



Vantaa  
Koivukylä



# 741700 Piippilakki

HAVUKOSKI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.10.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 741700. Kaavoitus on tullut vireille 22.2.2018.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Korttelit 74331 ja 74613 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos:

Osa kortteleista 74602 ja 74606.

Tonttijako:

Korttelit 74331 ja 74613

Tonttijaon muutos:

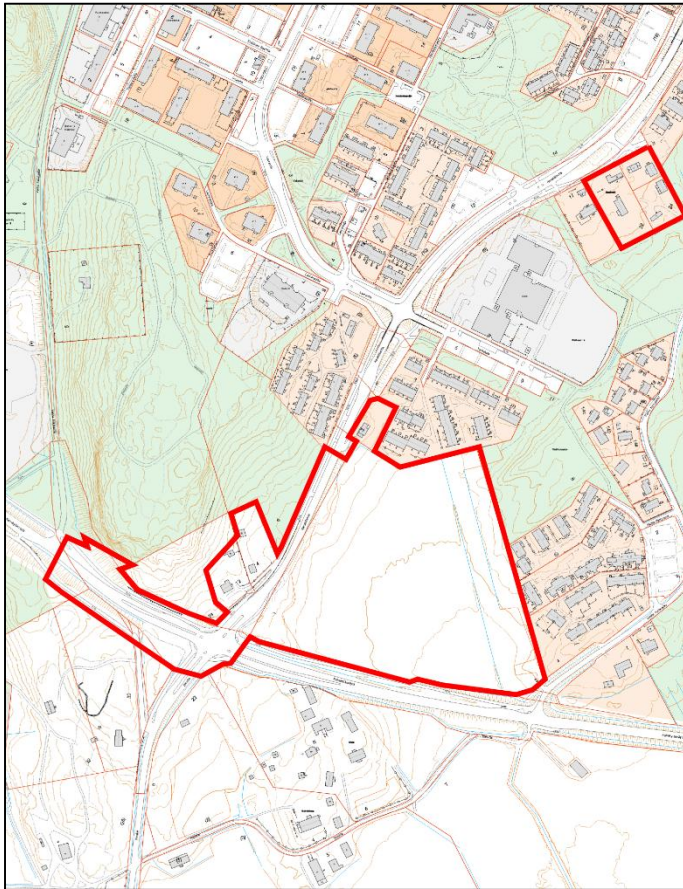
Osa korttelia 74606.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusi tiivis ja matalan rakentamisen asuinalue monipuolistaen lähialueen asuntokantaa. Uusia asuinrakennuksia rakennetaan Koivukylänväylän pohjoispuolelle vastapäätä Storsin maatilan pihapiiriä kaupungin omistamalle peltoalueelle. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennusten tonteille lähelle asuntoja. Tarkistetaan myös Hanabölentien varrella sijaitsevan vanhan kulttuurihistoriallisesti merkittävän Havukosken rakennusten ja pihapiirin suojelumääräykset ja yhden uuden omakotitalon rakentamismahdollisuus. Pellon länsipuolelta liitetään kaksi kiinteistöä asemakaavaan, luoteiskulmasta yksi rakennettu pientalotontti. Asemakaavassa esitetään osa Koivukylänväylästä ja Hanabölentiestä katualueiksi.

Asemakaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, jari.jokivuo@vanta.fi, puh 050 302 8995.



## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaalla 74. Havukosken kaupunginosassa pääosin Koivukyläntien pohjoispuolella Hanabölen-tien varrella. Peltola-alueesta noin 400 metrin etäisyydellä sijaitsee erillinen kaavatyöhön kuuluva alue, Havukosken tila.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Osaa asemakaava-aluetta koskeva Jorma Havukosken jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2016. Alkuperäinen hakemuksen kaavanumero oli 002318. Työ toteutetaan laajan asemakaavamuutoksen 741700 yhteydessä.
- Kaavoitus tuli vireille 22.2.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) julkaistiin ilmoitus Vantaan asukaslehdessä 2/2018.
- Mielipiteet pyydettiin 23.3.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yhteensä kymmenen kappaletta.
- OAS-päivitys 17.4.2018, syynä viereisen pientalotontin ilmennyt kaavamuutostarve.
- Hanke oli ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018.
- Asukastilaisuus järjestettiin 31.5.2018 läheisellä Havukosken koululla. Muistio sekä yleisötilaisuudessa esitetyt kysymykset ja vastaukset ovat hankkeen internet-sivulla.
- Ehdotus oli nähtävänä 13.6. -16.8.2018. Siitä saatiin 12 muistutusta ja 6 lausuntoa.
- Asemakaava ja asemakaavamuutos on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.10.2018.

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Tiivistelmä .....                                                           | 5  |
| 2. Lähtökohdat.....                                                            | 5  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                   | 5  |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                                   | 11 |
| 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....                                       | 14 |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... | 14 |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....                                           | 14 |
| 3.3 Asemakaavan tavoitteet.....                                                | 17 |
| 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....                                       | 18 |
| 4. Asemakaavan kuvaus.....                                                     | 22 |
| 4.1 Kaavan rakenne.....                                                        | 22 |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....                 | 22 |
| 4.3 Aluevaraukset .....                                                        | 22 |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....                                                    | 23 |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät .....                                             | 29 |
| 4.5 Nimistö.....                                                               | 29 |
| 5. Asemakaavan toteutus .....                                                  | 30 |
| 6. Kaavatyöhön osallistuneet.....                                              | 30 |
| 7. LIITE Asemakaavan seurantalomake.....                                       | 31 |
| 8. LIITE Asemakaavakartta ja -määräykset .....                                 | 33 |
| 9. LIITE Vesihuollon esisuunnitelma .....                                      | 39 |
| 10. LIITE Viitesuunnitelma.....                                                | 40 |

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 5.6.2018
- asemakaavan havainnekuva, Vantaan kaupunki

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- liikennemeluselvitys, Promethor Oy, 23.4.2018 ja 27.8.2018 Jani Kankare ja Johanna Toivonen
- Hanabölen maisemallinen yleissuunnittelu, Laura Muukka, Juha Vainio, Vantaan kaupunki 2002
- Hanabölen kylä, kulttuurihistoriallinen maisema, Satu Frodelius, Vantaan kaupunki 2001
- Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Tarja Laine, Tarmo Pelttonen, Vantaan kaupunki 1993
- Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2016
- Koivukylän kaavarunko, Arkkitehtuuritoimisto Salonen-Savela, 1969
- Ruraali urbaani, Vantaan kaupunkisuunnittelun historia, Sari Hirvonen, Vantaan kaupunki 2005



## 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutosta on hakenut myös lähistöllä sijaitsevan Vanha Myllypolku 22 kiinteistön omistaja 3.10.2016 saapuneella kirjeellä. Maanomistaja on anonut mahdollisuutta uuteen asuinrakennuksen rakennuspaikkaan vanhan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin kulmaukseen.

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan saada yksi uusi noin 200 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksen rakennuspaikka puretun talousrakennuksen tilalle.

Lisäksi ennestään asemakaavoittamaton Hanabörentien varren vanha kyläkoulu ja viereinen asuinrakennus on syytä liittää mahdollisten kulttuurihistoriallisten arvojensa takia asemakaavaan.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asemakaavavarantoa siten, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen.

Alueen kulttuuriarvoista johtuen rakentamisella on erityisvaatimuksia. Peltoalue, jolle pääosa rakentamisesta tulee sijoittumaan, sijaitsee välittömästi historiallisen Storsin tilan pihapiirin vieressä. Hieman ympäristöä korkeammalla sijaitsevia tilan rakennuksia ympäröi laaja avoin peltoalue. Koivukylänväylä on myöhemmin rakennettu tilan rakennusten ja peltoalueen väliin. Vanha vantaalainen kulttuurimaisema on säilynyt tien rakentamisesta huolimatta hyvin ja sen äärelle rakentaminen asettaa rakentamiselle haasteita. Kylällä on ollut maanviljelystä jo keskiajalta lähtien.

Hanabörentien länsipuolella on alueen historiaan kuuluva arvokas kyläläisten rakentama vanha koulu (Solhem) sekä sen vieressä vanha asuinrakennus. Omistaja on halukas ottamaan tontit mukaan asemakaavaan ajatuksena koulurakennuksen säilymisen varmistaminen. Pellon luoteiskulmauksessa on suuri pientalotontti, jossa on selkeä tiivistämismahdollisuus. Pohjoisempaan Hanabörentien varrella on Havukosken tilan suojeltu pihapiiri rakennuksineen.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoa. Koivukylänväylää itäsuuntaan avautuu laaja peltoalue ja maalaismaisema, jota on viljelty keskiajalta lähtien. Hanabörentien varrella pohjoisen suuntaan on alueen vanhoja rakennuksia ja pihapiirejä, joiden suojelun tason määrittely sisältyy asemakaavatyöhön. Suunnittelualue kuuluu Vantaan perinnemaiseman reunaan. Noin 300-400 metrin etäisyydellä asemakaava-alueesta länteen ympäristö on urbaania Koivukylän lähiörakentamista. Selkeä raja ympäristössä näin lyhyellä matkalla on harvinaista.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Pienen peltoaukion reunat itään ja länteen kohoavat tiheinä kuusimetsävaltaisina rinteinä. Pohjoisessa pelto rajautuu rivitaloalueeseen, jonka pihojen reunaan on istutettu pensaita ja lehtipuita. Itä- ja länsipuolen metsärinteissä on molemmissa huomionarvoisia siirtolohkareita. Itäpuolen rinteessä on kiviryhmä, josta suurin nimeltään Piippilakki. Länsipuolen rinteessä Hanabörentien toisella puolen, on asemakaavalla suojeltu kaksi rapakiveä. Ympäröivät harjakattoiset, kaksikerroksiset rivitaloryhmät on rakennettu 1980-luvun lopussa ja 1990-luvun alussa.



*Piippilakki-niminen kivi Piippilakinpuistossa*

#### Vesistöt ja vesitalous

Peltoalueella on pohjois-eteläsuuntainen sarkaoja. Pellon ja pohjoisen rivitaloalueen hulevedet kulkeutuvat ojassa koivukylänväylän alitse Keravanjokeen. Noin kaksikymmentä metriä itään on samansuuntainen niskaoja Piippilakinpuiston metsärinteen reunalla.

