



Vantaa
Koivukylä

002295 ASOLANVÄYLÄ 48-50

KOIVUKYLÄ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.3.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002295. Kaavoitus on tullut vireille 9.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaupunginosa 70, Koivukylä

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 70006.

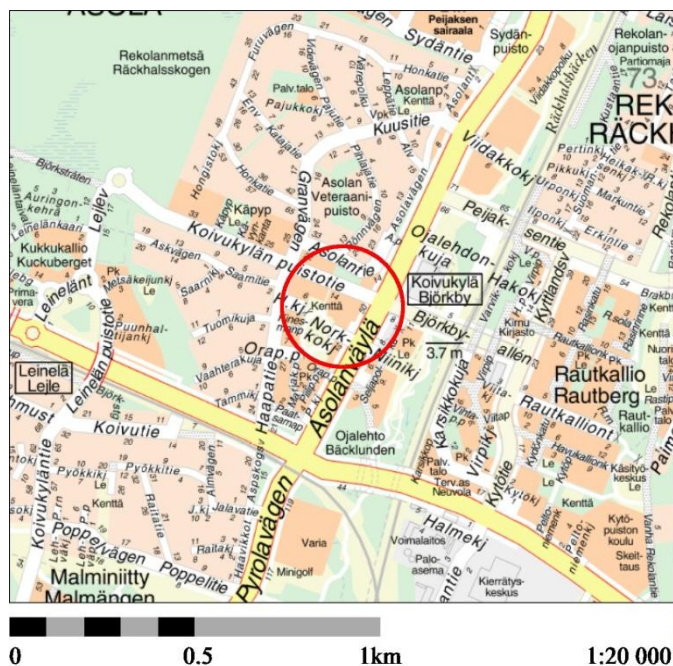
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa korttelia 70006.

Asemakaavamuuotos mahdollistaa asuinkerrostalojen (9 160 k-m²) rakentamisen kortteliin 70006. Lisäksi Asolanväylän varteen asuintalojen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu vähintään 150 k-m² liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle. Nyt kannella olevat Norkkokuja 2:n auto-paikat on sijoitettava uudelle AH-tontille.

Kaavan laatija: Lassi Tolkki, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 2678.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijoittuu Koivukylän keskustaana. Koivukylän asemalle on noin 250 metriä.

Alue rajautuu pohjoisessa Koivukylän puistotiehen, idässä Asolanväylään ja etelässä Norkkokujaan. Alueen länsipuolella on Kinesmanpuisto ja asuinkerrostaloja.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asolantien liikekiinteistö Oy:n ja Vantaan kaupungin yrityspalveluiden jättämä kaavamuuotos-hakemus on kirjattu saapuneeksi 10.11.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 9.3.2017.
- Mielenpitoet pyydettiin 31.3.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. LÄHTÖKOHDAT	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
3.3 Asemakaavan tavoitteet	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	14
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
4.1 Kaavan rakenne.....	15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
4.3 Aluevaraukset.....	16
4.4 Kaavan vaikutukset.....	16
4.5 Ympäristön häiriötekijät	20
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	20
7. Asemakaavan seurantalomake	21
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	23
Muu suunnitelma-aineisto	27

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asolanväylä 48–50, Vantaa, Meluselvitys. 6.2.2017

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

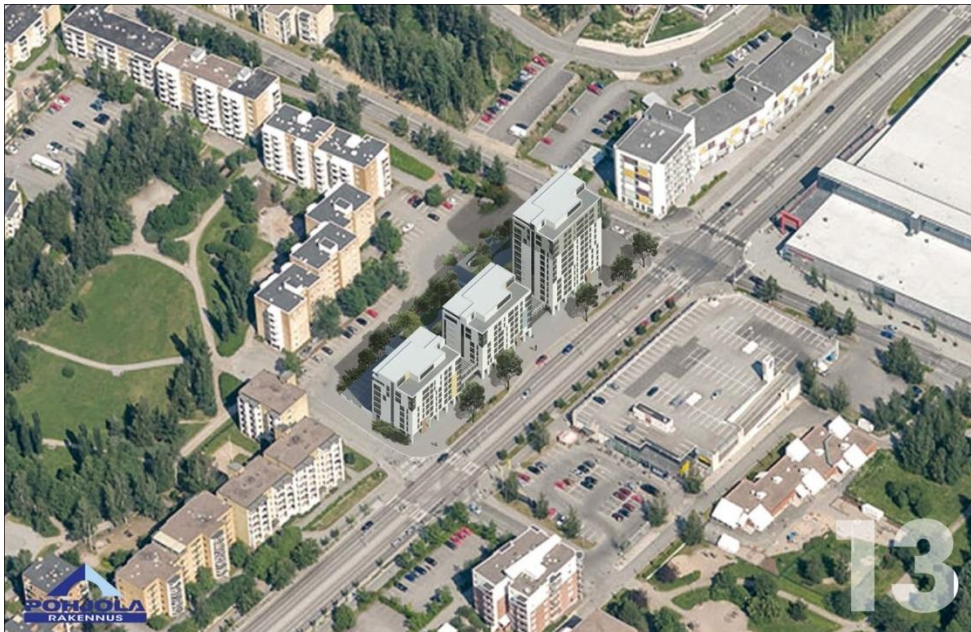
- Koivukylän keskusta, Kaavatarkastelu. 25.2.2009

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalojen (9 160 k-m²) rakentamisen kortteliin 70006. Lisäksi Asolanväylän varteen sijoittuu vähintään 150 k-m² liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu pääosin kannen alle. Nyt kannelle sijoittuvat Norkkokuja 2:n autopaikat sijoittuvat uudelle AH-tontille.

Nykyisessä asemakaavassa alueella on 2000 k-m² liikerakentamisen rakennusoikeutta sekä auto-paikkojen korttelialuetta ja yleinen pysäköintialue. Pysäköinti on osittain kahdessa kerroksessa. Nykyinen liikerakennus on valmistunut vuonna 1986.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.



Asolanväylän alustava julkisivunäkymä. Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivukylä on yksi Vantaan keskustoista. Muutosalueen sijainti pääradan tuntumassa ja Asolanväylän varrella takaa hyvät liikenneyhteydet.

Kaavamuutosalue on toisaalta osa Koivukylän keskustan keskeisimmän risteyskaupunkikuvaa, toisaalta alue on osa Kinesmanpuiston ympärille vuosina 1983 – 1993 rakennettua keltatiilistä kerrostaloaluetta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

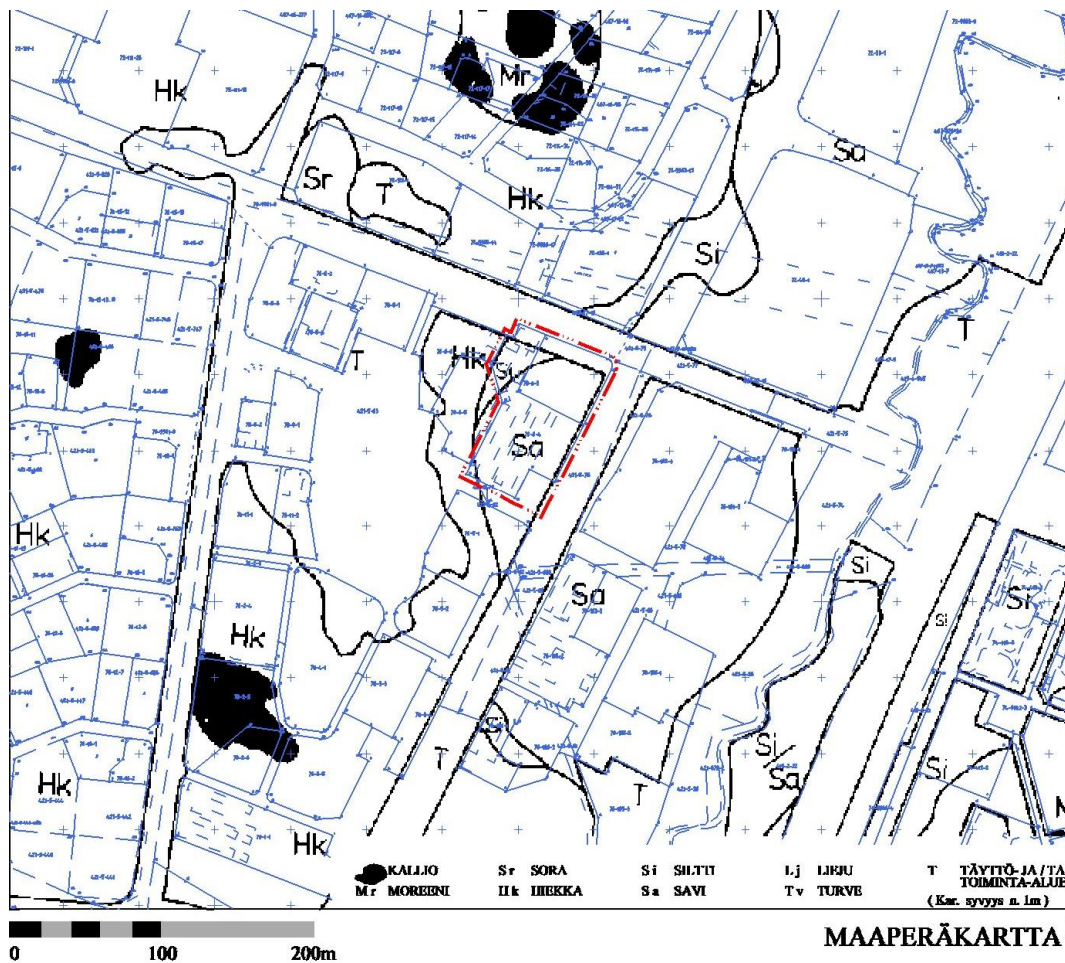
Kaava-alue on jo nykyisellään kokonaisuudessaan rakennettu.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Alue sijaitsee Koivukylän pohjavesialueella, pohjavesien muodostumisalueen läheisyydessä. Pohjaveden ei saa aiheutua laatumuutoksia eikä pohjaveden korkeuteen pysyviä muutoksia.

