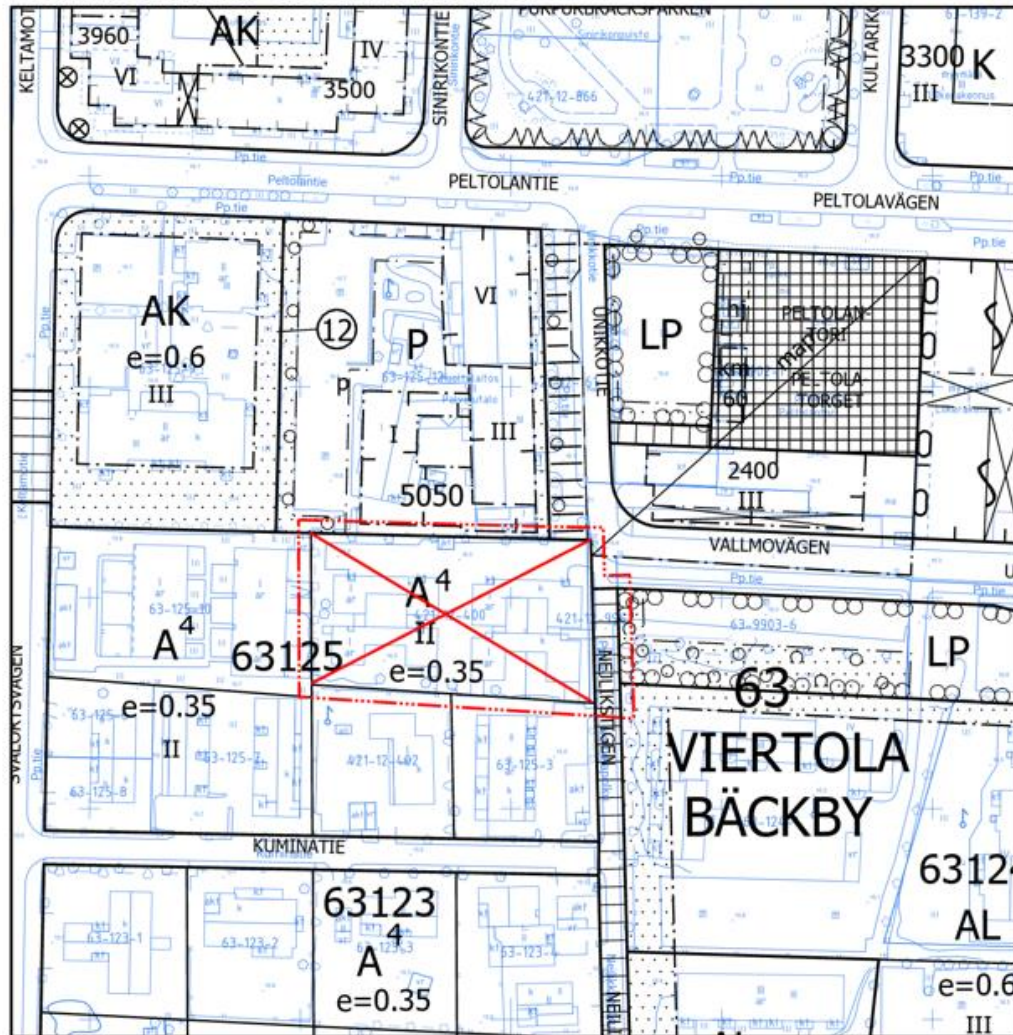
**Alamerkinnt**

| Aluevaraukset   | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| <b>Yhteensä</b> | <b>0,2658</b>     | <b>100,0</b>     | <b>3170</b>                      | <b>1,19</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>2297</b>                                |
| A yhteensä      | 0,2453            | 92,3             | 3170                             | 1,29             | -0,0041                      | 2297                                       |
| A               | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -0,2494                      | -873                                       |
| AK              | 0,2453            | 100,0            | 3170                             | 1,29             | 0,2453                       | 3170                                       |
| P yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| Y yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| C yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| K yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| T yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| V yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| R yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| L yhteensä      | 0,0205            | 7,7              | 0                                |                  | 0,0041                       | 0  |
| Kadut           | 0,0010            | 4,9              | 0                                |                  | 0,0010                       | 0  |
| Kev.liik.kadut  | 0,0195            | 95,1             | 0                                |                  | 0,0031                       | 0  |
| E yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| S yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| M yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| W yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |  |