#### Maaperä

Kaava-alue sijoittuu maaperäkartan mukaan pääosin savialueelle. Alueen itä- ja länsireunalla maaperä vaihtuu savesta siltiksi. Maaperäkartan mukaan alueen koillisrajalla maaperä on moreenia. Kaava-alue on suurelta osin nykyistä peltoaluetta. Alueella on tehty pohjatutkimuksena painokairauksia vuosina 1976 ja 1987. Ylimpänä maakerroksena on noin 0,4-0,5 metrin paksuinen saven kuivakuorikerros. Kuivakuoren alapuolella on noin 1,3-5,7 m paksuinen savi-/silttikerros. Saven ja siltin alapuolella maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliopintaa peittävään moreeniin. Painokairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 3,9-7,4 metrin syvyydelle maanpinnasta. Alueen itäreunalla savi-/silttikerroksen paksuus vaihtelee noin 0...3,2 m välillä ja kairaukset ovat päättyneet noin 1,0-7,1 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Pohjavedenpinta on havaittu yhdessä pisteessä alueen koillisnurkassa viimeisen viiden vuoden aikana noin 0,38...1,13 m syvyydellä maanpinnasta.

Pääosin kaava-alueen eteläpuolella (ts. Koivukylänväylän eteläpuolella) sijaitsee Valkealähteen pohjavesialue.

Alustavan tarkastelun perusteella rakennukset suositellaan perustettavaksi koko alueella paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet suositellaan pohjanvahvistettavaksi keventämällä varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista.



### Topografia

Suunnittelualue on pääosin lähes tasaista peltoaluetta. Pellon luoteisreunassa on suurin korkeusero katualueen ja pellon rajalla, runsas kaksi metriä. Hanabölentiellä korkein kohta tuossa on noin +31.50. Vastapäätä idässä Piippilakinpuistossa kaava-alueella korkein kohta on noin +28.00. Metsäinen rinne kohoaa tästä noin +32.00 korkeudelle asti. Ylimmillään maasto on kaavoitettavalla alueella kuitenkin vanhan kyläkoulun ja asuinrakennuksen tilojen länsireunassa noin +35.00. Maanpinta on alimmillaan kaava-alueella pelto-ojan vieressä eteläreunassa noin +23.40.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys

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

Havukosken kaupunginosassa on tällä hetkellä 0-24 vuotiaita muutamia prosentteja koko Vantaan keskiarvoa enemmän, vastaavasti tätä vanhempia ikäluokkia koko Vantaaseen verrattuna muutamia prosentteja vähemmän.

Vuoden 2017 alussa vieraskielisen väestön osuus oli 34,7 %. Vieraskielisten osuus oli vuonna 2010 noin 18 %. Vuoden 2017 alussa Havukosken kaupunginosassa oli yhden perheen asuntokuntia yli 50 %, koko Vantaalla hieman alle 40 %. Yli neljän hengen asuntokuntia oli Havukoskella 10%, koko Vantaalla noin 15 %.

#### Asuminen

Havukosken kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asuntokannasta



yli 90% sijaitsee. Omakotitaloissa sijaitsee kaupunginosassa muutama % asunnoista, rivitaloissa hie-  
man alle 10%.

Asemakaavahankkeen alueella on yhteensä viisi pientaloa ja yhtä monta talousrakennusta, kerros-  
aloiltaan yhteensä noin 700 k-m<sup>2</sup>. Suurin osa alueesta on vuokratyössä olevaa peltoaluetta.

#### Palvelut ja työpaikat

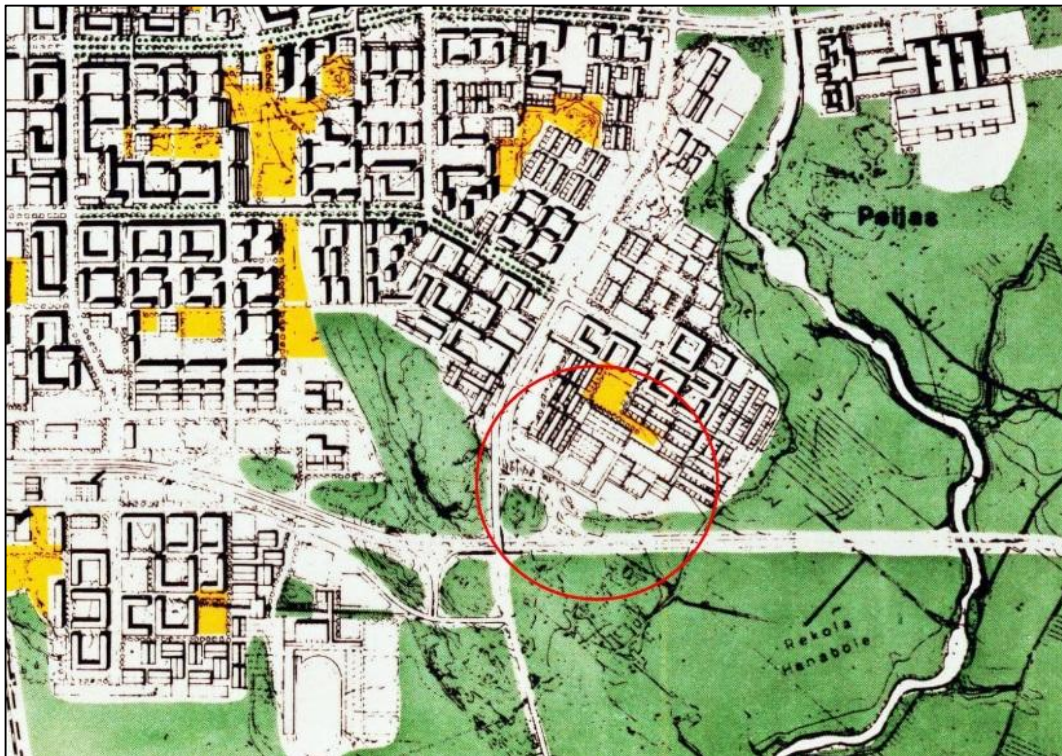
[http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Työpaikkojen määrä Koivukylän suuralueella on tilastoaikana 2000 - 2014 lisääntynyt noin 1 000  
paikkaa. Vuoden 2015 alussa työpaikkoja oli Havukosken kaupunginosassa yhteensä 1 200. Kaava-  
muutosalueella ei ole työpaikahuoneistoja.

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Havukosken kaupunginosan reuna-alueita. Keskusta painottuu kerrostaloaluee-  
seen rautatien kupeessa. Naapurustossa on 1980-1990-luvulla rakennettujen rivitalojen alueita.  
Työpaikat ja palvelut sijoittuvat muualle, Havukosken koulu (perusopetusta 6. - 9. luokat) on run-  
saan sadan metrin päässä peltoalueen pohjoisreunasta.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja alueen historia



*Koivukylän kaavarunko vuodelta 1969. Asemakaava-alueen sijainti rengastettuna.*

Hanabölen kylänmaalla on säilynyt useita rakennuksia 1700-luvulta (Stors, Lillpetas ja Gustavsberg).  
Kylä on tunnettu jo 1500-luvulla. Vanha kulttuurimaisema hyvin säilynyt ja erittäin hyvin hoidettu.  
Tilakeskukset ovat syntyneet mäkien suojaamille etelärinteille, joista avautuu jokilaakson laaja pel-  
tomaisema. Kylän pohjoispäässä oli 1700-luvulla vanha suurehko vesisaha, josta on rakenteita jäl-  
jellä. Asemakaava-alueeseen kuuluva Havukosken tila syntyi vuonna 1771. Nykyinen empire-tyyli-  
nen päärakennus on peräisin 1830-luvulta. Vanha päärakennus purettiin 1950-luvulla.

Hanabölentien länsipuolella asemakaava-alueeseen kuuluu kylälaisten talkoilla vuonna 1911-1912  
rakentama koulu Småskolan. Koulutoiminta loppui 1950-luvun lopussa. Koulutontin naapurissa on  
yksi kylän asuinrakennuksista, Berglunda. Hirsirunkoinen Berglunda on rakennettu samanaikaisesti  
koulun kanssa. Alun perin tonttien välissä ei ollut aita ja kaivokin oli yhteiskäytössä. Myöhemmin

Berglunda-asuinrakennusta on muutettu alkuperäisestä merkittävästi ja pihalla ollut navetta on purettu.

Suunnittelualueella Hanabölentien ja Koivukylänväylän kulmauksessa sijaitsee yksi kylille aikoinaan tyypillinen pienasutus, Jerusalem. Näistä tilattoman väestön mökeistä suurin osa on hävinnyt. Myös Jerusalem vajoineen purettiin kesällä 2017. Jerusalemin kivisokkeli on jätetty paikoilleen pihapiiriin.

Suurin muutos koettiin 1960-luvun lopussa, kun suunnittelualueella sivuva Koivukylän kaavarunko laadittiin. Kaavarunko perustui 1968 yleiskaavaehdotuksen näkemykseen kontrastista kaupungin ja maaseudun välillä. Tiiviin rakentamisen vastapainoksi tuli sen ympärille laajoja viheralueita. Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu kaavarungon reunaan, maaseudun rajalle. Kaavarungon tarkkuudella voidaan todeta suunnitelmien toteutuneen ja myös nyt suunniteltavan asemakaavan toteuttavan kaavarungon ajatusta.

Kaupunkikuva ja kaukomaisema



Laajassa avoimessa peltomaisemassa suunnittelualueen pelto on osa vanhaa kulttuurimaisemaa, Storsin talon pihapiiriä ympäröivää peltoa. Koivukylänväylällä ei ole maisemallista estevaikutusta. Lähimmät rivitaloalueet pohjoisessa jäävät peltoalueen ja osittain rehevän puuston ja pensaitten taakse piiloon eivätkä vähennä maiseman vaikuttavuutta. Historia ja vanha maanviljelyskulttuuri maisemaa muovaavana tekijänä parhaimmillaan on helposti havaittavissa alueella.

Virkistys

Vehreä ja monimuotoinen Havukoski on tunnettu hyvistä ulkoilu ja urheilumahdollisuuksistaan.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee valtion maantiealueiden ja kaupungin katualueiden rajakohdassa. Kaupungin kasvaessa ja asutuksen lisääntyessä tarvitaan ajoneuvoliittymiä tonteille. Asemakaavaan sisältyy

Hanabölentien ja Koivukylänväylän liittymäalueen muuttaminen yhtenäisesti katualueeksi. Koivukylänväylä on vilkas pääkatu, joka yhdistää itä-länsisuunnassa kaksi moottoritietä, Tuusulanväylän ja Lahdenväylän.

#### Joukkoliikenne

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita linja-autopysäkkejä, jotka tarjoavat liittymäyhteyden Koivukylän ja Tikkurilan juna-asemille. Koivukylän juna-asema on parin kilometrin päässä, ja polkupyöräyhteys alueen ja aseman välillä on sujuva. Alueen bussilinjasto on suunniteltu osana Lahdenväylän linjastosuunnitelmaa. Uuden linjaston mukaisen liikenteen on tarkoitus käynnistyä syksyllä 2019. Kaava-alueen kaakkoiskulmasta on suunniteltu uusi kevyenliikenteen yhteys itään päin Koivukylänväylän pohjoisreunalla välille Vanha Myllypolku - mt140. Hanke on ohjelmoitu vuodelle 2018. Toteutuessaan uusi pyörätie parantaa itä-länsisuuntaisia ja samalla suunnittelualueen pyöräilymahdollisuuksia huomattavasti.