Maaperä



Kaava-alue sijaitsee pintamaalajikartan mukaan savi- ja silttialueella.

Asolanväylältä tehdyt painokairaukset ovat päättyneet noin 10-24 metrin syvyydelle maanpinnasta. Kairauksissa on ollut pehmeää savea noin 7-9 metrin kerrostuma ennen kovempia, mutta paikoin erittäin paksuja siltti-/savi-/hiekkakerrostumia. Pohjimmaisit kitkamaakerrostumat ovat kairajan mukaan olleet osittain kivisiä. Rakennuksien todennäköisin perustamistapa on paalutus.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevassa tutkimuslinjassa on savirinne, jossa on pehmeä kiillamainen välisavikerrostuma. Sama kiillamainen savikerrostuma näkyy myös kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevassa tutkimuslinjassa. Savirinteen kokonaisstabiiliteetti tulisi selvittää.

Alue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella ja pohjavedenpinnan pysyvä alentaminen ei ole sallittua.

Topografia

Alavimmat kohdat Asolanväylän varrella ovat +24.2. Nykyinen pysäköintikansi on tasolla +28.3. Alueen länsiosaa on pysäköintialuetta, jonka korkeudet vaihtelevat välillä +26.8 – +28.0.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivukylän suuralueella asui vuoden 2017 alussa 28 062 asukasta ja Koivukylän kaupunginosassa 4 075 asukasta. Koivukylän suuralueen väkiluku on kasvanut 10 vuodessa n. 16 % ja Koivukylän kaupunginosan 33 %. Koivukylän kaupunginosan suurta kasvua selittää Leinelän rakentaminen. Seuraavan kymmenvuotiskauden aikana Koivukylän suuralueen ennustetaan kasvavan n. 4 500 asukkaalla ja Koivukylän kaupunginosan n. 960 asukkaalla.

Koivukylän kaupunginosassa on lapsia ja yli 65-vuotiaita jonkin verran vähemmän ja työikäisiä jonkin verran enemmän kuin Vantaalla keskimäärin.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole nykyisin asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Koivukylän suuralueen työpaikkaomavaraisuus on vain n. 40 %, kun se koko Vantaalla on yli 100 %. Koivukylän alueen työpaikoista noin puolet on sosiaali- ja terveystalouksissa. Peijaksen sairaala on alueen suurin työpaikka.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Koivukylän ydinkeskustaa. Se sijoittuu Asolanväylän varrelle. Vieressä ovat alueen suurimmat kaupat, Citymarket ja S-Market. Koivukylän asemalle on matkaa n. 250 metriä ja Kehäradan Leinelän asemalle n. 800 metriä.

Kaupunkikuva



Kaavamuuotosalueelle sijoittuu v. 1986 rakennettu 2 000 k-m²:n suuruinen liikerakennus ja v. 1985 rakennettu pysäköintikansi.

Alueen länsi- ja eteläpuolilla on pääosin 1980-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja. Pohjoispuolella on v. 2012 valmistunut asuintalo. Alueen itä- ja koillispuolille sijoittuvat matalat liikerakennukset; S-Market valmistui v.1996 ja Citymarket v. 2009. S-Market on kooltaan 3 300 k-m² ja Citymarket etumyymälöineen 13 000 k-m².



Pohjoispuolinen asuinkerrostalo vuodelta 2012 on korkeutensa (VII kerrosta) ja omaperäisen julkisivunsa vuoksi alueen nykyinen maamerkkirakennus.

Virkistys

Alueen vieressä on Kinesmanpuisto. Siellä on polkuverkostot, puuston kehystämä rinteeseen sijoittuva nurmialue sekä pieni pelikenttä. Puiston valaistusta täydennetään lähivuosina.

Liikenne

Alueen vieressä kulkevat Asolanväylä ja Koivukylän puistotie. Niillä on myös kevyelle liikenteelle tarkoitettut polkupyörä- ja jalankulkuväylät.

Koivukylän asemalle on matkaa n. 250 metriä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Asolanväylällä Citymarketin kohdalla ja Koivukylän puistotiellä aseman vieressä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Alueella on rakennettu vesihuolto. Hulevedet johdetaan rakennetuissa hulevesiviemäreissä Rekolanojaan ja siitä edelleen Keravanjokeen.

Vedenjakelu

Vesi tulee alueelle d150 Norkkokujan vesijohdosta. Asolanväylällä kulkee d300 jakelujohto. Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkälän vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin. Alueen vesijohtoverkko kuuluu em. painepiiriin.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87.5 ja HW +94.4. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.3 ja ylin on noin +101.3. Painetasot on ilmoitettu N₂₀₀₀-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet ohjataan Norkkokuja-Niinikuja d315 viemäriä pitkin pääradan länsipuolella kulkevaan Korso-Tikkurila pääviemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti

Rakennettuja d300 sadevesiviemäreitä on Norkkokujan ja d600 Koivukylän puistotien katualueilla. Alueen itäpuolella kulkee avo-oja. Sadevedet johdetaan sekä avo-ojissa että rakennetuissa sadevesiviemäreissä Rekolanojaan ja edelleen Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Koivukylän puistotiellä, Asolanväylällä ja Norkkokujalla.

Ympäristöhäiriöt

Asolanväylä ja päärata aiheuttavat alueelle liikennemelua. Meluselvityksen kartat s. 36-37. Asolanväylä aiheuttaa myös ilmanlaadun heikkenemistä.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen LPA-tontin sekä LP-alueen ja katualueen. Nykyisen liikerakennuksen tontin omistaa Asolantien liikekiinteistö Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-421-5-78 ja 92-70-6-4	Vantaan kaupunki	0,4363
92-70-6-3	kaavamuutoksen hakija	0,2159
Yhteensä		0,6522

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

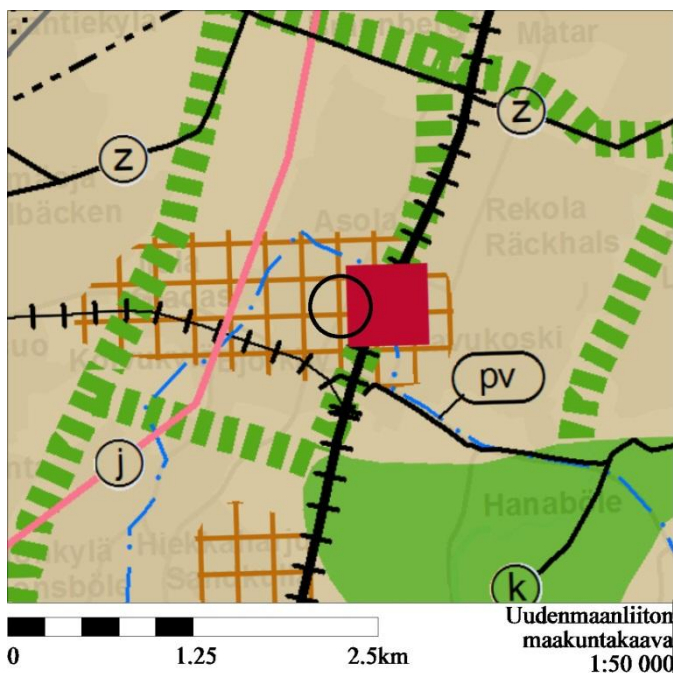
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

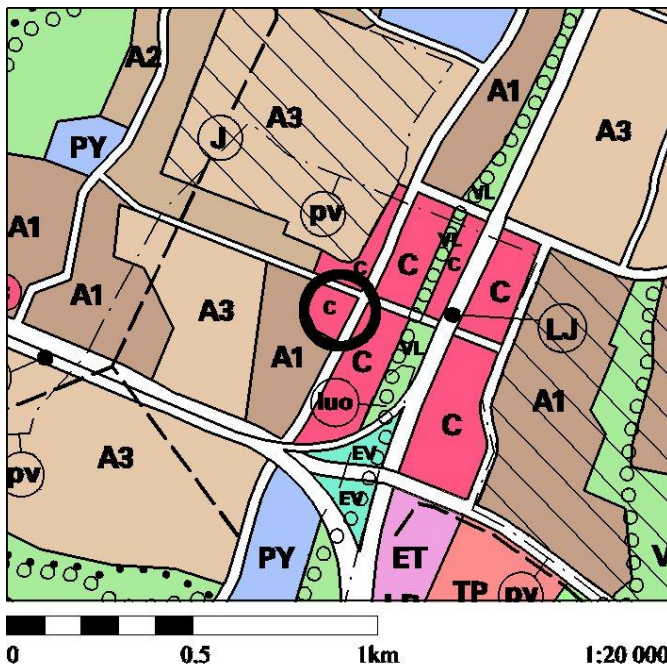
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