### Asemakaavan muutosehdotus



### Kumoutuva asemakaava





|  |  |
|--|--|
| <p>Kaava-alueen numero<br/>Planområdets nummer</p> <p>002444</p>   | <p>Päiväys<br/>Datum</p> <p>9.11.2021</p> <p style="text-align: right;">1/3</p>  |
| <p>Vantaan kaupunki<br/><b>NEILIKKAPOLKU 12</b></p> <p>Kaupunginosa 63, VIERTOLA</p> <p><b>Asemakaavan muutos</b><br/>Osa korttelia 63125 ja katualueita.</p> <p><b>Tonttijaon muutos</b><br/>Osa korttelia 63125.</p> <p>1:2000</p>   |  <p>Vanda stad<br/><b>NEJLIKSTIGEN 12</b></p> <p>Stadsdel 63, BÄCKBY</p> <p><b>Ändring av detaljplanen</b><br/>Del av kvarteret 63125 och gatuområde.</p> <p><b>Ändring av tomtindelningen</b><br/>Del av kvarteret 63125.</p> <p>1:2000</p>  |
| <p><b>ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:</b></p> <p>— · · · —<br/>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p><b>AK</b></p> <p><b>Asuinkerrostalojen korttelialue.</b><br/>Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Nämä tilat eivät mitolta autopaikkoja tai väestönsuojia.</p> <p>Liiketilat tulee sijoittaa Neilikkapolun puoleiseen rakennukseen ja avata Peltolatorin suuntaan.</p> <p>Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.</p> <p>Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa Neilikkapolun puoleiseen rakennukseen rakentaa ylimmän kerroksen yläpuolelle asukkaiden yhteisiä saunatiloja.</p> <p>Neilikkapolun puoleisen rakennuksen porrashuoneeseen on oltava sisäänkäyntiä kadun ja pihan puolelta.</p> <p>Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on 3,8 metriä.</p> <p><b>Rakennukset:</b><br/>Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.</p> <p>Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä paikallamuurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta.</p> <p>Katualueen puolelle tulee muodostaa kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.</p> <p>Maantasokerroksen tulee kadun suuntaan antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.</p> | <p><b>DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:</b></p> <p>Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p> <p><b>Kvartersområde för flervåningshus.</b><br/>Gemensamma utrymmen som beljånar boendet, förrådsutrymmen, tekniska utrymmen och parkeringsutrymmen får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. En del som överskrider 15 m<sup>2</sup>-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.</p> <p>Affärslokaler ska placeras i byggnaden mot Nejlíkstigen och öppnas upp mot Peltolatorget.</p> <p>Avfallshanteringsutrymmena skall placeras i byggnadernas bottenvåning.</p> <p>Oberoende av våningstalet och byggrätten får gemensamma bastuutrymmen för de boende byggas ovanför den översta våningen i byggnaden mot Nejlíkstigen.</p> <p>Trapphuset i byggnaden mot Nejlíkstigen ska ha entréer från gatan och gården.</p> <p>Affärslokalernas minimivåningshöjd är 3,8 m.</p> <p><b>Byggnader:</b><br/>Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttagas.</p> <p>Platsmurat tegel ska användas som fasadmaterial i byggnaderna. Balkongernas bakväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden.</p> <p>På gatuområdets sida ska en stenfotsvåning bildas och den ska framhåvas med arkitektoniska medel.</p> <p>Markplansvåningen ska ge ett öppet och funktionellt intryck i gatans riktning.</p> |

**Pihat:**

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja numikkoa.

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

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Tontti tulee aidata toista tonttia vastaan pensasaidalla tai aidalla ja köynnösistutuksilla.

Neilikkapolun varrella rakennuksen ja katualueen välinen osa tulee toteuttaa numikivipintaisena.

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

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

**Autopaikkojen vähimmäismäärät:**

Asunnot 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa

Asuntojen autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m<sup>2</sup>. Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m<sup>2</sup>.

Liike- ja toimistotilat 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

**Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:**

Asunnot 2 pp/asunto

Liike- ja toimistotilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>

Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Osa-alueen raja.**

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

3100+KJ 70

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.

Liikehuoneistojen kerrosalasta on toteutettava vähintään 80 %.