#### Vesihuolto

##### Vedenjakelu

Asemakaava-alueen länsi- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Koivukylänväylän ja Hanabölentien d400 runkojohdoista sekä Piippilakinpellon d110 jakelujohdosta. Alueen vesijohtoverkko kuuluu Korson painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotusaseman, Tikkurilan painepiirin ja Koivukylän paineenkorotusaseman kautta. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m<sup>3</sup>, HW = +94,40 ja NW = +87,50. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86.30 ja ylin on noin +101.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

##### Jätevesiviemäröinti

Alueen länsi- ja eteläpuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen pohjois- ja itäpuolen jätevedet kootaan Piippilakinpellon d200 jätevesiviemärillä sekä Hanabölentien d250 jätevesiviemäreillä Koivukylänväylän d300 jätevesiviemäriin. Alueen jätevedet kulkeutuvat Keravanjoen suuntaista d800...d1200 runkoviemäriä pitkin Suutarilan jätevedenpumppaamon kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

##### Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana Piippilakinpellon avo-ojaa pitkin Koivukylänväylän sivuojaan ja edelleen Keravanjokeen. Hulevedet johdetaan Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen Vanhankaupunginlahdessa.

#### Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämpölinja on lähimmillään Piippilakin peltoalueen pohjoispuolella Laurantiellä ja Tarhakujalla.

#### Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli sijaitsevat Hanabölentien ja Koivukylänväylän varsilla. Asuinrakentaminen nykyiselle peltoalueelle edellyttää uutta muuntamoaa suunnittelualueella.

#### Maakaasu

Suunnittelualueen eteläosassa Koivukylänväylän pohjoispuolella on itä-länsisuuntainen maakaasulinja, joka jää paikoilleen ja otetaan huomioon asemakaavassa rasitealueena.

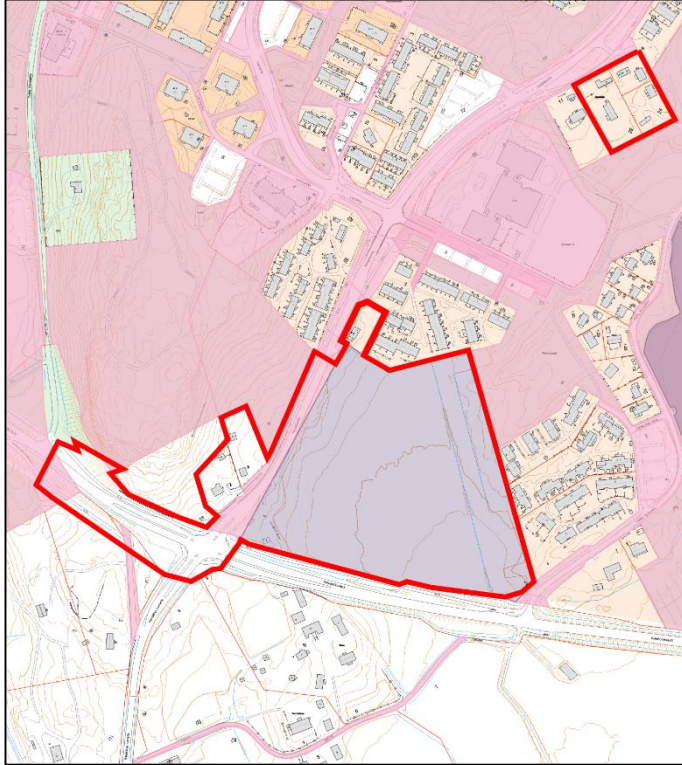
#### Ympäristöhäiriöt

Hanabölentien ja Koivukylänväylän ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys.



#### 2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki on ostanut peltoalueen yksityiseltä maanomistajalta elokuussa 2014. Omakotikäytössä olevat kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa, asemakaavaan kuuluvasta Koivukylänväylästä suurin osa on valtion omistuksessa. Peltoalue on vuokrattuna yksityiselle maanviljelyskäyttöön.



*Kaupungin maanomistus punertavalla värillä. Violetti esittää kaupungin omistamaa vuokrattua aluetta.*

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

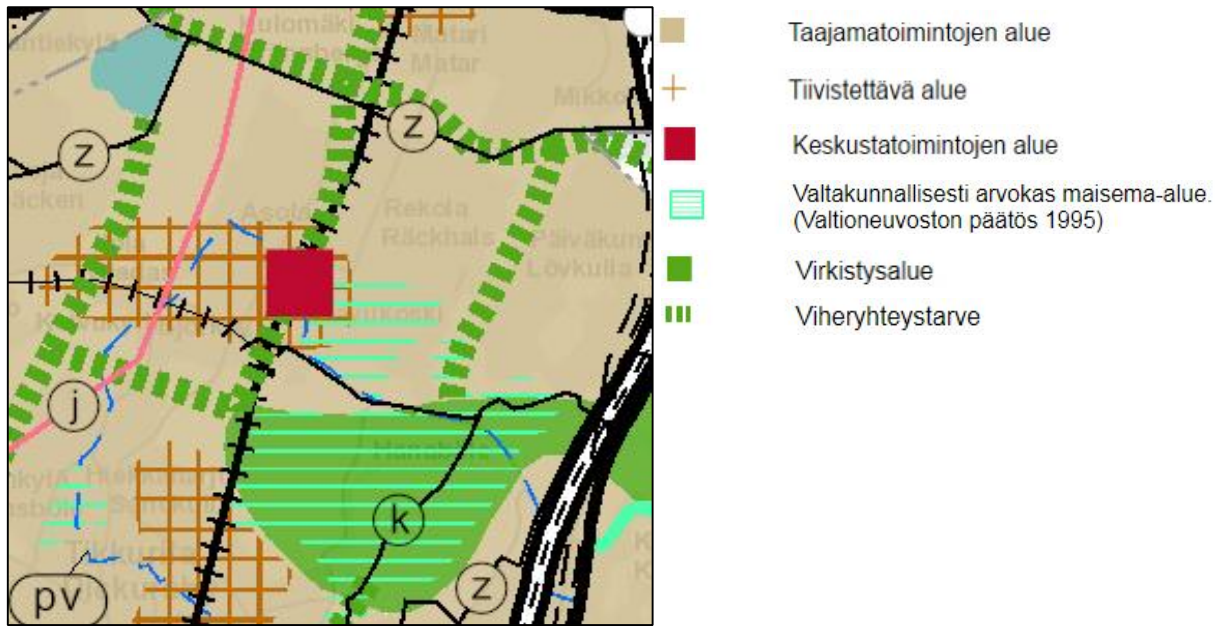
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

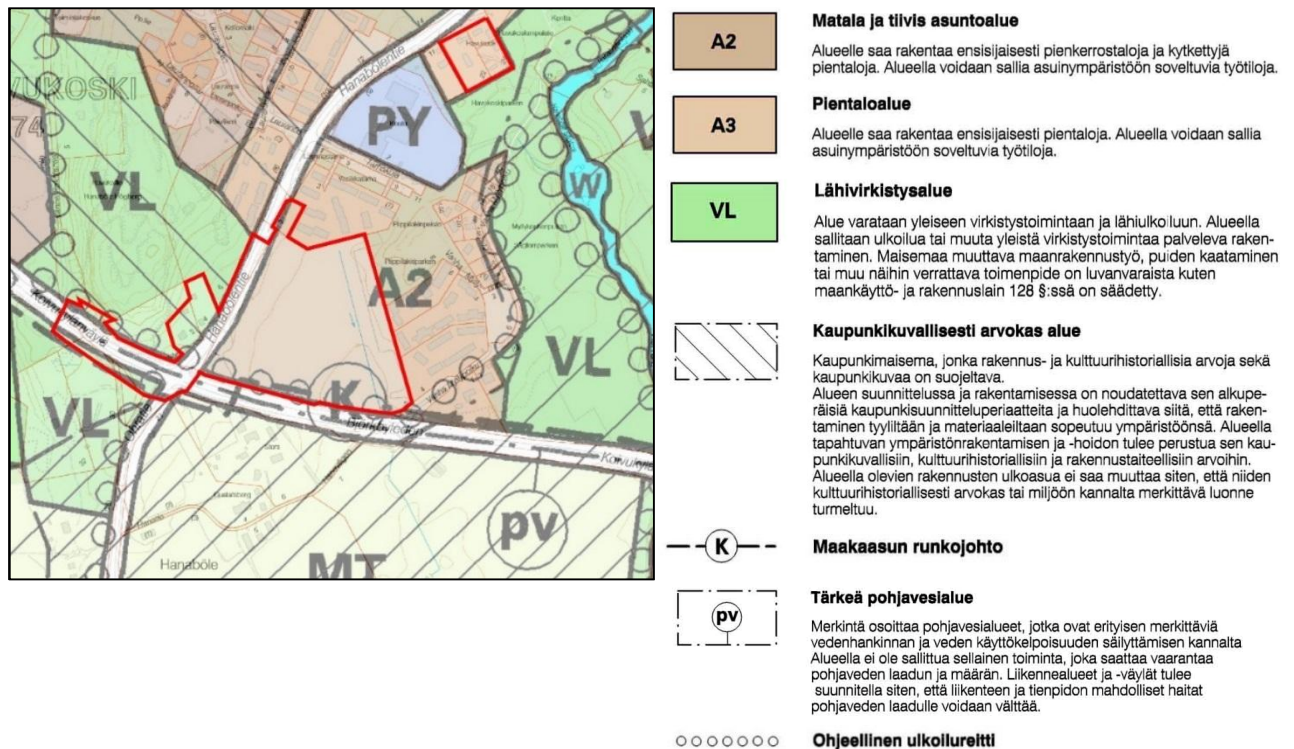


## Maakuntakaava

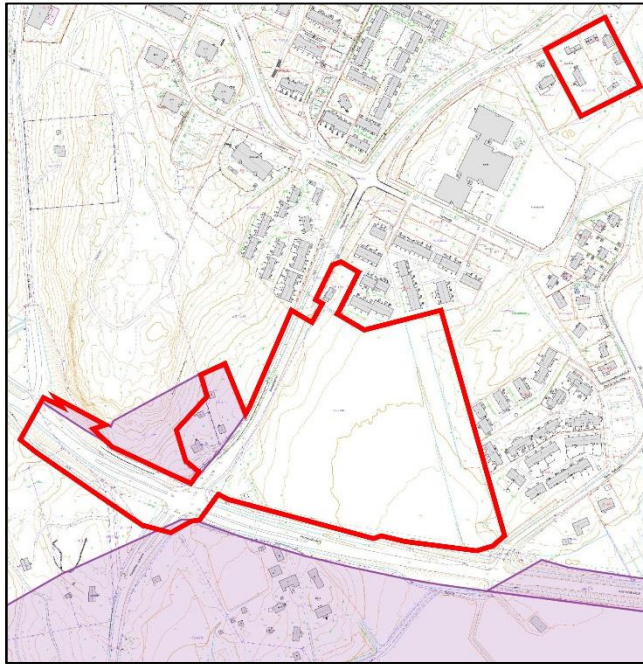


Uudenmaan maakuntakaavassa (kokonaiskaavassa) suunnittelualue on esitetty taajamatoimintojen alueeksi. Alue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi kolme vaihekaavaa. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