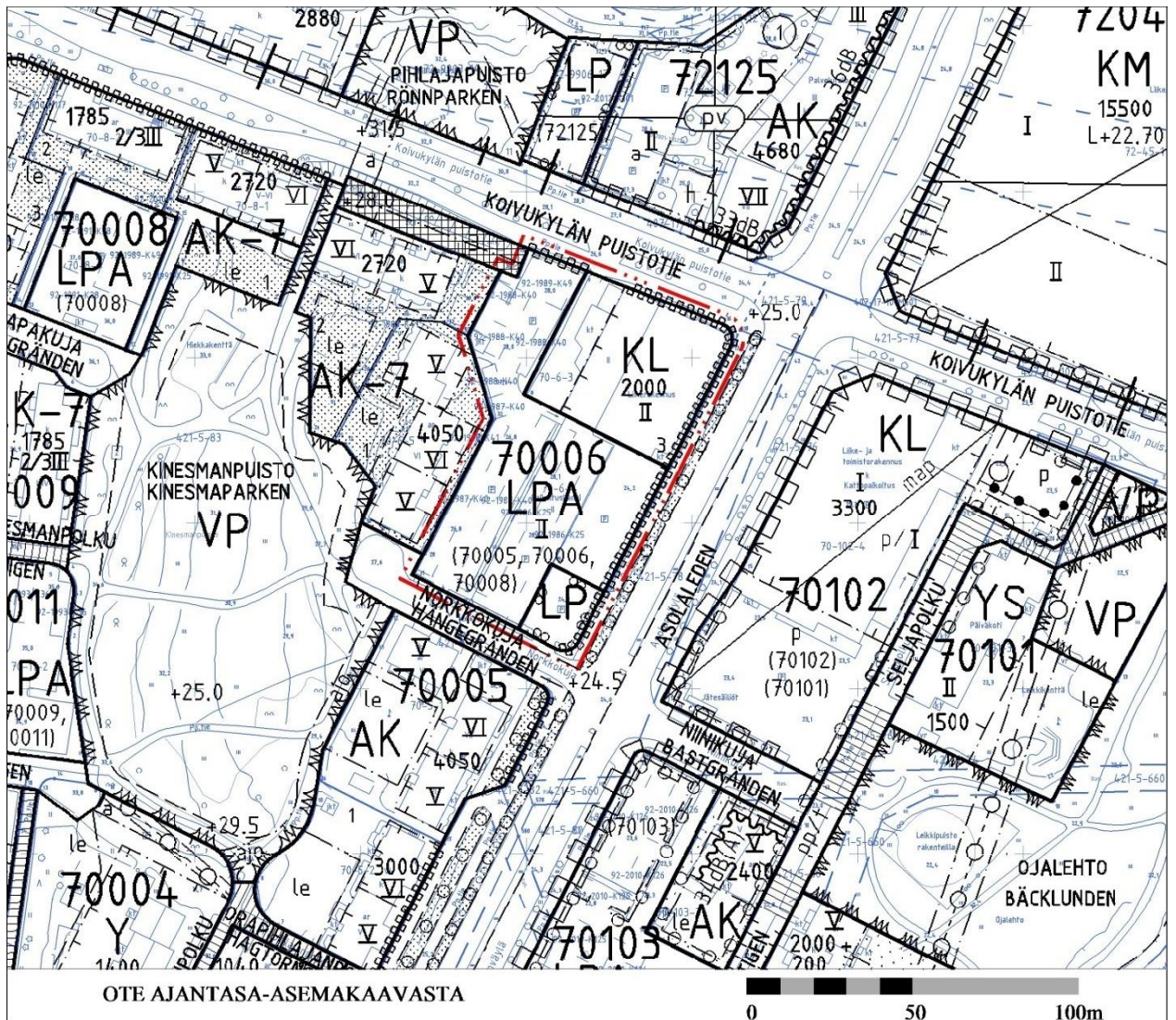
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C) ja pohjavesialuetta (pv).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tällä alueella tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaavamuutos nro 000435 (YM 4.4.1985). Sen mukaan alueelle sijoituu Liikerakennusten korttelialuetta (KL), Autopaikkojen korttelialuetta (LPA), Yleistä pysäköinti-alue (LP) ja hiukan katualuetta.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.



Muut suunnitelmat

Koivukylän keskusta-alueelle on laadittu v. 2009 kaavatarkastelu (Arkkitehti-toimisto Petri Rouhiainen Oy). Siinä alueelle ehdotettiin asuinkerrostalon rakentamista.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asolanväylän liikekiinteistö Oy:n ja Vantaan kaupungin yrityspalveluiden jättämä asemakaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 10.11.2015. Kaavamuutoksen numero on 002295. Kaavoitus tuli vireille 9.3.2017.

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: rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikan keskus, kiinteistöt ja asuminen, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy ja Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteitä saatiin 10 kpl (*kursiivilla mielipiteen huomiointi asemakaavamuutosehdotuksessa*):

1. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa.
2. Asukas 1 vastustaa kerrostalojen korkeuksia esitettyssä muodossa. Maksimissaan 5-6 kerrosta niin kuin jo olemassa olevissa kerrostaloissa. *Koivukylän keskeistä risteystä halutaan korostaa korkeammalla rakennuksella.*
3. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL pitää tärkeänä, että kaavamuutosalueen kohdalla Asolanväylällä sijaitseva pysäkki säilytetään, vaikkei se tällä hetkellä olekaan käytössä.
4. Asukas 2:n mukaan heidän taloyhtiönsä ei ole tullut tietoa kaavamuutoksesta. Hän on huolissaan taloyhtiön autopaikkojen kohtalosta. *Yhtiölle on uudelleenlähetetty kuulemis-kirje. Yhtiön autopaikat eivät muutu muutoin kuin että tonttinumero muuttuu.*
5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY toteaa alueen vesihuollon olevan valmiiksi rakennetun.
6. As. Oy Kinesmanpuiston hallitus pitää hanketta hyvänä, mutta 12 -kerroksista rakennusta voisi harkita madallettavaksi lähemmäs muiden rakennuksien korkeuksia. *Koivukylän keskeistä risteystä halutaan korostaa korkeammalla rakennuksella.*
7. Vantaan Energia haluaa, että nykyisten maakaapeleiden sijainti huomioidaan asemakaavassa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.
8. Asukas 3:n ja 68 muun allekirjoittajan mielestä rakennukset ovat liian korkeita ja tulevat varjostamaan. Rakennusten tulee olla korkeintaan 6-7 kerrosta korkeita. *Koivukylän keskeistä risteystä halutaan korostaa korkeammalla rakennuksella.*

9. Asukkaiden 4 ja 5 mielestä tornitalo poikkeaa korkeutensa puolesta ympäristön rakennuksista niin, ettei se sovi kyseiselle paikalle. Se myös varjostaisi kohtuuttomasti. Sinänsä kerrostalot ovat tervetulleita, mutta matalampina. *Koivukylän keskeistä risteystä halutaan korostaa korkeammalla rakennuksella.*
10. As. Oy Kinesmanpuisto tiedustelee, että pysyyhän taloyhtiön pysäköintipaikkojen määrä ennallaan ja onko mahdollista saada lisäpaikkoja. *Taloyhtiön pysäköintipaikat eivät muutu muutoin kuin että tonttinumero muuttuu. Nykyiselle autokannelle johtavat kaksi ajorampia poistuvat. Niiden paikalle voi olla mahdollista tehdä pari uutta autopaikkaa. Niiden jakaminen on sovittava taloyhtiöiden ja kaupungin kesken.*

Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki sekä Pohjola Rakennus Oy:n Heikki Hirvonen ja Jussi Lehtinen olivat 20.4.2017 esittelemässä asiaa As. Oy Kinesmanpuiston yhtiökokouksessa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.9. – 19.10.2017. Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki sekä Pohjola Rakennus Oy:n Jussi Lehtinen ja Johanna Saarela olivat tavattavissa 27.9. klo 17 – 19 Koivukylän kirjastossa. Muistutuksia saatiin 1 kpl. Siinä vastustettiin XII-kerroksista rakennusta. Muistutuksen johdosta ei tehty muutoksia kaavaehdotukseen.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin 5 kpl lausuntoja ja saatiin 4 kpl. Niissä mm. esitettiin muuntamon lisäämistä kaava-alueelle, kiinnitettiin huomiota meluun ja ilmanlaatuun sekä Koivukylän puistotien kaistajärjestelyihin. Lausuntojen johdosta lisättiin ilmanlaatua koskeva kaavamääräys sekä tarkistettiin meluselvitys.

Nähtävilläolon ja lausuntojen jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin.

Lausuntojen johdosta sekä työn aikana esille tulleista muista seikoista johtuen kaavakarttaan ja -määräyksiin tehdään seuraavat tarkistukset:

- AK-alueen rakennusoikeutta nostetaan 460 k-m²:llä, jonka jälkeen rakennusoikeus on 9 160 k-m².
- Lisätään koko alueelle pv – Tärkeä pohjavesialue -merkintä (yleiskaavan mukaisesti).
- Poistetaan "Yleiselle jalankululle varattu alueen osa" -merkintä kaavakartalta. Sen sijaan lisätään arkadi-merkinnän alle lisäkaavamääräys: "Arkadi on varattu yleiselle jalankululle". Tämä parantaa kaavakartan luettavuutta.
- Lisätään ilmanlaatua koskeva kaavamääräys: "Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä."
- Lisäksi vihertehokkuutta ja hulevesiä koskevia asemakaavamääräyksiä on tarkistettu.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on mm. kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille.

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimuksen mukaisesti Vantaa sitoutuu siihen, että vuosina 2016-2019 Vantaan asemakaavoitusmäärä on keskimäärin 266 250 krs-m².

Sopimuksen mukaan kohdealueet sijoittuvat ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen, joukkoliikenteen ja palveluiden suhteen hyvin saavutettaville alueille.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

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.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A. Asolanväylän varrella on VII-kerroksiset rakennukset ja Asolanväylän ja Koivukylän puistotien risteyksessä XII-kerroksinen rakennus. Rakennusten välit ovat avoimia. Korostaa Koivukylän keskeistä risteystä.



Vaihtoehto B. Kaikki rakennukset ovat VIII-kerroksisia. Rakennukset yhdistetty parvekkeilla. Tällöin näkyvät takana olevista rakennuksista suljetumpia.



Vaihtoehto C. Kaikki rakennukset ovat VIII-kerroksisia. Rakennusten välit ovat avoimia. Tällöin näkyvät takana olevista rakennuksista ovat avoimempia kuin vaihtoehto B:ssä

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta

Asemakaavaehdotus on laadittu vaihtoehdon A pohjalta.



Alustava asemapiirros (suurempana, selityksin s.29). Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamutoksella muutetaan Koivukylän keskeinen risteys keskustamaisemmaksi.

4.1.1 Mitoitus

Alueelle sijoittuu arviolta noin 220 asukasta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen, AK pinta-ala on 0,2 hehtaaria. Rakennusoikeus on 9 160 k-m². Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue on kooltaan 0,24 ha. Yhteensä AK- ja AH – alueiden tehokkuus on 2,05.

- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerros-m²
- 1 ap / 100 k-m² myymälätilat
- 1 ap/ 60 k-m² toimisto-, palvelu- ja työtilat
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone ja liiketiloille 1 kpl/ 40 k-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa muutoin paitsi Asolanväylän ja Koivukylän puistotien risteuksen XII-kerroksisen rakennuksen osalta. Siihen halutaan Koivukylän keskeistä risteystä korostava rakennusmassa.

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue muodostuu uudesta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä alueesta (AH) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA).

4.3.1 Korttelialueet

AK, Asuinkerrostalojen korttelialueet

Ratkaisu koostuu kahdesta seitsemänkerroksisesta asuintalosta sekä Asolanväylän ja Koivukylän puistotien risteykseen sijoittuvasta kaksitoistakerroksisesta asuintalosta. Kaupunkikuvallisesti tärkeää kulmaa on korostettu korkealla rakennusmassalla.

Asuinrakennusoikeutta on 9 160 kerrosneliometriä asuntoja varten ja 150 kerrosneliometriä liiketiloja yms. varten. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan olla korkealuokkaisia ja omaleimaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Pihoilla hyödynnetään hulevesiä. Hulevedet johdetaan pois viivyttävällä järjestelmällä. Istutuksista ja vihertehokkuudesta on kaavamääräykset. Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydestä sekä pihoilla ja parvekkeilla sallittavasta melutasosta on myös kaavamääräykset.

AH, Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

AK-alueen pihatilat sijoittuvat pääosin AH-alueen kansipihalle. Pääosin kannen alle sijoittuu uusien kerrostalojen pysäköinti sekä korttelin 80005 tontin 1 autopaikat (korvaavat nykyisellä kannella olevat autopaikat).

Pysäköintiin ajo tapahtuu kahdesta suunnasta: Koivukylän puistotieltä ja Norkkokujalta.

Kaava-alueella syntyviä hulevesiä voidaan vähentää hyödyntämällä vesiä tontin viherrakenteissa. Lisäksi pihan wh-alueilla on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista tontilta kaupungin hulevesiverkostoon.

LPA, Autopaikkojen korttelialue

Kaavamuutosalueen länsipuolisten asuinrakennusten pysäköinti sijoittuu LPA-alueelle. Heidän pysäköintialueensa ei muutu muutoin kuin, että tonttinumero muuttuu. Nykyisin samalla LPA-tontilla olevat liikerakennuksen ja korttelin 80005 tontin 1 autopaikat puretaan nyky muodossaan ja sijoittuvat jatkossa AH-alueelle.

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 kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Koivukylän keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asukkaita tulee noin 220.

Yhdyskuntarakenne

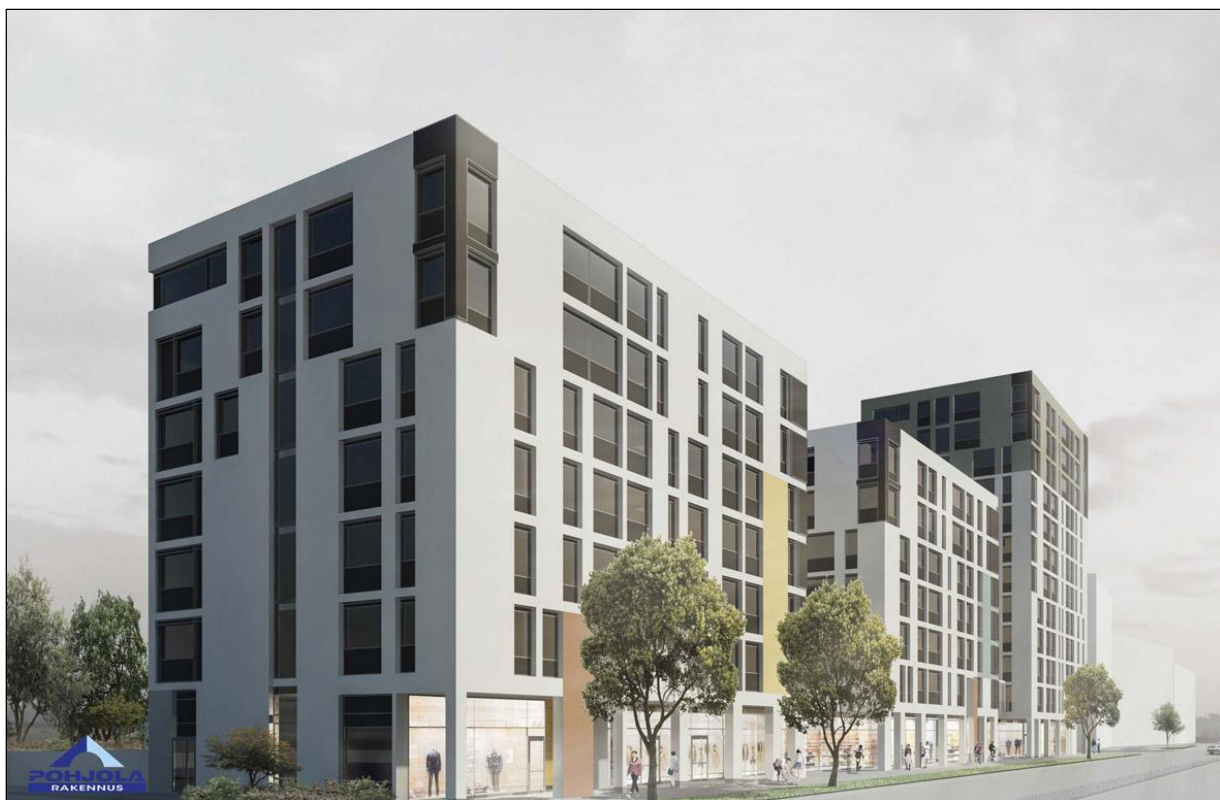


Alue sijoittuu Koivukylän kaupunginosaan, aivan keskustaan. Suunniteltu rakentaminen tiivistäisi Koivukylän keskeisen risteyksen kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu noin 250 metrin päähän Koivukylän asemasta. Lisäksi Koivukylän puistotietä pitkin kulkee busseja mm. Leinelän asemalle, josta pääsee Kehärataa pitkin Länsi-Vantaalle.

Kaupunkikuva

Alue on nyt Asolanväylälle päin suureksi osaksi pysäköintialuetta. Uusi rakentaminen tuo Koivukylän keskeiseen risteykseen kadunvarsirakentamista, joka nykyistä paremmin sopii keskeiselle paikalle.



Asolanväylän alustava julkisivunäkymä. Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

Asuminen

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

Palvelut ja työpaikat

Pienet liiketilat tuovat alueelle muutaman uuden työpaikan, toisaalta nykyisen liikerakennuksen työpaikat joutuvat siirtymään muualle. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Koivukylän palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Pienasuntovaltainen asuntotuotanto ei juurikaan lisää päiväkotij- ja kouluapaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Hanke sijoittuu keskeiselle paikalle hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyyteen, mikä on taloudellisesti oleellista. Katuihin ja muihin kunnallistekniikkaan ei kohdistu merkittäviä muutoksia, joten kustannukset ovat vähäisiä. Kaupunki saa kaavamuutoksen myötä tuloja maankäyttösopimuksesta, maan myynnistä sekä uusien asukkaiden myötä verotuloina.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen kolmeen rakennukseen tulee n. 220 uutta asukasta. Kaksi rakennusta on tarkoitus toteuttaa omistusasuntoina ja yksi kovan rahan vuokra-asuntoina.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten viereisen Kinesmanpuiston, käyttöä. Rakennukset sijoittuvat nykyisen liikerakennuksen ja pysäköintialueen paikalle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Koivukylän asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa osaltaan joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Uusi asuin-kortteli lisää vain vähäisesti liikennettä, koska paikalta poistuu liiketiloja.

Koivukylän puistotielle esitetään uutta vasemmallekääntymiskaistaa. Se lyhentäisi jonoja siten, että tontille liittyminen sujuisi ruuhka-aikoinakin ongelmitta (suunnitelmakuva s.27).

Vesihuolto

Alueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan. Nykyinen kiinteistö on liittynyt Norkkokujan kautta vesihuoltoverkkoon. HSY:n liitospalvelut antavat liitoskohtalausannon uusista vesihuoltoliittymistä.

Hulevedet

Alueen hulevesiverkosto on rakennettu kohdan 2.1.3 mukaan. Alueella syntyviä hulevesiä tulee hidastaa kiinteistöjen hulevesien viivytysrakenteilla ennen johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuutena käytetään 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

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 tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Hulevesilaskelmien lähtökohtana on luonnontilainen tontti, ei nykyinen rakennettu tilanne.

Tontin viivytystilavuutena on perusmitoituksella 17 m³ ja tulvamitoituksella 44 m³. Tontin hulevesien purkuvirtaama ei saisi ylittää 20 l/s.

Rakennusluvan yhteydessä laaditaan tontin hulevesisuunnitelma, joka hyväksytään Vantaan kuntatekniikassa ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Asolanväylän aiheuttama liikennemelu huomioidaan asemakaavassa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyysvaatimuksina sekä parvekkeiden ja piha-alueiden suojaamisvaatimuksina.

Pienhiukkaset

Asolanväylällä on ennusteen mukaan v. 2040 16 000 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Lähimpien asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 7 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvohyökkeen minimietäisyys Asolanväylän ajoradan reunaan on 11 metriä. Ilmanlaatuvohyökkeiden mukaiset etäisyydet täyttyvät kolmannelta kerroksesta ylöspäin. Ensimmäiseen kerrokseen ei sijoitu asuntoja, joten toiseen kerrokseen sijoittuvat asunnot eivät ainoana täyttäisi minimietäisyyttä. Toisaalta asemakaavamääräys kieltää pelkästään Asolanväylälle avautuvat asunnot.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt rakennuksen tai pysäköintialueen käytössä. Alueelle tulee pienet maanvaraiset imeytysalueet ja lisäksi pihakannen päälle tehdään kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttaa alueella.