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

63

**Kaupunginosan numero.**

VIERT

**Kaupunginosan nimi.**

63125

**Korttelin numero.**

NEILIKKA

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

3100

**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

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

V

**Gärden:**

Gärdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

Gärden ska vara högklassig och varierande. Delar med ytbeläggning ska steniläggas. Asfalt får användas endast på körvägar.

De delar av gården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utvistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Tomten ska inhägnas mot en annan tomt med en häck eller ett staket och klängväxtplanteringar.

Vid Neilikstigen ska avsnittet mellan byggnaden och gatuumrådet beläggas med gräsarmering.

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

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

**Minimiantalet bilplatser:**

Bostäder 1 bp/ 110 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 1 bp/2 bostad

Bostädernas bilplatser får minskas med 15 % när platserna är omarkerade.

Minst 1 bp/1500 m<sup>2</sup>-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m<sup>2</sup> reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Affärs- och kontorslokaler 1 bp/100 m<sup>2</sup>-vy

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

**Minimiantalet cykelplatser:**

Bostäder 2 cp/bostad

Affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m<sup>2</sup>-vy

Cykelplatser som placeras utomhus ska ha möjlighet till ramläsning.

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Gräns för delområde.**

**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

Talserie, där den första siffran anger antalet bostadsväningsytan i kvadratmeter, den andra siffran antalet kvadratmeter för affärslokaler.

Av väningsytan för affärslokaler ska minst 80 % byggas.

**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

**Stadsdelsnummer.**

**Stadsdelens namn.**

**Kvartersnummer.**

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

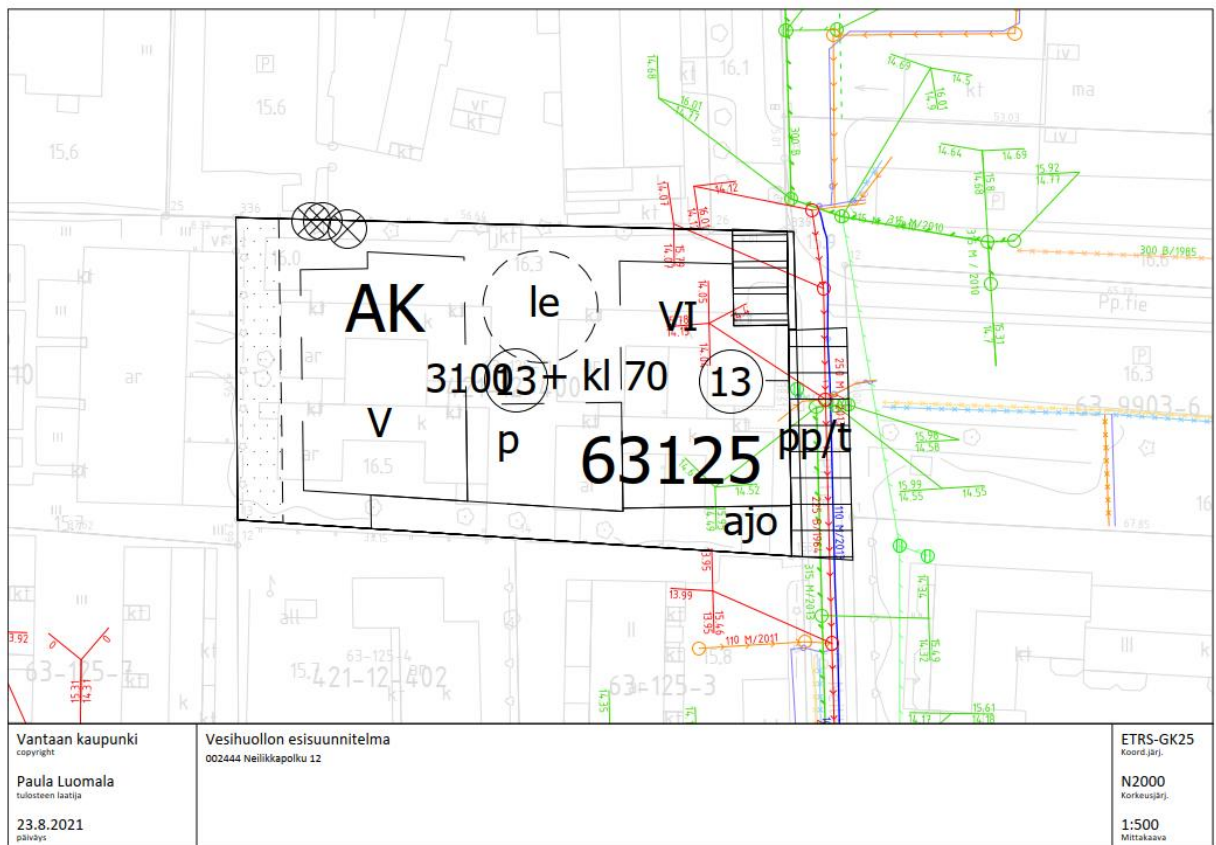
**Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsyta.**