## Yleiskaava

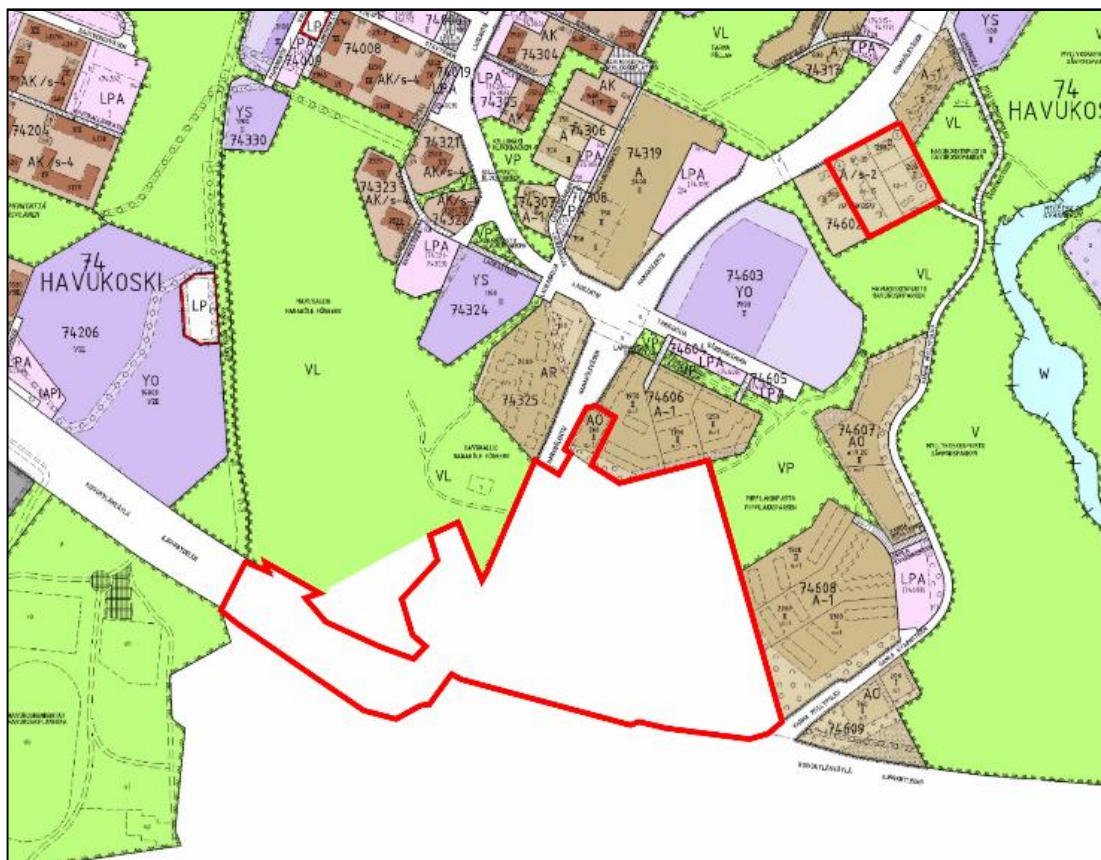


Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin matalaa ja tiivistä asuinaluetta (A2), pieneltä osin pientaloaluetta (A3) lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueella olevat kaksi vanhaa pientaloa sijaitsevat samalla kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Pohjavesialueen pohjoisreuna rajautuu Koivukylänväylään. Ohjeellinen ulkoilureitti kulkee itä-länsisuunnassa. Hanke on yleiskaavan mukainen.



Kartan värillisellä alueella on MRL 128§ mukainen toimenrajoitus yleiskaavan perusteella.

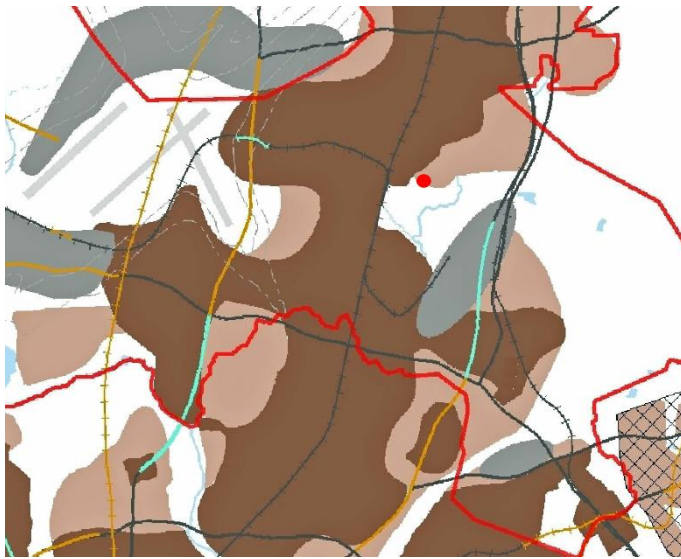
#### Asemakaava



Suunnittelualue on asemakaavoittamaton lukuunottamatta yhtä omakotitonttia ja erillistä korttelialuetta koillisessa. Vuonna 2007 lainvoimaiseksi tullessa asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Havukosken tilan rakennukset ja pihapiiri ympäristöineen on merkitty suojelluiksi.



## Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntoStringialle. 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.

## Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan ympäristövalvontalautakunta päätti 16.5.1995 rauhoittaa suunnittelualueella olevan männyn juuristoinen. Silloinen maanomistaja arvioi hakemuksessaan puun iäksi noin 100 vuotta. Männyllä on nimi, Heikasbackatalin, Vantaan kaupungin aluearkkitehti Timo Kallaluodolta saadun tiedon mukaan.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Osaa asemakaavoitettavaa aluetta koskeva Jorma Havukosken kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2016.

Kaavoitus tuli vireille 22.2.2018.

Hankkeen alkamisesta julkaistiin tieto Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.

#### 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: HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

##### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kymmenen lausuntoa ja mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseo esitti, että osoitteessa Hanabölentie 2 sijaitseva entinen koulurakennus Hanaböle småskola ja harvinainen koulun piharakennus molemmat suojeltaisiin asemakaavassa.

Puretun muonamiehen mökin, Jerusalemin, kivijalka sekä mökin ohi kulkeneen tien linjaus on museon mukaan myös syytä merkitä asemakaavaan säilytettävänä.

Erillisenä alueena asemakaavassa olevaa Havukosken tilan vanhoja rakennuksia ja pihapiiriä kaupunginmuseo pitää edelleen merkittävänä kulttuurihistoriallisesti arvokkaina kohteina. Uudisrakennus voisi sopia pihapiirin kulmaukseen kohtaan, jossa on voimassaolevassa asemakaavassa varaus talousrakennukselle. Rakennuksen tulee soveltua kokonsa ja materiaalien puolesta pihapiiriin.

Kaupunginmuseon lausunnon mukaan Koivukylänväylän pohjoispuolen pellon uudisrakennukset tulevat muodostamaan uuden maisemarajan arvokkaalle alueelle. Uudisrakentamisen mitoituksessa ja materiaaleissa tulisi huomioida arvokkaan kulttuurimaiseman läheisyys.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä HSL kannattaa kaavamuutoksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueella.

Vantaan Energia haluaa, että suunnittelussa huomioidaan maakaapeleiden sijainnit.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY esittää, että kaavoituksessa tulee huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Fingrid Oyj ilmoitti, että yrityksellä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.

Neljä yksityishenkilöä esittivät erilliset mielipiteet.

Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että kaavoitettava peltoalue olisi pohjavesialuetta. Mielipiteen esittäjät olivat huolissaan hulevesien johtamisesta ja liikenteen melusta uudella asuinalueella. He olivat huolissaan suojellun männyn hoidosta ja Piippilakki-nimisen suojellun kiven lähiympäristön roskaisuudesta.

Naapuruston asukas kysyi, ollaanko hyödyntämässä Hanabölentien katualueen ja pellon välistä korkeuseroa vai täytetäänkö peltoaluetta mittavasti. Asukas on huolissaan hulevesien ohjauksesta, etteivät vedet kulkeudu naapurikiinteistöjen puolelle. Esitettiin myös huoli jalankulkijoiden oikaisuista naapuriyhtiöiden pihojen kautta ja esitettiin aidan rakentamista pellon ja naapuritonttien välille. Asukas esitti, että paikalle soveltuisivat omakoti- ja rivitalot korkeudeltaan 1-1 1/2 kerrosta, ei luhetikäytävä- eikä kerrostaloja maisemaan ja naapurustoon sopimattomina. Julkisivujen tulisi olla hilitettyjä ja neutraaleja kulttuurimaisemaan soveltuvia. Vuokrataloja ei saisi suosia levottomuutta aiheuttavana. Asukas kysyy lisäksi tulevasta tehokkuudesta, rakentamisen jaksottamisesta, kuitukaapelista, männyn säilymisestä ja peltoalueen katoamisesta muuttolintujen levähdyspaikkana.

Naapuruston asukas esittää, että rakentamisaikana ei saa työmaa-ajolla kuormittaa Vanhaa Myllypolkua eikä Vanhaa Myllyrinnettä. Pysäköintipaikkojen riittävyys on kiinnitettävä huomiota, samoin lumien auraukseen ja läjitykseen. Jäteautojen kulkureitit on järjestettävä ympäristöä rikkomatta, jalankulku- ja ajoneuvoliikenne on erotettava toisistaan. Lähikiinteistöt on kartoitettava ja niiden tärinämittausseuranta on toteutettava paalutustöiden aikana. On esitettävä, miten vältetään kulkeminen naapuritonttien kautta.

Yhdessä mielipiteessä tiedustellaan, onko suunnitelmassa huomioitu se seikka, että naapuriyhtiön rakennukset on perustettu kevytpaalujen varaan.

Yhden omakotikiinteistön omistajat esittivät, että heidän asemakaava-alueen reunassa sijaitseva 1 500 m<sup>2</sup> suuruinen tontti otettaisiin mukaan asemakaavamuutokseen. Tontti jaettaisiin kahdeksi erilliseksi tontiksi, joista rakentamattomalle puolen tontin kokoiselle osalle annettaisiin rakennusoikeutta uutta omakotitaloa varten. Neuvottelun jälkeen päädyttiin tulokseen, että estettä kaava-alueen laajentamiselle ei tässä kohden ole.