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 keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu laadukkaisiin joukkoliikennepalveluihin ja raideliikenteeseen.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavilla elementeillä: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 6 kpl ja pikkupuita vähintään 20 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1500 m². Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule- ja nurmikiveä vähintään 200m². Rakennuslupavaiheen laskelma voi yksityiskohdissaan poiketa tästä, kunhan tavoiteluku saavutetaan.

Vihertehokkustuloskortti on sivulla 33. Kaavamääräyksissä huomioidaan myös aurinkopaneelien ja viherkattojen sijoittaminen sekä sähköautojen latauspisteet.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikennemelu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on kaavamääräyksissä otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun asemakaavaehdotus on tullut voimaan.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET


Vantaan kaupunki:

Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
Lassi Tolkki	asemakaavasuunnittelija
Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
Susanna Koponen	liikenneinsinööri
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
Heikki Virkkunen	projektijohtaja

Elite varainhoito Oyj:	Antti Hänninen
Pohjola rakennus Oy:	Heikki Hirvonen
Pohjola rakennus Oy:	Jussi Lehtinen
Pohjola rakennus Oy:	Johanna Saarela
Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:	Hannu Jaakkola
Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:	Mika Smolander

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä maaliskuuta 2018.



Lassi Tolkki
asemakaavasuunnittelija



Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.02.2018
Kaavan nimi	002295 Koivukylä 70 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.03.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002295
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6522	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2121	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6522

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	0,6522	100,0	9160	1,40	0,0000	7160
A yhteensä	0,4466	68,5	9160	2,05	0,4466	9160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2159	-2000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2056	31,5	0		-0,2307	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

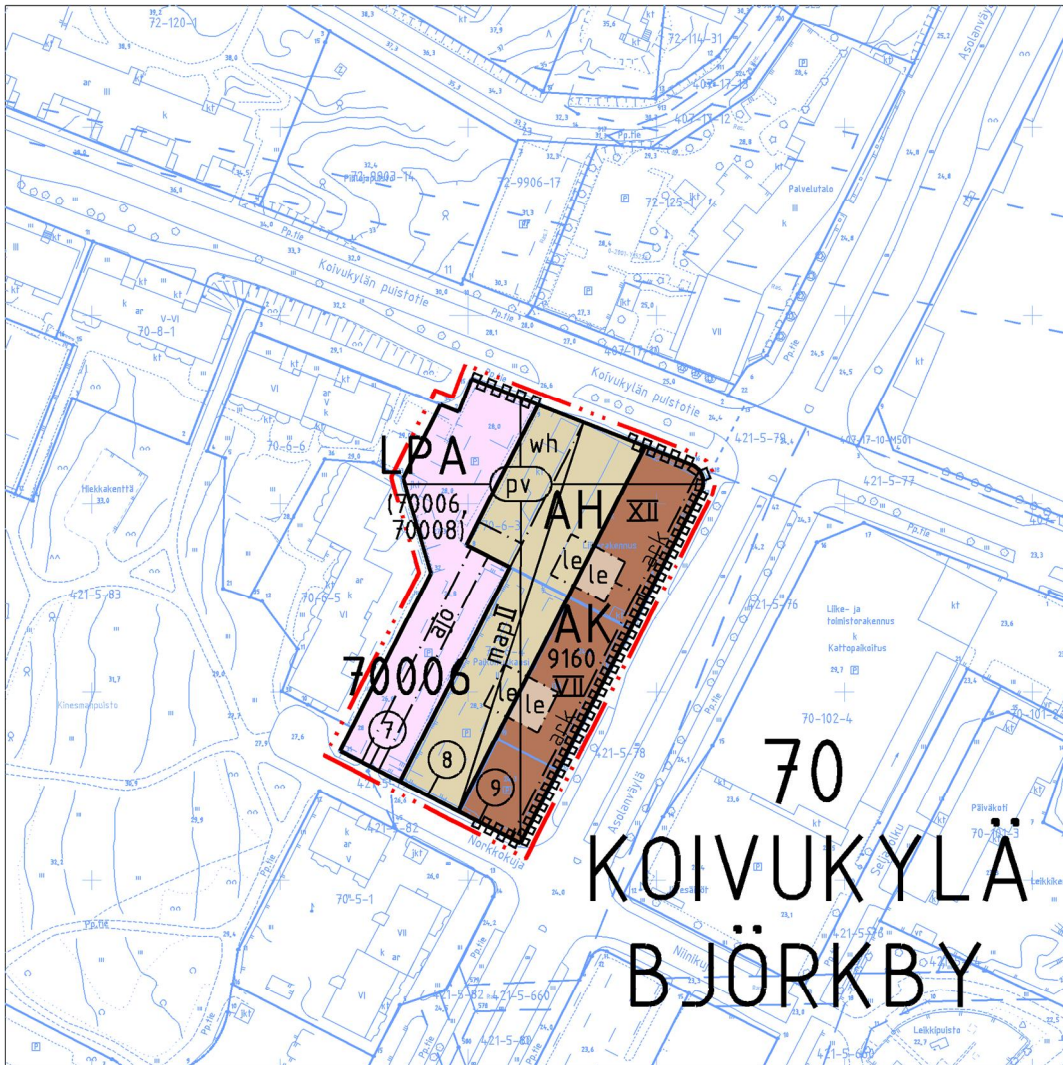
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2121	32,5	0	0,2121	0

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

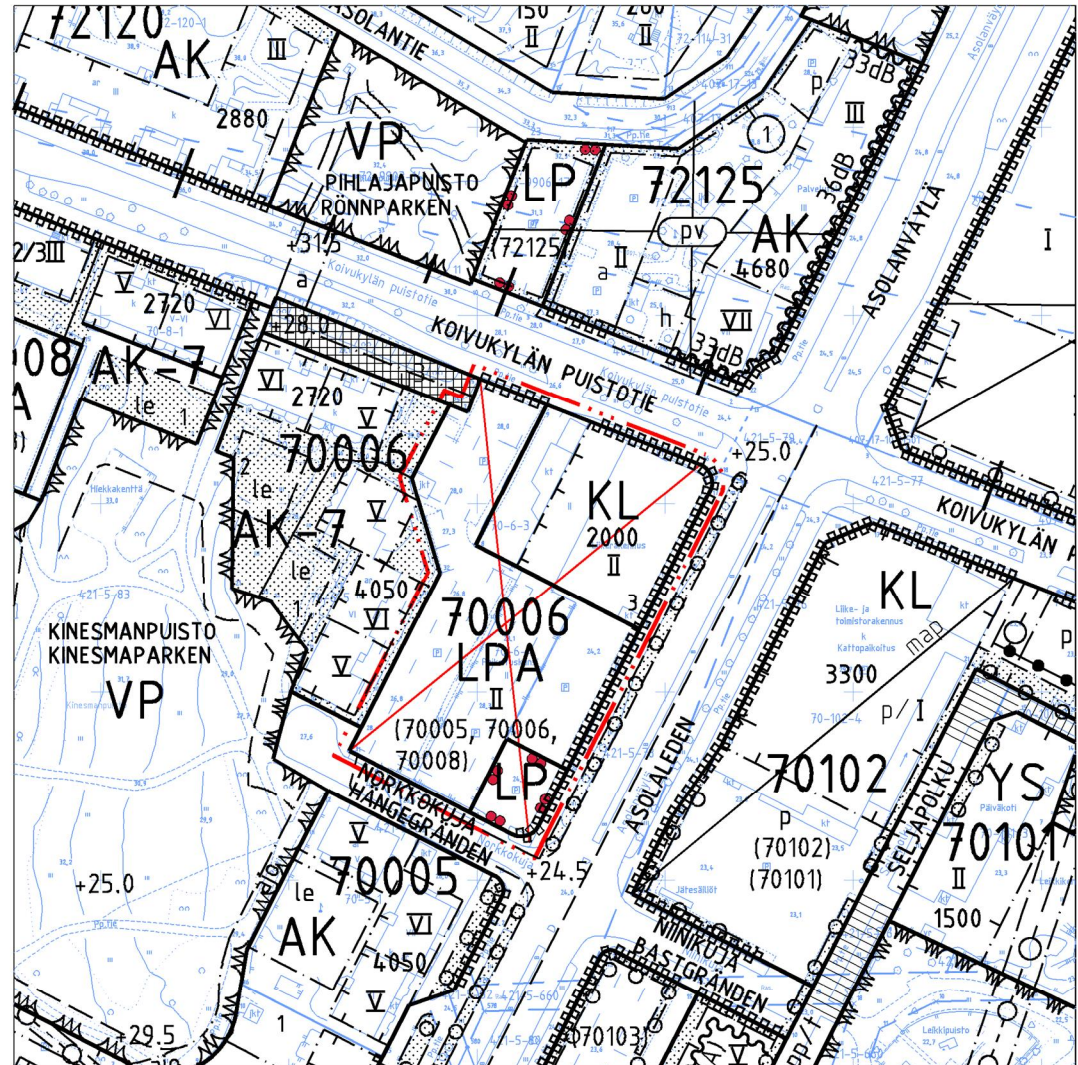
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6522	100,0	9160	1,40	0,0000	7160
A yhteensä	0,4466	68,5	9160	2,05	0,4466	9160
AK	0,2029	45,4	9160	4,51	0,2029	9160
AH	0,2437	54,6	0		0,2437	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2159	-2000
KL	0,0000		0		-0,2159	-2000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2056	31,5	0		-0,2307	0
Kadut	0,0000		0		-0,0005	0
LP	0,0000		0		-0,0391	0
LPA	0,2056	100,0	0		-0,1911	0
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	0,2121	32,5	0	0,2121	0
map	0,2121	100,0	0	0,2121	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002295	19.3.2018	690502, 690503 1 / 3

Vantaan kaupunki

ASOLANVÄYLÄ 48-50

Kaupunginosa 70, Koivukylä

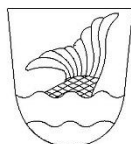
Asemakaavan muutos

Osa korttelia 70006.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 70006.

1:2000



Vanda stad

ASOLALEDEN 48-50

Stadsdel 70, Björkby

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 70006.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 70006.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestön-suoja-, teknisiä ym. tiloja.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja. Näitä tiloja tulee rakentaa vähintään 150 k-m².