**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**



|  |   |  |     |
|--|---|--|-----|
|  | <b>Rakennusala.</b>   | <b>Byggnadsyta.</b>  | 3/3 |
|  | <b>Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.</b>  | <b>Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utvistelse.</b>  |     |
|  | <b>Istutettava alueen osa.</b>  | <b>Del av område som skall planteras.</b>  |     |
|  | Alueelle saa sijoittaa nurmikivipintaisia pyöräpaikkoja.  | I området får gräsarmerade cykelplatser placeras.  |     |
|  | Alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puuta.  | I området ska storvuxna träd planteras.  |     |
|  | <b>Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.</b>  | <b>Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.</b>  |     |
|  | <b>Katu.</b>  | <b>Gata.</b>   |     |
|  | <b>Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.</b>                      | <b>Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.</b>                         |     |
|  | <b>Ajoyhteys.</b>   | <b>Körförbindelse.</b>   |     |
|  | <b>Yleiselle jalankululle varattu alueen osa</b>  | <b>För allmän gångtrafik reserverad del av område</b>  |     |
|  | Alue tulee toteuttaa laadukkaana ja yhtenäisenä kaupunkitilana.   | Området ska förverkligas som ett högklassigt och enhetligt stadsrum.   |     |
|  | <b>Pysäköimispaikka.</b>  | <b>Parkeringsplats.</b>  |     |
|  | Pysäköintiruutujen tulee olla nurmikivipintaisia.   | Parkeringsrutorna ska ha en ytbeläggning av gräsarmering.  |     |
|  | <b>TONTTIJAKO</b>   | <b>TOMTINDELNING</b>   |     |
|  | 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. |     |
| Kaupunkirakenne ja ympäristö<br>Asemakaavoitus   | Stadsstruktur och miljö<br>Detaljplanering  |  |     |
| Marjaana Yläjääski<br>Aluearkkitehti / Områdesarkitekt                                 |   |  |     |
| Mittaus- ja geopalvelut<br>Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. | Mätning och geoteknik<br>Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.  |  |     |
| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000.                       | Vantaalla / Vanda __. __. 20__  | Plankoordinaatiston<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000.  |     |
| Kimmo Juntila<br>Kaupungeodeetti / Stadsgeodet   |   |  |     |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__  | Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__  |  |     |

## 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Vesihuollon esisuunnitelma (yllä)

Alustavan vihertehokkuuslaskelman tulokortti (alla)

### Tulokortti

Päivämäärä #NIMI?

Osoite Neilikkapolku 12, Viertola

Kaavan numero -

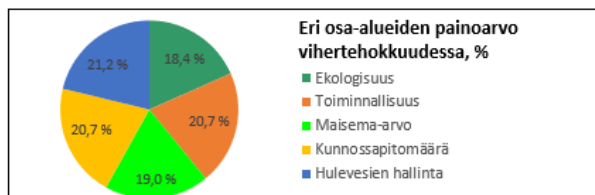
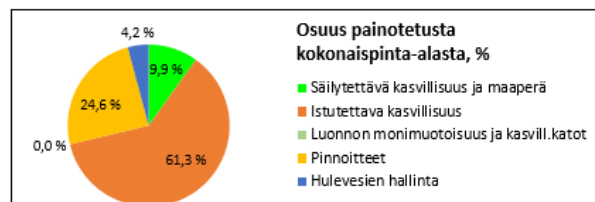
#### Vihertehokkuuslaskelma

|                |     |
|----------------|-----|
| Vihertehokkuus | 1,0 |
| Tavoitetaso    | 0,9 |

#### Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

| Elementtityyppi                             | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---------------------------|--|
| Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä        | 1                         | 7                                      |
| Istutettava kasvillisuus                    | 7                         | 8                                      |
| Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot | ei elementtiä!            | 8                                      |
| Pinnoitteet                                 | 2                         | 3                                      |
| Hulevesien hallintarakenteet                | 1                         | 10                                     |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>11</b>                 | <b>36</b>                              |

| Hulevesimäärä m <sup>3</sup>         |   |
|--------------------------------------|---|
| 10,9                                 |   |
| Valuma kerroin C                     |   |
| 0,7                                  |   |
| Viivytystilavuustarve m <sup>3</sup> |   |
| 10,9                                 |   |
| Jää viivytettävää m <sup>3</sup>     | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m <sup>3</sup> |
| 0,0                                  | 11,0  |
| Läpäisemättömän pinnan osuus         |   |
| 15%                                  |   |



Pihasuunnitelma

## Alustavan vihertehokkuuslaskelman elementit

| Elementti-tyyppi                      | Elementti-tunnus                        | Elementin määrittelmä   | Yksikkö              | Pinta-ala tai lukumäärä | Painotus (vihertek. roini) | Painotettu pinta-ala, m <sup>2</sup> | Valuma-kerron C |
|---------------------------------------|---|---|----------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä  | 1                                       | Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai laavus 40 m <sup>2</sup> /haikaisilla 7,5m)                                | kpl                  |                         | 3,5                        | 0,0                                  |                 |
|                                       | 2                                       | Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai laavus 20 m <sup>2</sup> /haikaisilla 5m) tai pylväsmainen puu         | kpl                  | 3                       | 3,5                        | 210,0                                | 0,15            |
|                                       | 3                                       | Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (3-3 m /kpl)  | kpl                  |                         | 2,3                        | 0,0                                  | 0,1             |
|                                       | 4                                       | Säilytettävä luonnonmukainen pohkekasvillisuus  | m <sup>2</sup>       |                         | 3,2                        | 0,0                                  | 0,3             |
|                                       | 5                                       | Säilytettävä kallella ja sen kasvillisuus   | m <sup>2</sup>       |                         | 3,0                        | 0,0                                  | 0,7             |
|                                       | 6                                       | Säilytettävä avokallio  | m <sup>2</sup>       |                         | 2,8                        | 0,0                                  | 0,0             |
|                                       | 7                                       | Säilytettävä puurooma   | m <sup>2</sup>       |                         | 3,0                        | 3,0                                  | 0,0             |
| Istutettava / kylvettävä kasvillisuus | 8                                       | Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai laavus 40 m <sup>2</sup> /haikaisilla 7,5m) (Kasvualusta 80 orn)                                      | kpl                  | 1                       | 3,0                        | 120,0                                | 0,1             |
|                                       | 9                                       | Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai laavus 20 m <sup>2</sup> /haikaisilla 5m) tai pylväsmainen puu (Kasvualusta 60 orn)                | kpl                  | 4                       | 3,0                        | 240,0                                |                 |
|                                       | 10                                      | Kansipohjalle istutettava pieni puu (täysikasvuisena 15 m <sup>2</sup> , halkaisija 4,4 m) (Kasvualusta 1m)   | kpl                  |                         | 3,0                        | 0,0                                  |                 |
|                                       | 11                                      | Isot pensaat, maalapensaat (3-15 m <sup>2</sup> ) (Kasvualusta 40 orn)  | kpl                  | 14                      | 1,7                        | 71,4                                 | 0,15            |
|                                       | 12                                      | Muur pensaat (Kasvualusta 40 orn)   | m <sup>2</sup>       | 330                     | 1,5                        | 495,0                                | 0,15            |
|                                       | 13                                      | Perennat (Kasvualusta 20-40 orn)  | m <sup>2</sup>       | 70                      | 1,5                        | 105,0                                | 0,2             |
|                                       | 14                                      | Monivuotiset köynnökset (maapinta-ala 1m <sup>2</sup> /kpl) (Kasvualusta 60 orn)  | kpl                  | 50                      | 4,0                        | 200,0                                | 0,15            |
|                                       | 15                                      | Murmikko (Kasvualusta 20 orn)   | m <sup>2</sup>       | 61                      | 1,1                        | 67,1                                 | 0,25            |