Vastineena OAS-vaiheen yksityishenkilöiden mielipiteisiin voidaan todeta seuraavaa:

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Valkealähteen pohjavesialue rajautuu suunnittelualueen eteläpuolelle, niin että pohjavesialueen pohjoisraja kulkee Koivukylänväylän tiealueella.

Asemakaavaa varten on tehty liikennemeluselvitys. Meluarvot otetaan huomioon määräyksinä asemakaavaa laadittaessa ja myöhemmin rakennuslupia myönnettäessä.

Hulevesien hallinta on olennainen osa asemakaavaa. Hulevesien oikean suuntaisen valumisen varmistamiseksi pihamaat korotetaan ainakin 20cm nykyisestä peltomaan pinnasta. Asemakaavassa esitetään alueelta tulevien hulevesien pääreitti hidastusalueineen idän puolen tonttien kautta. Hidastusalueet voidaan toteuttaa piholla ns. sadepuutarhoina.

Pyörä- ja kävelytiet rakentamalla pyritään ohjaamaan liikennettä yleisille alueille. Uusien tonttien rajaaminen aitaamalla ei estäisi uusilta pyörä- ja kävelyteiltä oikaisemista naapuritonttien kautta. Paras tapa on aidata nykyisiä tontteja tai muilla keinoilla estää oikaiseminen tontin kautta.

Tavoitteena on saada aikaan vanhaan rakennettuun ympäristöön soveltuva alue, joka hyödyntää perinteisiä rakentamisen materiaaleja, väriä ja pienipiirteisyyttä. Storsin hieno perinteinen rakennusten ryhmä asettuu korkeammalta mäen päältä vuoropuheluun kauempana tien ja peltoalueen takana olevan uuden rakennusten ryhmän kanssa. Asemakaavassa esitetään pihapiirien ympärille rakennettavia kaksikerroksisia paritaloja lähimmäksi olemassa olevia kaksikerroksisia rivitaloja. Korkeammat pienkerrostalot sijoittuvat Hanabölentien varteen rinneratkaisuina sekä eteläosaan suojaamaan samalla liikennemelulta ja pölyltä. Pienkerrostalot on mahdollista toteuttaa taloudellisesti ilman hissejä samalla tehden massoittelusta pienipiirteisempää. Luhtikäytävätaaloja ei alueella sallita. Yhteiset pihapiirit tuovat alueelle omaleimaisuutta. Piholla tule suosia vanhoja suomalaisia perinnekasveja. Pysäköinti on mahdollista hajauttaa asuntojen läheisyyteen.

Rakentamisen aikaiseen haittaan on asemakaavalla vaikea vaikuttaa. Haittojen minimointi ja rakennusvaurioiden estäminen kuuluvat rakennusvalvonnalle yhdessä urakoitsijoiden kanssa.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana 13.6.2018 - 16.8.2018 asemakaavasta jätettiin yhteensä kuusi lausuntoa ja 12 mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnon mukaan rakennusten ja muiden suojeluarvojen huomiointi on ehdotuksessa riittävästi huomioitu. Asemakaavan vaikutuksia maisemaan on tutkittu myös riittävällä tarkkuudella.

Gasum Oy pyytää merkitsemään asemakaavaan varauksen maakaasuputkea varten. Putki on merkitty kaavakarttaan.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että maiseman kannalta asemakaavan uudisrakentamisen ratkaisua voi pitää vähiten haitallisena. Ely-keskuksen mukaan parvekkeilla yöaikana saavutettavasta melutasosta on syytä antaa määräykset. Myös liikennetärinähaittojen selvittämisestä ja tarvittaessa estämisestä on syytä antaa määräykset. Pohjavesialue ulottuu osalle asemakaavan Koivukylänväylää. Tämän vuoksi kaavakartalla tulee esittää pohjavesialueen raja ja pohjaveden suojelun kannalta riittävät suojelumääräykset.

Vastine: Johdonmukaisuuden takia asemakaavoissa ja rakennuslupavaiheessa käytettävät parvekkeita koskevat melumääräykset pitää olla yhdenmukaiset. Liikennetärinää koskeva määräys lisätään asemakaavakarttaan. Pohjavesialuetta koskeva merkintä ja suojelumääräykset lisätään asemakaavakarttaan.

Vantaan Energia Oy:llä ei ollut huomautettavaa sähkö- ja kaukolämpöverkkojen osalta asemakaavaehdotuksesta.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä HSL kannattaa asemakaavaehdotuksen mukaista maankäytön tiivistämistä alueella joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY esittää lausunnossaan, että selostuksessa tulisi esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä- ja kustannusarvio.

Vastine: Toimitetaan myöhemmin erikseen ajantasainen vesihuollon esisuunnitelma sekä putkipi-tuudet ja kustannusarvio.

Yhteensä kahdessatoista muistutuksessa esitettiin mm seuraavia asioita:

1. Alueelle ei pitäisi rakentaa ollenkaan, lähellä on muita vapaita suurempiakin peltoalueita.
2. Rakentaminen on liian korkeana alueelle soveltumatonta.
3. Uusi Piippilakinkuja aiheuttaa liikenteen ja liikennemelun takia häiriötä pohjoisen puolen rivitalotontille. katu pitäisi rakentaa siitä syystä etelämmäksi, mieluiten uuden kadun liittymä tulisi Vanhalle Myllypolulle.
4. Tärkeä avo-oja on säilytettävä pellon pohjoisreunassa.
5. Itäisivun kävely-pyörätie pitää poistaa koska se on naapurin pihojen edessä.

Vastineet:

1. Vantaan kaupunginvaltuuston vuonna 2007 hyväksymässä yleiskaavassa esitetään nyt asemakaavoitettava peltoalue merkinnällä A2, matala ja tiivis asuntoalue. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueelle voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Lähellä olevat laajemmat peltoalueet, joita joku muistuttaja esitti rakennettavaksi pienen pellon sijaan, ovat yleiskaavassa merkinnällä MT, maatalousalue, VU, urheilu- ja virkistyspalveluiden alue sekä VL, lähivirkistysalue.
2. Asemakaavassa alue on yleiskaavan mukaisia pienkerrostaloja ja rivitaloja. Rakennukset ovat pienimuotoisia ja muutamassa on ollut mahdollisuus porrastaa alinta kerrostakin huomioiden Hanabölentien korkeusero peltoalueelle. Näitä korkeampien kerrostalojen rakentamista tutkittiin myös, mutta todettiin niiden olevan alueelle vieraita. Matalammat talot eivät muodosta tässä tavoiteltuja kylämäisiä pieniä suojattuja pihapiirejä. Tiiviimpi rakentaminen ja perheasunnot takaavat asukkaiden sitoutumisen ja palveluiden pysymisen lähellä.
3. Piippilakinkuja toimii asemakaavan tavalla rakennettuna vanhan ja uuden rajalla suojaavana elementtinä. uusien rakennusten varjot ja talomassat jäävät etäämmälle. Uusi alue rakennettuna vähentää Koivukylänväylän ja Hanabölentien liikennemelun kuulumista nykyisten rivitalojen pihaille. Liikennemelun lisäselvitys tehtiin muistutusten takia Piippilakinkujan aiheuttamasta meluhäiriöstä. Sen mukaan liikennemelu ei lisääny missään kohtaa vanhoilla pihalla verrattuna nykytilanteeseen.
4. Avo-oja palvelee pohjoista aluetta. Ojan merkitys on ollut alusta lähtien tiedossa ja se on ollut yksi lähtökohdista. Asemakaavaan lisätään avo-oja rasiitteena uudelle katualueelle.
5. Kävely-pyörätie poistetaan asemakaavasta tarpeettomana. Asiasta tiedotettiin ennakolta asukkailla yleisötilaisuudessa, jossa käsiteltiin nähtävillä ollutta asemakaavaehdotusta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavaselostusta ja asemakaavakarttaa määräykseen korjattiin. Muistutusten tekijöille lähetettiin vastineet ja liikennemeluselvitys lisäselvityksen kanssa. Muutokset olivat niin pieniä, että asemakaavaa ei ole syytä laittaa uudelleen nähtäville.

### 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita ovat mm:

- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa 2018:

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Varmistetaan että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy monipuolisia asumisen vaihtoehtoja

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.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestäväan liikkumista edistäen.

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.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:<http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/mal-seuranta>

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestäväan liikkumista edistäen.

**Hakijan tavoitteet**

Asemakaavaan liitetyillä yksityisillä kiinteistönomistajilla on tavoitteena saada olemassa olevan asuinrakennuksen tai rakennusten lisäksi uusi rakennuspaikka omakotitalolle. Uusi asuntorakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa.

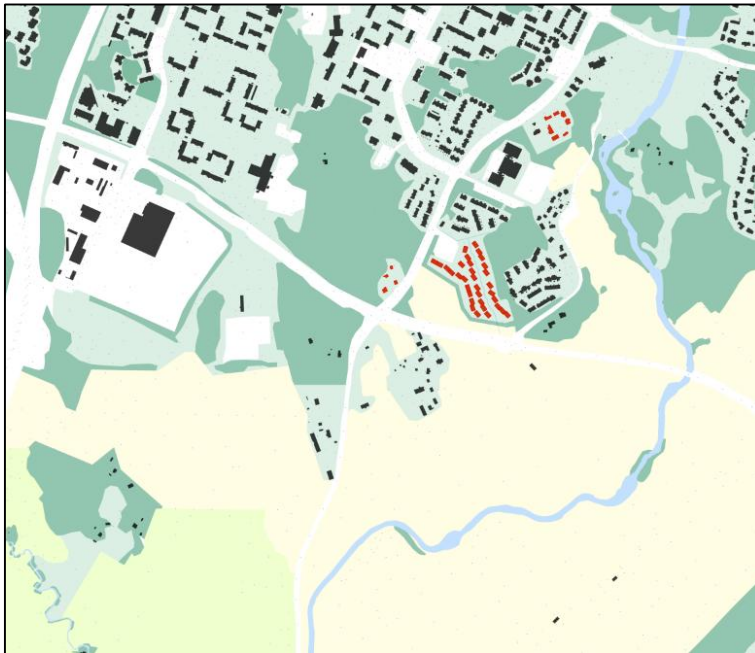
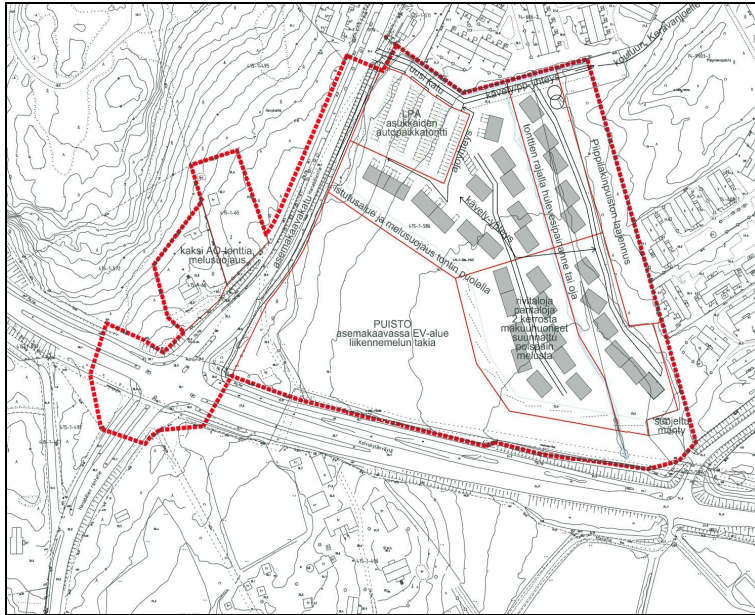
### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ratkaisuvaihtoehdot eroavat toisistaan rakentamisen tavoissa ja määrässä pellon alueella. Muissa osin suunnitelmaa ei ollut vaihtoehtoisia tapoja edetä. Kaikissa tutkituissa vaihtoehdossa pyrittiin säilyttämään lähimpänä Koivukylänväylää olevaa peltoa avoimena viheralueena muistumana viljelykäytöstä. Jerusalemin alueen vanha puusto säilyisi saarekkeena lähellä risteystä.