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja. Määräys ei koske liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

Saunoja, kerhotiloja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Julkisivut

Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen.

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihaja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/ tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Autokatosten, aitojen, muurien ja muiden rakenteiden tulee muodostaa omaleimainen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Parvekkeet voivat ulottua ulokkeina AH-alueen puolelle.

Pihat

Tontit rajataan katujen suuntaan muurilla ja kasvillisuudella.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt

I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas sådana lager-, service-, hobby-, klubb-, tvättstuge-, bastu-, befolkningsskydds- och tekniska utrymmen samt andra utrymmen som betjänar boendet.

Utöver byggrätten får byggas grönum som ersätter balkongerna.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning i trapphusen byggas en del som överskrider 15 m²-vy.

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen. För dessa utrymmen ska anvisas minst 150 m²-vy.

Inga bilplatser eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan. Bestämelsen gäller ej affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen.

Bastu-, klubb- och tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet hindrar det.

Fasader

Arkitektoniskt ska byggnaden vara av hög klass och med en egen karaktär.

Eventuella elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Källarvåningens fasader och de murar som ingärdar gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dessa bör avvikande material, ytbehandlingar och/eller färger användas. De kan även framhåvas med konstnärliga medel.

Carportar, stängsel, murar och övriga konstruktioner ska utgöra en arkitektonisk helhet med en egen prägel.

Balkongerna kan sträcka sig ut över AH-området i form av utskjutande partier.

Gårdarna

Tomterna avgränsas mot gatorna med en mur och växtlighet.

På tomten ska träd och buskar planteras.

Muuta

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Parvekkeet on lasitettava.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei valtiouuoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys ΔL liikennemelua vastaan on Asolanväylän puolella oltava vähintään 33 dB.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.

Rakennuksen perustuksineen tulee sijaita vähintään 2,5 metrin päässä vesihuoltolinjoista.

Kaava-alueella syntyviä hulevesiä voidaan vähentää hyödyntämällä vesiä tontin viherrakenteissa. Lisäksi pihan wh-alueilla on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista tontilta kaupungin hulevesiverkostoon.

Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoiilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Rakennusten kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida aurinkopaneelin ja viherkattojen sijoittaminen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m ²
Liiketilät	1 ap / 100 k-m ²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap / 60 k-m ²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 pp/ asuinhuone.	
Niistä vähintään puolet on sijoitettava ulkoiluvälinevarastoon, joka on helposti käytettävissä.	
Liiketilät	1 pp / 40 k-m ²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 pp / 50 k-m ²

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

AH-alueelle sijoitetaan korttelin 70006 tontin 9 sekä korttelin 70005 tontin 1 autopaikat.

Pysäköintipaikat sijoitetaan pääosin kannen alle.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Alueelle saa rakentaa autokatoksia ja talousrakennuksia.

Kaava-alueella syntyviä hulevesiä voidaan vähentää hyödyntämällä vesiä tontin viherrakenteissa. Lisäksi pihan wh-alueilla on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista tontilta kaupungin hulevesiverkostoon.

Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoiilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Autokatoissa ja talousrakennuksissa tulee olla viherkatto.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

⑦

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Annat

Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Balkonger ska glasa.

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.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot de fasader, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhölje på den sida som vetter mot Asolaleden vara minst 33 dB.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föreningskällor som möjligt.

Byggnaden inklusive grundkonstruktioner ska ligga på minst 2,5 meters avstånd från vattenförsörjningslinjerna.

Dagvatten som uppstår i planläggningsområdet kan minskas genom att vattnet utnyttjas i tomtens grönstrukturer Dessutom ska dagvattnet fördröjas i gårdens wh-områden innan det leds från tomten till stadens dagvattennät.

För tomten beräknas i bygglovsskedet grönbyggandets effektivitet, vilken ska vara minst 0,8 på bostadsområdenas gårdar. Gårdsplanen och kalkylens styrkort, vilket anger förverkligandet av grönbyggandets effektivitet, bifogas till bygglovsansökan.

Vid val av byggnadernas takformer och takvinklar ska man beakta placeringen av solpaneler och gröntak.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp / 130 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp / 100 m ² -vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp / 60 m ² -vy

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder 1 cp/ bostadsrum.	
Av detta måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsskap i gårdsnivå.	
Affärslokaler	1 cp / 40 m ² -vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 cp / 50 m ² -vy

Kvartersområde i samband som betjäna boendet.

I AH-området placeras bilplatser för tomt 9 i kvarteret 70006 samt bilplatser för tomt 1 i kvarteret 70005.

Parkeringsplatserna placeras huvudsakligen under däck.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

På området får byggas carportar och ekonomibyggnader.

Dagvatten som uppstår i planläggningsområdet kan minskas genom att vattnet utnyttjas i tomtens grönstrukturer Dessutom ska dagvattnet fördröjas i gårdens wh-områden innan det leds från tomten till stadens dagvattennät.

För tomten beräknas i bygglovsskedet grönbyggandets effektivitet, vilken ska vara minst 0,8 på bostadsområdenas gårdar. Gårdsplanen och kalkylens styrkort, vilket anger förverkligandet av grönbyggandets effektivitet, bifogas till bygglovsansökan.

Carportarna och ekonomibyggnaderna ska förses med gröntak.

Kvartersområde för bilplatser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

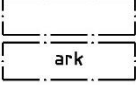
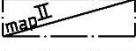
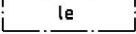
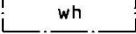
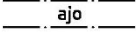


Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

70
KOIV
70006

<p>VII</p> 	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p>Rakennusala.</p> <p>Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi. Arkadi on varattu yleiselle jalankululle.</p>	<p>Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.</p> <p>Byggnadsyta.</p> <p>Fasad som skall förses med en arkad. Arkaden är avsedd för allmän gångtrafik.</p>
	<p>Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.</p>	<p>Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.</p>
	<p>Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.</p>	<p>För lek och utvistelse reserverad del av område.</p>
	<p>Hulevesialue.</p>	<p>Dagvattenområde.</p>
	<p>Ajoyhteys.</p>	<p>Körförbindelse.</p>
	<p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p>	<p>Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.</p>
<p>(70006, 70008)</p>	<p>Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.</p>	<p>Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.</p>
	<p>Tärkeä pohjavesialue.</p>	<p>Viktigt grundvattensområde.</p>
	<p>TONTTIJAKO</p> <p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osoitettu.</p>	<p>TOMTINDELNING</p> <p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