|                                       | 16                                      | Niitty, keho tai kunta (Kasvualusta 15-30 orn)  | m <sup>2</sup>       |                         | 1,8                        | 0,0                                  | 0,2             |
|                                       | 17                                      | Punsaasti kukkivat puut ja heidelämpuut (täysikasvuisena 6-7 m tai laavus 20 m <sup>2</sup> /haikaisilla 5m) (Kasvualusta 60 orn)                             | kpl                  |                         | 3,0                        | 0,0                                  |                 |
|                                       | 18                                      | <b>Viljelylaitokset tai kasvimaat. (Kasvualusta 20-40 orn)</b>  | <b>m<sup>2</sup></b> |                         | <b>2,2</b>                 | <b>0,0</b>                           | <b>0,2</b>      |
|                                       | 19                                      | Lähtöpuidet ja kannot, toimivat myös hoidonohjelma (1 m <sup>2</sup> /kpl, esim. 2m x 0,6m)   | kpl                  |                         | 2,0                        | 0,0                                  | 0,1             |
|                                       | 20                                      | Kattopuutarha (Kasvualusta 20-100 orn) VAIN SIE-DISA-JOIKKA-DNK-KASVILUSUUTTA LAITETAAN LASKEUTTA   | m <sup>2</sup>       |                         | 2,5                        | 0,0                                  | 0,1             |
|                                       | 21                                      | Hienräkät (Kasvualusta 20-30 orn)   | m <sup>2</sup>       |                         | 2,0                        | 0,0                                  | 0,2             |
| 22                                    | Multaketkikatot (Kasvualusta 15-30 orn) | m <sup>2</sup>  |                      | 1,7                     | 0,0                        | 0,2                                  |                 |
| 23                                    | Maksasyöntekeet (Kasvualusta 6-8 orn)   | m <sup>2</sup>  |                      | 1,3                     | 0,0                        | 0,45                                 |                 |
| Pinnotteet                            | 24                                      | Eduullisajaiset pinnotteet (esim. nurmikuvi, kiviälykivi, puuterassit, kuumiokivi)  | m <sup>2</sup>       | 483                     | 1,0                        | 483,0                                | 0,45            |
|                                       | 25                                      | Läpäisevät pinnotteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, avoin asfaltti)   | m <sup>2</sup>       |                         | 1,3                        | 0,0                                  | 0,35            |
|                                       | 26                                      | Yvettä läpäisemättömät pinna (ei rakennuksen katoa)   | m <sup>2</sup>       | 371                     | 0,1                        | 37,1                                 | 1               |
|                                       | 27                                      | Kosteikko, lampi, tilvialtiikka tai soistuma luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta rajoittuva vesipinta, muun alaan maapinnasta koostena) | m <sup>2</sup>       |                         | 2,6                        | 0,0                                  | 0,1             |
|                                       | 28                                      | Sadevesiväliä hoidonohjelmaa varten   | m <sup>2</sup>       |                         | 2,5                        | 0,0                                  | 0,1             |
|                                       | 29                                      | Kasvillisuuspinna (esim. maapinta)  | m <sup>2</sup>       |                         | 2,0                        | 0,0                                  | 0,1             |
|                                       | 30                                      | Kasvillisuuspinna (esim. maapinta)  | m <sup>2</sup>       | 44                      | 2,0                        | 88,0                                 | 0,1             |
|                                       | 31                                      | Kasvillisuuspinna (esim. maapinta)  | m <sup>2</sup>       |                         | 1,3                        | 0,0                                  | 0,1             |
|                                       | 32                                      | Kasvillisuuspinna (esim. maapinta)  | m <sup>2</sup>       |                         | 1,3                        | 0,0                                  | 0,1             |
|                                       | 33                                      | Kasvillisuuspinna (esim. maapinta)  | m <sup>2</sup>       |                         | 0,7                        | 0,0                                  | 0,1             |
|                                       | 34                                      | Ehkäisevät pinnotteet (esim. maapinta)  | m <sup>2</sup>       |                         | 3,0                        | 0,0                                  | 0,1             |
|                                       | 35                                      | Yvettä läpäisemättömät pinna (esim. maapinta)   | m <sup>2</sup>       |                         | 0,0                        | 0,0                                  | -               |
|                                       | 36                                      | Yvettä läpäisemättömät pinna (esim. maapinta)   | m <sup>2</sup>       |                         | 0,0                        | 0,0                                  | -               |
| Yhteensä                              | 37                                      | Yhteensä  | m <sup>2</sup>       | 0                       | 0,0                        | 200,0                                | -               |