Kaikissa vaihtoehdossa järjestetään polkupyörä- ja kävely-yhteys Hanabölenttieltä pellon pohjoisreunan sivua seuraten itään ja siitä asemakaava-alueen ulkopuolelle Havukosken koululle. Myöhemmin osoittautui, että myös itäreunaan on järjestettävä yhteys, jota voidaan samalla käyttää pohjoisen naapuruston vesi- ja viemäriinjan sijoittamiseen yksityisten tonttialueiden sijasta. Vanhat linjat keskemällä peltoa joudutaan siirtämään rakentamisen tieltä.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa A, jota tutkittiin asemakaavahankkeen käynnistyessä, oli ajatus noin 10 000 k-m<sup>2</sup> suuruudesta kaksikerroksisten rivitalojen ja paritalojen alueesta. Alueella olisi keskitetty pysäköinti Hanabölentien suunnasta tultaessa pellon luoteiskulmassa. Uusi katu olisi hyvin lyhyt, noin 60m pitkä.

Näköyhteys Hanabölenttieltä maisemapellolle ja siitä edelleen Koivukylänväylän ylitse laajalle peltoalueelle on pitkältä matkalta esteetön. Rakennukset olisi mahdollista sijoittaa pihojen valoisuuden ja energiatalouden kannalta hyvään asemaan. Asuinrakennusten katoille olisi helppo asentaa edulliseen suuntaan aurinkopaneeleita. Arvioitiin, että lähimpänä Koivukylänväylää olevia ulko-oleskelutiloja jouduttaisiin suojaamaan meluaidoilla ja muilla rakenteilla ajoneuvoliikenteen melua vastaan. Suunnitelmaa ei pidetty hyvänä alueen tehottoman rakentamisen takia.



Vaihtoehdossa B tutkittiin kaksikerroksisten rivitalojen sekä pienkerrostalojen sijoittumista alueelle, jolloin kerrosalaa mahdollistuisi 17 000 k-m<sup>2</sup>. Vaihtoehdossa asuinrakennukset sijoittuvat pihapiirien ympärille muistuttaen perinteistä suljettua pihapiiriä. Ajoyhteydet järjestetään luoteiskulmasta lyhyehköllä noin 130m pituisella kadulla. Kaksikerroksiset rivitalot sijoittuisivat lähimmäksi vastaavan korkuisia olemassaolevia rivitaloja. Vaihtoehdossa olisi mahdollisuus rakentaa yksityisiä pienimuotoisia ja pienimmille lapsillekin turvallisia pihapiirejä matalaan kerrostaloympäristöön. Koivukylänväylää ajaessa pellolle sijoittuvat rakennukset muodostaisivat vanhaan maanviljelysmaiseen soveltuvan kylämäisen alueen. Voisi ajatella Storsin pihapiireineen ja uusien asuinrakennusten ryhmän mittakaavallisesti soveltuvan toisiinsa, varsinkin jos alue toteutettaisiin pienimittakaavaisiin osiin jakautuen ja ulkonaisesti perinteiseen suomalaiseen rakennustyyliin rakennettuna.



B



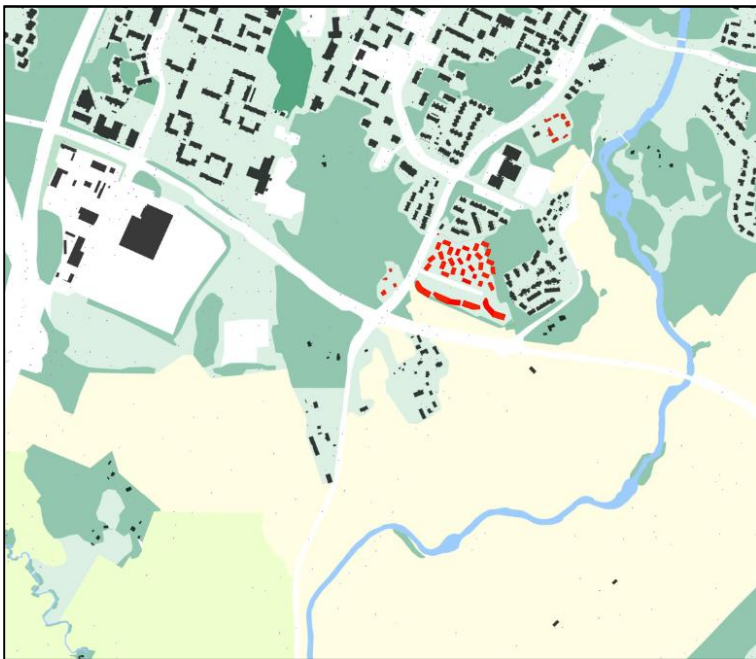
Vaihtoehdossa C tavoitteena oli suuri rakentamisen tehokkuus siten, että olemassa olevien kaksikerroksisten rivitalojen suuntaan olisi matalampia asuinrakennuksia. Korkeat perinteisemmät kerrostalot sijoittuisivat Koivukylänväylän suuntaisesti. Asuinrakentamista on mahdollista saada vaihtoehdossa 23 500k-m<sup>2</sup>. Pohjoisreunan polkupyöräily-kävelytien lisäksi rakennetaan katu, jonka pituus olisi hieman alle 200 metriä. Arvokkaasta maisemasta johtuen ei haluttu täyttää kerrostalojen ja koivukylänväylän väliä maantasopysäköinnillä, vaan pysäköinnin ajateltiin sijoittuvan pihakansien alle rakennusten pohjoispuolelle. Osittainen toisiinsa liittyvät pihakannet sijoittuisivat samalle puolelle kuin uusi tonttikatu. Kerrostalojen oleskelualueet olisivat ajoneuvoliikenteen melulta suojassa. Tässä maisemakohdassa uudet nelikerroksiset kerrostalot olisivat vieraita Koivukylänväylän sivussa. Koivukylässä on korkeaa kerrostalorakentamista. Raja kerrostalorakentamisen ja maaseutu ympäristön välillä on hyvin selkeä. Suunnittelualue ei liity Koivukylän kerrostaloalueeseen, vaan on osa viereistä maanviljelysmaisemaa.

Jyrkkä ero perustuu 1960-luvun lopun yleiskaavaehdotuksen ja kaavarungon ajatukseen, että tiiviin kaupunkiympäristön vastapainoksi tarjotaan laajoja virkistysalueita. Storsin maatilan pihapiiri on hyvin lähellä. Tasapainoista vuoropuhelua perinnepihapiiriin ja vieressä olevien kerrostalojen välillä ei voi syntyä.





C



#### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun lähtökohdaksi valittiin kompromissi tehokkaan rakentamisen ja varovaisen lisäyksen välillä. Vaihtoehto B tarjoaa kokonaistaloudellisesti hyväksyttävän ratkaisun. Uudisrakentaminen voi olla kohtuullisesti paikalle soveltuvaa ja muodostaa yhtenäisen kylämäisen kokonaisuuden joka ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön.



## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavassa esitetään uutta rivitalo- ja pienkerrostalotyyppistä rakentamista kaupungin omistamalle pellolle. Pihapiirien ympärille sijoittuvista asuinrakennuksista annetaan määräyksiä, joilla rakentaminen saadaan sopeutumaan vaativaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Suurimmaksi osaksi melko tasaisella peltoalueella varmistetaan maaperää nostamalla vähintään 0,2 metriä että hulevedet ohjautuvat suunnitellulla tavalla ja vaara rakennusten alle kulkeutuvaan kosteuteen pienenee.

#### 4.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeus alueella on yhteensä 18 150 k-m<sup>2</sup> jakautuen seuraavasti: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), rakennusoikeutta 5 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinkeuhkotalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR), rakennusoikeutta 12 000 k-m<sup>2</sup>. Erillispientalojen korttelialueet (AO), rakennusoikeutta yhteensä 950 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku AKR- ja AR-korttelialueilla on  $e = 0.48$  ja  $e = 0.46$ .

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 450 henkilöä (1/40k-m<sup>2</sup>).

Pysäköintivaatimus:

AKR -korttelialueet 1ap/90k-m<sup>2</sup> kuitenkin vähintään 1ap/asunto, lisäksi vieraspaikkoja 10%.

AR-korttelialueet vähintään 10 asunnon tonteilla 1ap/80k-m<sup>2</sup> kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Alle 10 asunnon tonteilla 2 ap/ asunto. Lisäksi vieraspaikkoja 10%.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 kpl/asuinhuone, vähintään puolet katettuja.

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tuovat lisää asumista Havukosken alueelle, varsinaisen Koivukylän kerrostaloalueen ulkopuolelle. Asuinrakennukset on pyritty sopeuttamaan perinteiseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Sopeutumiseen vaikuttaa rakennusten massat, katto- muodot, seinien ja kattojen materiaalit ja ulkoveritys. Vielä tarkempaan sopeutumiseen on pyritty perinteisellä ulkomaaliteyypillä sekä pihojen istutuksilla. Keskiarvoa pienempiä asuntokokoja tuottavia luhtikäytävätaaloja ei saa rakentaa.

Pihat

Pihapiirit muodostavat liikennemelulta ja pienhiukkasilta suojaavia ulko-oleskelualueita. Luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn osana voidaan pihapiireissä muodostaa miellyttäviä sadepuutarhoja. Sora- ja hiekkapinnat istutusten lisäksi takaavat hulevesien maksimaalisen imeytyksen.