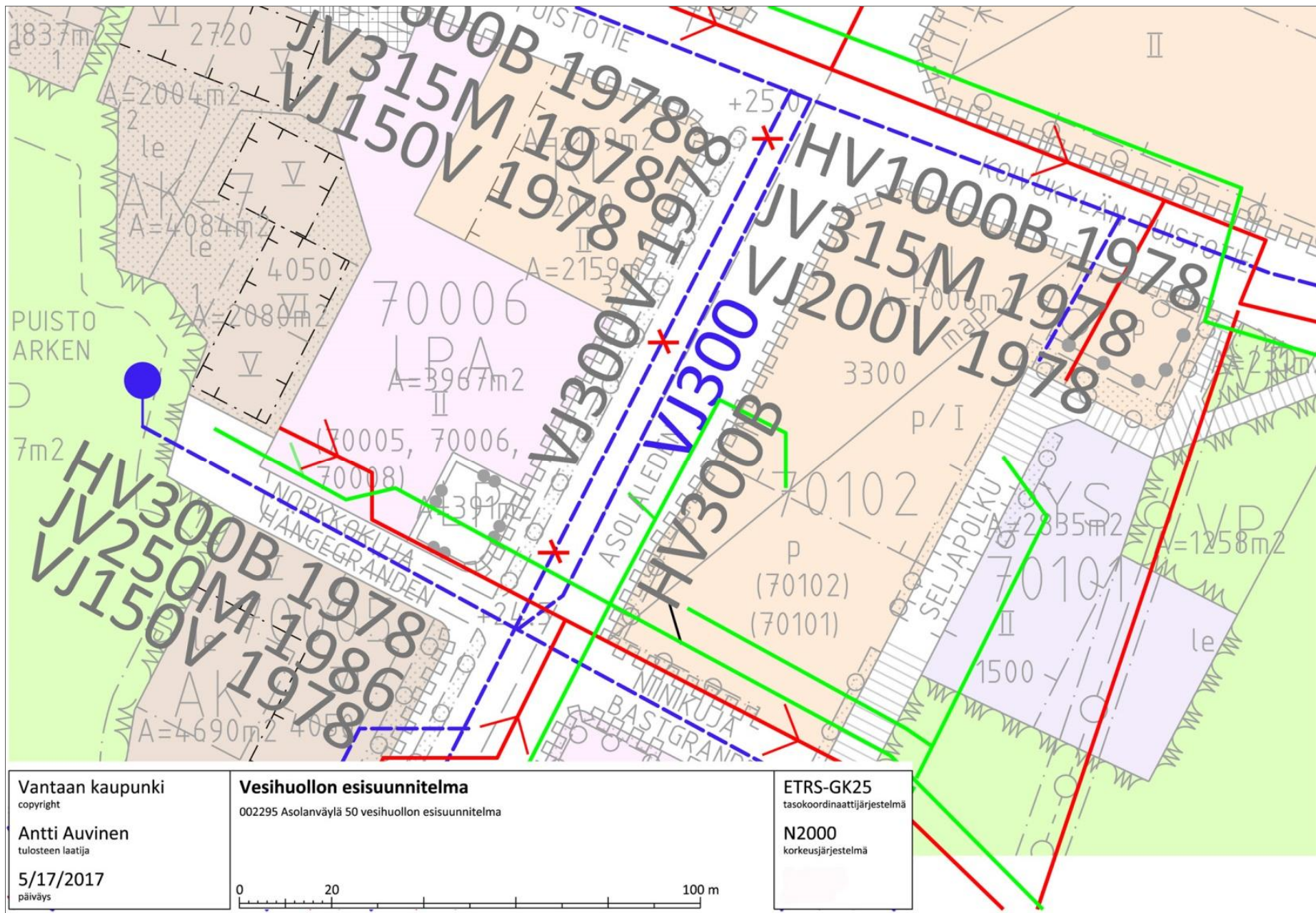
Stadsmätning

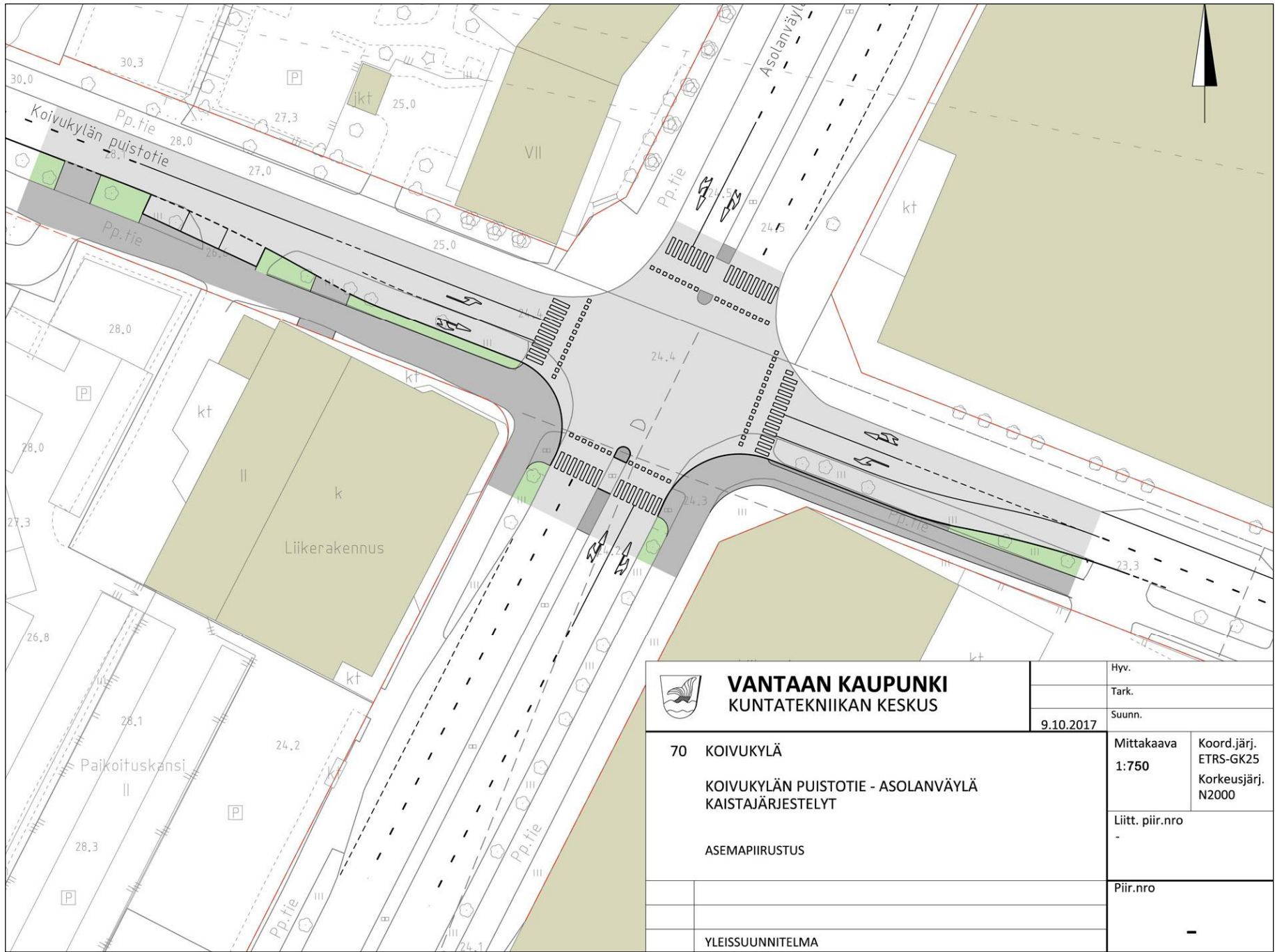
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.


Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __ 20__

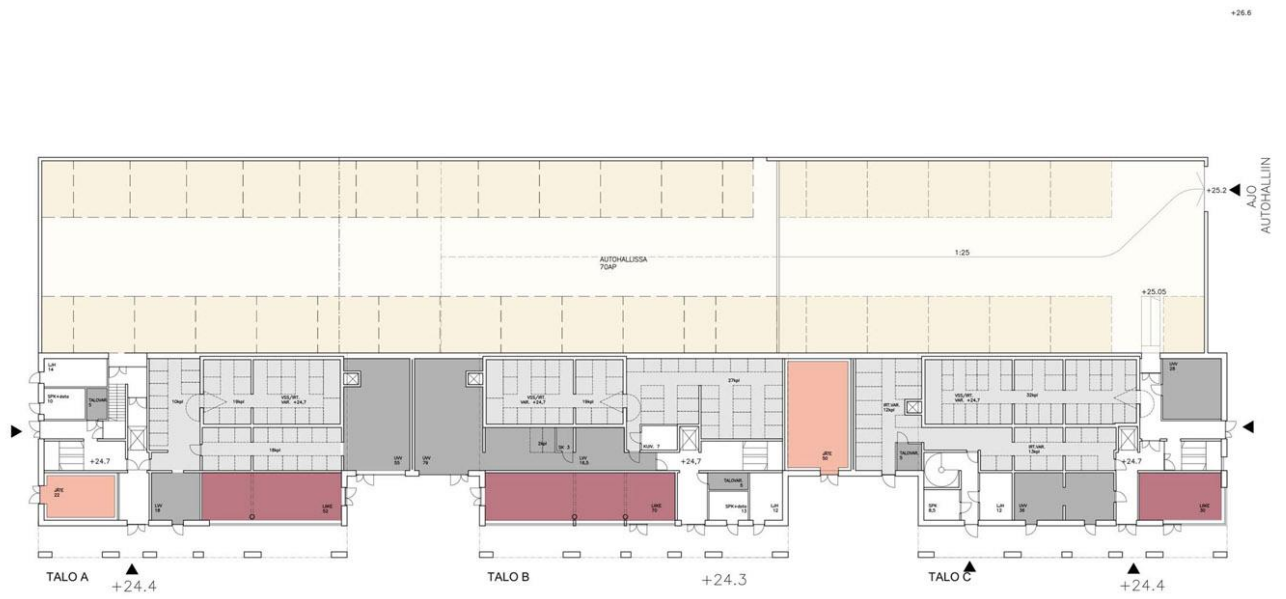
Godkänd av stadsfullmäktige __ / __ 20__



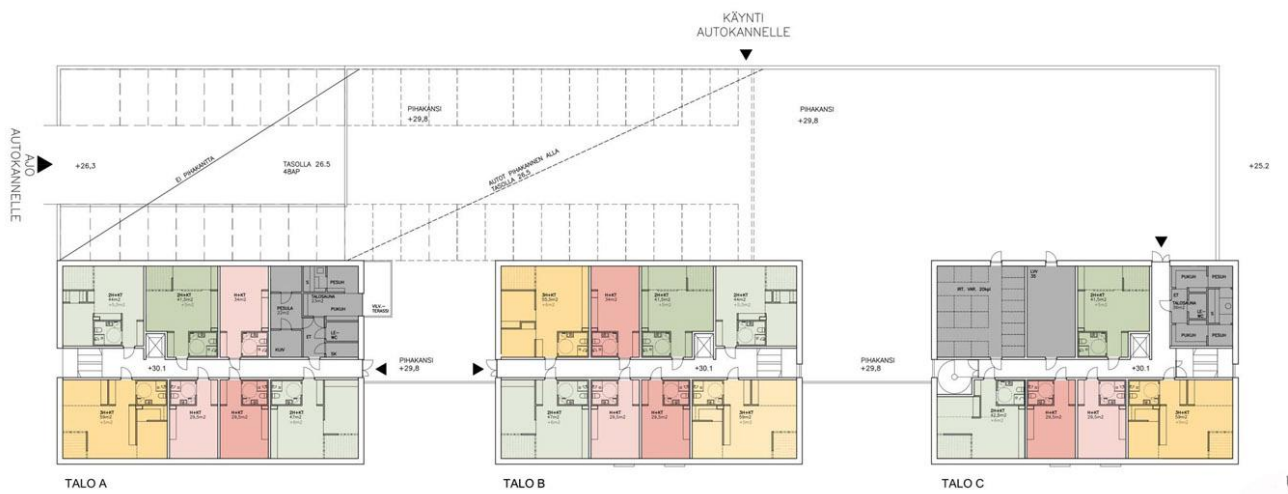


 VANTAAN KAUPUNKI KUNTATEKNIKAN KESKUS	Hyv.	
	Tark.	
	Suunn.	
	9.10.2017	
70 KOIVUKYLÄ KOIVUKYLÄN PUISTOTIE - ASOLANVÄYLÄ KAISTAJÄRJESTELYT ASEMAPIIRUSTUS	Mittakaava 1:750	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
	Liitt. piir.nro -	
	Piir.nro -	
YLEISSUUNNITELMA		





1.kerros / katutaso



2.kerros / pihakansitaso



Julkisivu itään Asolanväylälle



ETELÄÄN



POHJOISEEN

Julkisivut etelään ja pohjoiseen / Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.