Katualue

Uusi Piippilakinkuja on hyvin lyhyt kun ottaa huomioon asuinkortteleiden pinta-alan. Hidas ajo tonteilla asunnon läheisille parkkipaikoille tapahtuu sorapintaisia sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Niiden tarkempi ratkaisu asuinrakennusten sijoituksista oleskelupihojen ympärille, rakennusten mitoista ja ulkoalueiden tarkemmasta suunnittelusta eikä ole asemakaavalla määrättävissä. Piippilakinkujan katualue on mitoitettu siten, että on mahdollista toteuttaa polkupyörä-kävelytie. Katualueen sivuun, sen pohjoispuolelle järjestetään myös hulevesipainanne. Kävely-pyörätiet yhdistyvät toisiinsa nykyisen peltoalueen koilliskulmauksessa, josta on mahdollista kaava-alueen ulkopuolella järjestää rakennettu jatkoyhteys Havukosken koulun suuntaan.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaava-alue on varattu asumiselle.

#### 4.3.1 Korttelialueet

AKR, asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Korttelialueet sijoittuvat kaupungin omistamalle peltoalueelle ja muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Matalimmat rivitalot ovat koillisosassa, korkeimmat pienkerrostalot suojaamassa tieliikennemelulta etelässä ja lännessä.

Pysäköinti sijoittuu korttelialueille ja lähelle asuntoja jaettuna pieniin alueisiin tai erillisiin pysäköintipaikkoihin.

AO, erillispientalojen korttelialue

Uusien erillispientalojen rakennusoikeudet ja kerrosten lukumäärä on esitetty rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennusten tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, asiasta on annettu määräykset.

Yleistä

Asuinrakennusten korttelialueilla on esitetty tieliikennemelusta johtuvia vaatimuksia.

Suojelluista asuinrakennuksista ja pihapiireistä on esitetty määräykset.

AKR-korttelialueelle osoitetaan rasitteena yhden puistomuuntamon rakennusala.

#### 4.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Koivukylänväylän pohjoispuolelle sijoittuu suojaviheralue, Isohaka. Leikki- ja oleskelualueita ei alueelle saa rakentaa pienhiukkasten suuren määrän ja tieliikennemelun takia.

VP, puisto

Kapea kunnallistekniikkaa varten rakennettava putkireitti esitetään luonnontilaisen Piippilakinpuiston laajennuksena.

Katualueet

Asemakaavaan sisältyy ennestään asemakaavoittamatonta tiealuetta Koivukylänväylästä ja Hanabölentiestä. Katualueet yhtenäistävät kaupungin katualueita. Uuden asuinrakentamisen kannalta välttämätön Piippilakinkujan katualue esitetään, samoin polkupyörä-kävelytie Piippilakinkujan päästä itään suuntautuen asemakaava-alueen ulkopuolelle Piippilakinpuistoon.

### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna edeltävään tilaan. Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että asukkaiden yhteinen piha-alue säilyy viihtyisenä.

#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen muuttaa voimakkaasti rakennettua ympäristöä tuntumassa. Uusi rakentaminen sovitetaan vanhaan maaseutumaiseen kyläympäristöön.

##### Väestön rakenne ja kehitys

Uusia eri tyyppisiä ja kokoisia asuntoja tulee yhteensä noin 200 - 300 arviolta noin 450 uudelle asukkaalle. Asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäja-kaumaa.

##### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Havukosken kaupunginosassa Koivukylän kerrostalovaltaisen asuntoalueen itäpuolella. Koivukylän alueen suunnittelussa vuoden 1968 yleiskaavaehdotuksessa pidettiin olennaisena jyrkkää siirtymää kaupunkimaisesta rakennetusta ympäristöstä vehreään vapaa-alueeseen, joka tarjoaisi runsaasti laadukkaita virkistysmahdollisuuksia alueen asukkaille.

##### Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaan. Avoin viljelykäytössä oleva peltoalue muuttuu suureksi osaksi suljetummaksi asuntoalueeksi. Ulkotila muuttuu yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi.

Koivukylänväylän ja Hanabölentien liittymässä sijainnut Jerusalem-mökin pihapiiri puineen säilyy suojaviheralueella. Uuden ajoradan sivun rakennettavan polkupyörä-kävelytien takia osa katualueelle jäävästä puustosta joudutaan kaatamaan, mutta pihapiiri säilyy pääosin ennallaan. Koivukylänväylän sivuissa sen pohjoispuolella suojaviheralueeksi määritetty osa nykyisestä pellostä pidetään maisemallisesta syystä avoimena.

Uusi asuinrakentaminen erotetaan pellon pohjoisreunassa katualueella, itäisivulla kapealla vihervyöhykkeellä ja tontilla säilytettävällä metsiköllä nykyisistä rivitalokortteleista.

##### Asuminen

Uudet valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun huonoa asunnotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Asuntokannan lisääminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella vähentää liikenteen päästöjä. Myös nykyisin maanviljelykäytössä olevalle alueelle rakentaminen turvaa pieneltä osaltaan luonnon monimuotoisuuden säilymistä toisaalla.

Pellolle rakentaminen vähentää tieliikennemelun kuulumista nykyisiin rivitalokortteleihin.

##### Palvelut ja työpaikat

Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti lähialueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkotijä ja koulupaikkojen tarvetta.

##### Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ei ole kovin hyvä, mutta se on yleiskaavan mukaista tiiviin ja matalan täydennysrakentamisen aluetta ja kohtuullisesti saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Maanomistus kaavoitettavalla alueella on kaupungin, joten se vastaa hyvin kaupungin tavoitteeseen ja tuottaa paremmin kuin yksityisen maalle toteutettava kaavoittaminen.

Vesihuoltoa joudutaan siirtämään noin 350 metriä. Nykyiset johdot on rakennettu vuonna 1987, joten suurin osa kustannuksista tulee kaupungin maksettavaksi.

Muutoin alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat tavanomaiset, noin 850 000 €, josta vesihuollon eli HSY:n osuus noin 500 000 €. Katujen määrä suhteessa kerrosalaan on hyvin maltillinen, koska alueelle ajetaan yhtä tonttikatua pitkin ja osa tonteille ajosta suoritetaan toisten tonttien kautta.



Kerrosalan arvo alueella on melko alhainen, mutta tiiviin rakenteen ansiosta kerrosalaa on runsaasti ja maanmyyntituloja voi arvioida saatavan lähes 8 miljoonaa euroa (vuoden 2018 taso).

Kerrostalot voidaan halutessa toteuttaa ilman hissiä kolmekerroksisina, jolloin välttyään kalliin hissin rakentamiselta. Osa asunnoista voidaan toteuttaa kaksikerroksisina,

#### Sosiaalinen ympäristö

Peltoalue: Yhteiset pihapiirit on avoimia ilman aitoja. Rakentaminen mahdollistaa omat pienet ulko-oleskelutilat, mutta rakennusten ryhmittely pihapiireihin tuottaa luontevia mahdollisuuksia yhteisiin tapahtumiin. Pihapiirit ovat turvallisia pienimmille lapsille. Omakotitontit: Tiivistäminen antaa mahdollisuuden uusiin rakennuspaikkoihin vanhassa rakennetussa ympäristössä. Tämä mahdollistaa esimerkiksi useamman sukupolven asumisen lähekkäin.

#### Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Uudisrakennukset sijoittuvat viljellylle peltoalueelle ja tiivistäen vanhoille omakotitonteille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

#### Liikenne

Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Rakentaminen ei vaikeuta nykyisten joukkoliikennepysäkkien toimintaa. Koivukylänväylän varteen kaava-alueen kaakkoiskulmalta itään on suunniteltu uusi polkupyörä- ja kävelytie. Toteutuessaan se parantaa huomattavasti yhteyksiä suunnittelualueelta itään.

#### Vesihuolto

##### Vedenjakelu

Asemakaava-alueen itäpuolella nykyinen Piippilakinpellon d110 vesijohto uusitaan ja liitetään Koivukylänväylän runkovesijohtoon. Uudet vesijohdot d63 ja d110 sijoitetaan kaavan putkirasitealueille. Vanha vesijohto jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Kaava-alueen idänpuoleiset tontit liitetään d110 vesijohdolla nykyiseen vesijohtoverkostoon.

##### Jätevesiviemärinti

Asemakaava-alueen itäpuolella rakennetaan Piippilakinpellon jätevesiviemäri d200 uudestaan ja liitetään Koivukylänväylän jätevesiviemäriin. Uudet viemärit sijoitetaan kaavan putkirasitealueelle. Vanha jätevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Kaava-alueen idänpuoleiset tontit liitetään d200 viemärillä nykyisen Koivukylänväylän jätevesiviemäriin kaava-alueen eteläpuolella.

##### Hulevesiviemärinti

Asemakaavan muutosalueen Piippilakinkujan katualueelle rakennetaan sadevesiviemäri d300. Katualueen ja kaava-alueen tonttien hulevedet kootaan tonteilla sijaitsevaan avo-ojaan, joka viettää etelään. Avo-ojan kunnossapitovastuu jää kiinteistöille. Nykyinen sarkaoja muotoillaan uudelleen ja varustetaan mm. viivyttävillä hulevesirakenteilla. Kaava-alueen itäosan nykyiset tontit liitetään myös uuteen avo-ojaan. Uuden kaava-alueen hulevedet hallitaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti tontilla ennen johtamista avo-ojaan.

#### Ympäristöhäiriöt

Koivukylänväylän ja Hanabölentien ajoneuvoliikenteen aiheuttama liikennemelu, hiukkaspäästöt, runkomelu ja tärinä on otettava huomioon alueen suunnittelussa. Lentomelu ei aiheuta alueella ongelmia.

Promethor Oy laati alueelta tieliikennemeluselvityksen. Piippilakinkujan liikennemelusta tehtiin erillinen lisäselvitys.