Julkisivu länteen



B - B

Leikkauksia etelästä päin / Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

Vihertehokkuus

Tuloskortti

Päivämäärä: 15.12.2017
 Lomakkeen täyttäjä: Elina Ekroos
 Kaavamääräykset: Elina Ekroos

Kohteen osoite -
 Kortteli- ja tonttinumero -

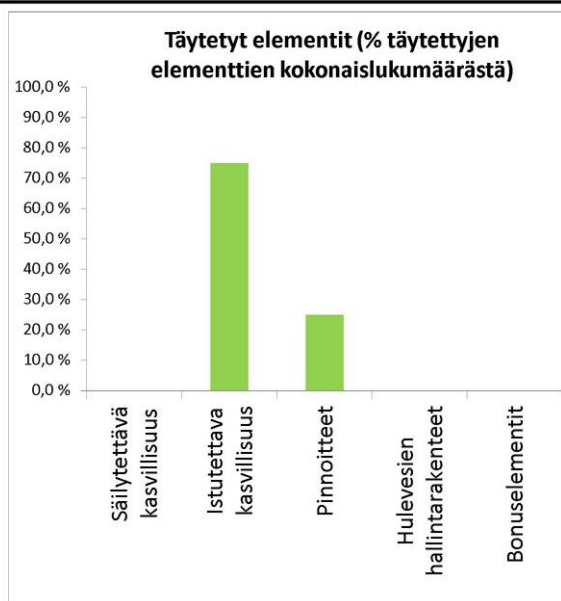
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,7

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

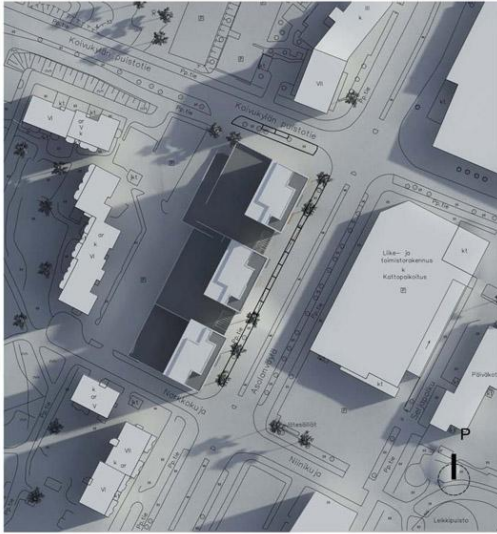
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	0	5
Istutettava kasvillisuus	3	12
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	6
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	4	25

Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoiilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaselostukseen: Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 6 kpl ja pikkupuita väh. 20 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1500 m². Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule- ja nurmikiveä vähintään 200m².



Varjoisuusselvitys / Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.



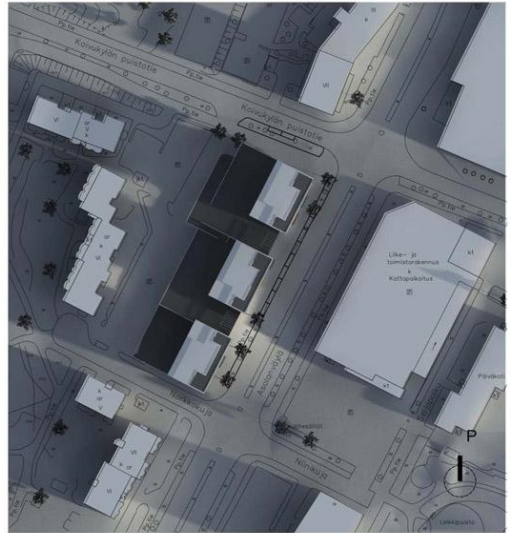
21. KESÄKUUTA 07:00



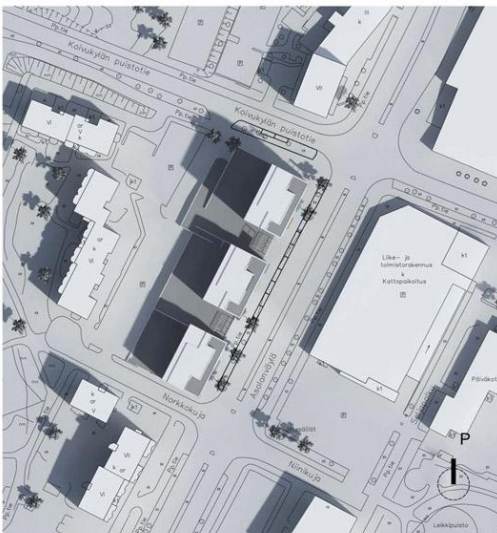
20. MAALISKUUTA 07:00



21. KESÄKUUTA 09:00



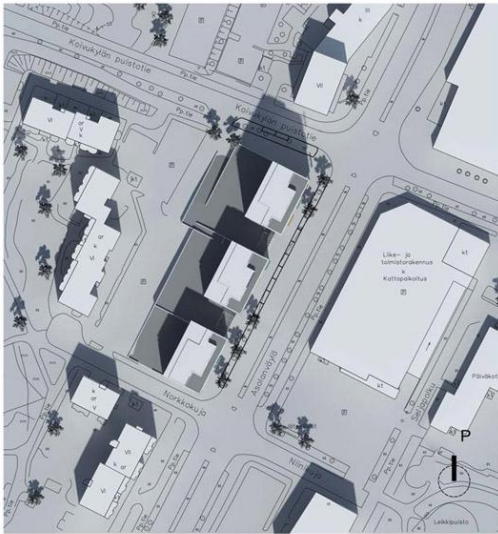
20. MAALISKUUTA 09:00



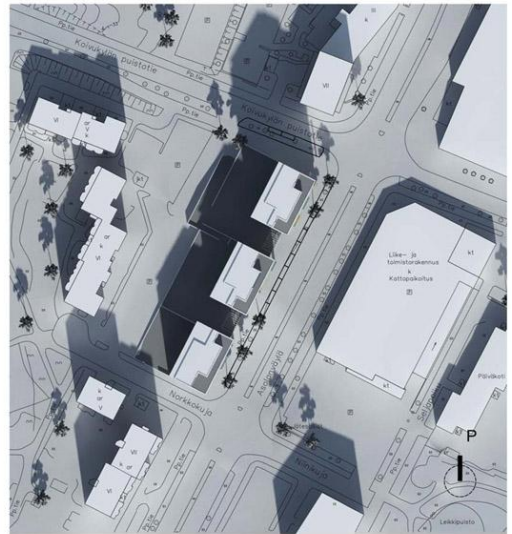
21. KESÄKUUTA 11:00



20. MAALISKUUTA 11:00



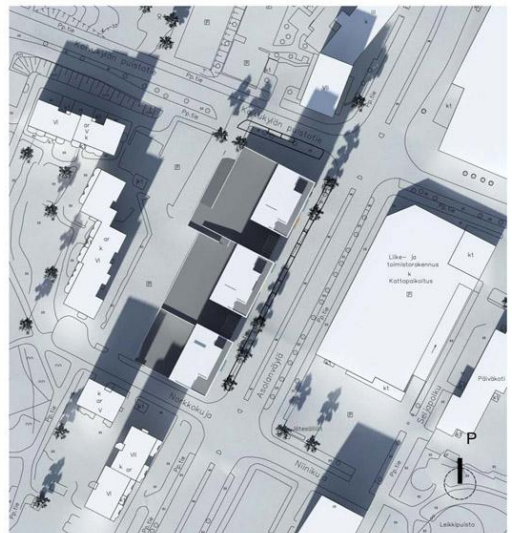
21. KESÄKUUTA 13:00



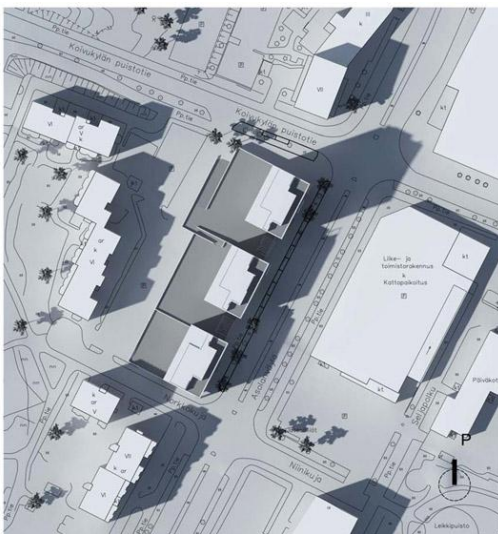
20. MAALISKUUTA 13:00



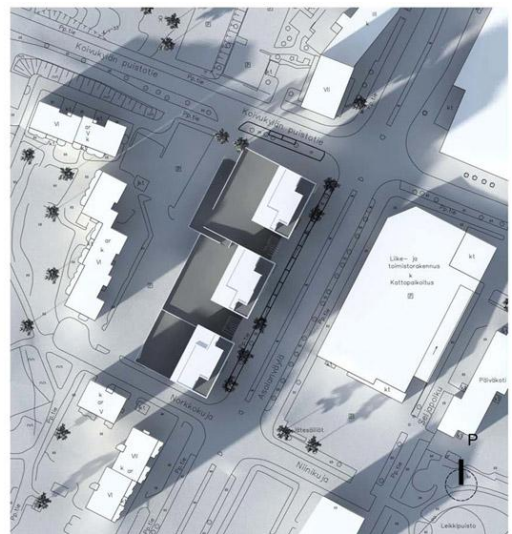
21. KESÄKUUTA 15:00



20. MAALISKUUTA 15:00



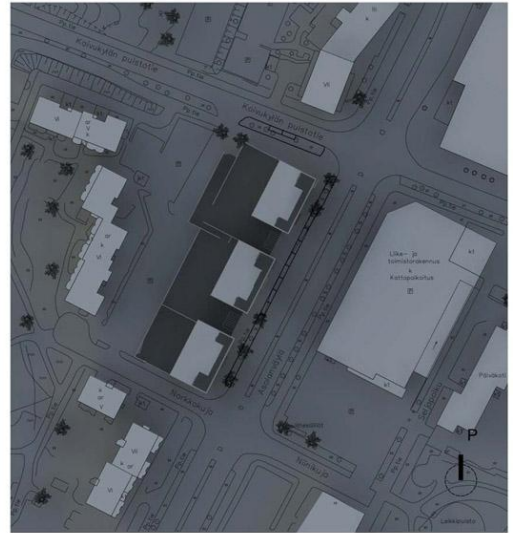
21. KESÄKUUTA 17:00



20. MAALISKUUTA 17:00



21. KESÄKUUTA 19:00



20. MAALISKUUTA 19:00