##### Tieliikennemelu

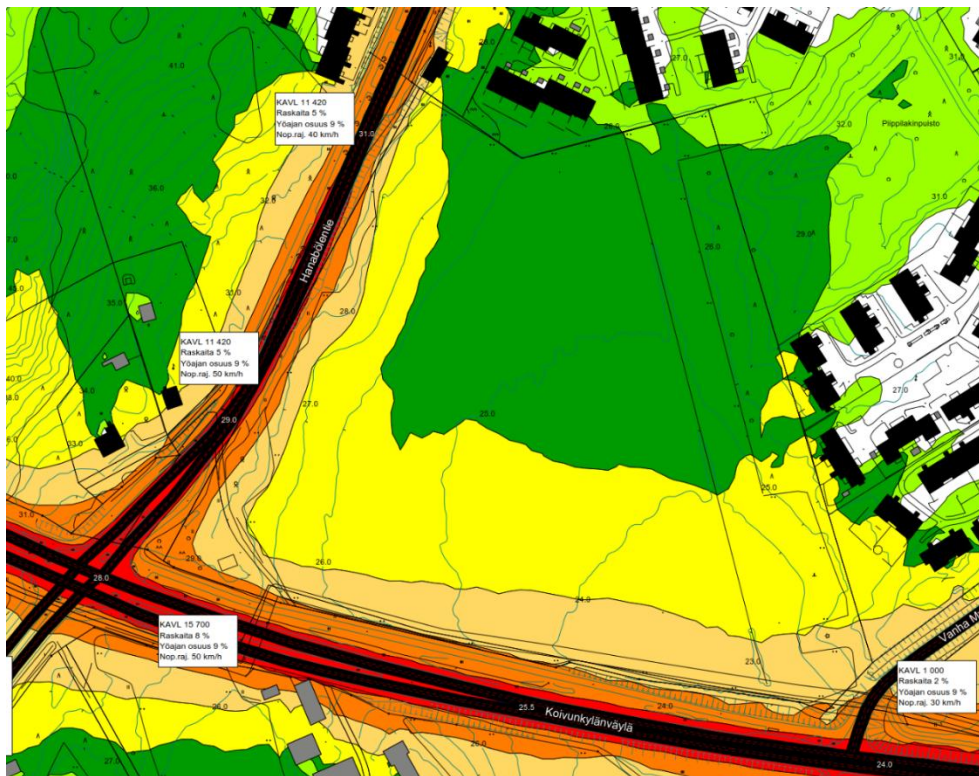
Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjeavot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun ohjeavot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan

klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45dB. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB. Lisäksi asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä (976/2017) esitetään mm. parvekkeiden melutasovaatimukset. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamishjeessa (30.10.2007) esitetään mm. julkisivujen ääneneristysvaatimukset.

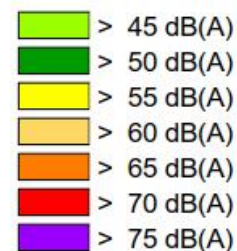
Jotta asemakaava-alueella varmistutaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta sekä Koivukylänväylän että Hanabörentien varrella. Lisäselvityksessä laskettiin uuden Piippilakinkujan liikennemelu olemassa olevien kiinteistöjen kannalta. Melulaskennassa huomioitiin ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu.

Ilman rakentamista vuoden 2040 päiväajan tieliikennemelun ennustetilannetta esittävässä kaaviossa 55dB (A) keskiäänitason raja ylittyisi itäpuolen rivitalojen oleskelupihoilla.

Asuinrakennusten rakentaminen pellolle toimii oikein suunniteltuna tehokkaana meluesteenä ja parantaa melun kannalta oleskelutilojen laatua olemassa olevien rivitalojen pihoilla sekä mahdollistaa melulta suojatut oleskelutilat uusien rakennusten pihoilla.



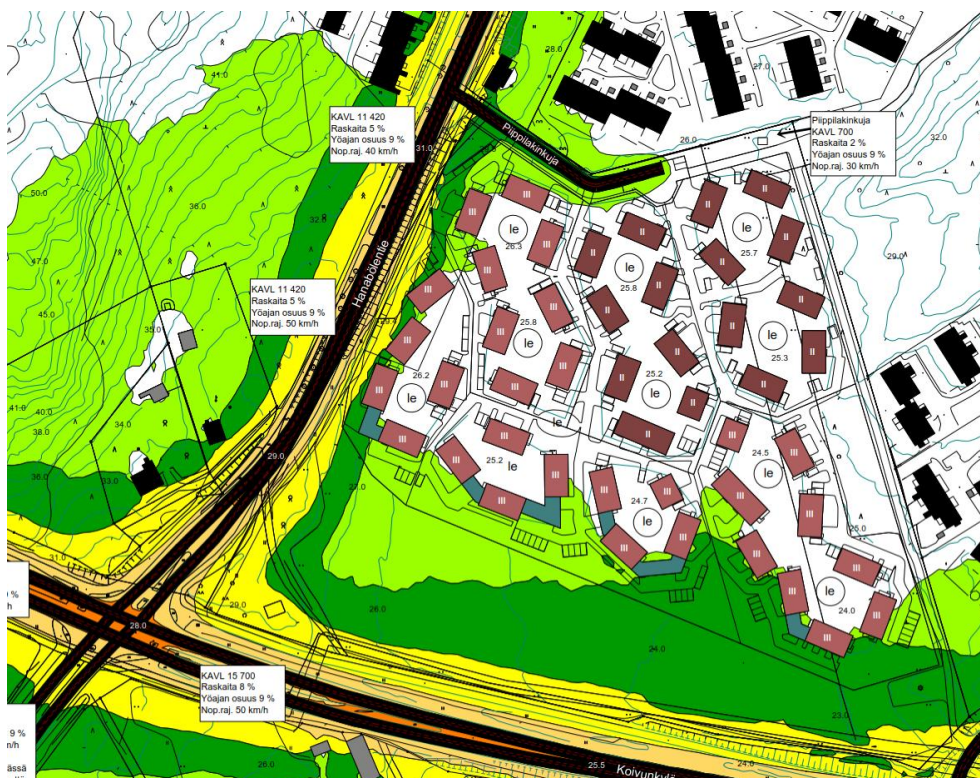
Päiväajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa ilman rakentamista.



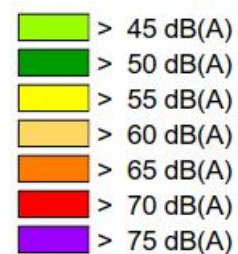




Päiväajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa asemakaavan mukaisten rakennusten kanssa. Piippilakinkuja on huomioitu.



Yöajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa asemakaavan mukaisten rakennusten kanssa. Piippilakinkuja on huomioitu.





Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset alittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä uusien asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla. Rakentamisen myötä olemassa olevien asuinrakennusten pihojen keskiäänitaso enimmillään pysyy nykyisellään, osassa vähenee. Vaatimusten täyttäminen edellyttää lähimpänä Hanabölentietä ja Koivukylänväylää 2 metrin korkuisten meluaitojen rakentamista oleskeluun tarkoitettujen ulkotilojen suojaksi. Aidat voi korvata varastorakennuksilla, esimerkiksi umpiseinällisillä polkupyöräsuojilla.



Asuinrakennusten julkisivujen ääneneristysvaatimukset tieliikenteen melua vastaan.



### Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetaäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää.

Ajoneuvomäärä Koivukylänväylällä arkivuorokaudessa vuonna 2016 oli 15 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 60 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Koivukylänväylän ajoradan reunaan on 10 metriä ja suositusetaisyys 30 metriä.

Ajoneuvomäärä Hanabölenttiellä arkivuorokaudessa vuonna 2016 oli 9 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 30 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Koivukylänväylän ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetaisyys 20 metriä.



| Ajoneuvoa | Asuinrakennukset / metriä |                  |
|-----------|---------------------------|------------------|
|           | minimietäisyys            | suositusetäisyys |
| 5 000     |                           | 10               |
| 10 000    | 7                         | 20               |
| 20 000    | 14                        | 40               |
| 30 000    | 21                        | 60               |
| 40 000    | 28                        | 80               |
| 50 000    | 35                        | 100              |
| 60 000    | 42                        | 120              |
| 70 000    | 49                        | 140              |
| 80 000    | 56                        | 150              |
| 90 000    | 63                        | 150              |
| 100 000   | 70                        | 150              |

HSY:n sekä Terveyden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

### Runkomelu ja tärinä

Suurin osa rakentamisesta sijoittuu nykyisen pellon alueelle. Runkomelun ohjearvo 5 metriä täyttyy alueella. Mahdollinen tärinähaitta on otettava huomioon. Asemakaavassa on syytä määrätä, että VTT:n suositusarvojen täyttyminen runkomelun ja tärinän osalta tulee ennen rakentamista todentaa mittauksin.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu peltoalueille ja omakotitontteja tiivistäen, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnon monimuotoisuutta koskevia tavoitteita.

#### Vesitalous

Asemakaavan toteutuminen ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen. Hulevesien hallinnassa noudatetaan Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien hallinnan toimintamallin periaatteita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hyväksyttäväksi pintavesi- ja hulevesisuunnitelma. Pihoilte tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää viheraluetta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

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

### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon. Rakentamisesta aiheutuva meluhäiriö ja tärinä ovat Vantaan rakennusvalvonnan ja kohdetta rakentavien tahojen vastuualueella, eikä niihin voida asemakaavamääräyksillä vaikuttaa.

### 4.5 NIMISTÖ

Nimistö on Vantaan kaupungin nimistöryhmän kokouksen 29.1.2018 esityksen mukainen.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

|                          |                 |                                     |
|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Vantaan kaupunki:        |                 |                                     |
| Kaupunkisuunnittelu      | Vesa Karisalo   | alue-arkkitehti                     |
|                          | Jari Jokivuo    | asemakaavasuunnittelija, arkkitehti |
|                          | Kimmo Kangas    | suunnitteluavustaja                 |
|                          | Merja Hokkanen  | kaavoitusteknikko                   |
|                          | Mikko Järvi     | kaavoitusinsinööri                  |
| Kuntatekniikan keskus    | Antti Auvinen   | suunnitteluinsinööri, vesihuolto    |
|                          | Susanna Koponen | liikenteen alueinsinööri            |
|                          | Marjut Viljanen | liikenneinsinööri                   |
|                          | Pirjo Suni      | liikenneinsinööri, liikennemelu     |
|                          | Janne Karppinen | geotekniikkainsinööri               |
| Rakennusvalvonta:        | Susanna Pyhälä  | lupa-arkkitehti                     |
| Kiinteistöt ja asuminen: | Antti Kari      | kiinteistöjohtaja                   |
|                          | Tomi Henriksson | asumisasioiden päällikkö            |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä lokakuuta 2018.

Vesa Karisalo  
aluearkkitehti

Jari Jokivuo  
asemakaavasuunnittelija, arkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                    |                                      |            |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa         | Täyttämispvm                         | 05.09.2018 |
| Kaavan nimi                         | 741700 Piippilakki |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                    | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                    | Vireilletulosta ilm. pvm             | 22.02.2018 |
| Hyväksymispykälä                    |                    | Kunnan kaavatunnus                   | 092741700  |
| Generoitu kaavatunnus               |                    |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 8,9046             | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 8,0855     |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                    | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,8191     |

## Ranta-asemakaava 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>8,9046</b>  | <b>100,0</b>  | <b>18150</b>                  | <b>0,20</b>   | <b>8,0855</b>             | <b>17550</b>                            |
| A yhteensä      | 4,9075         | 55,1          | 18150                         | 0,37          | 4,0884                    | 17550                                   |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä      | 0,1810         | 2,0           | 0                             |               | 0,1810                    | 0                                       |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä      | 2,2248         | 25,0          | 0                             |               | 2,2248                    | 0                                       |
| E yhteensä      | 1,5913         | 17,9          | 0                             |               | 1,5913                    | 0                                       |
| 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> |                       |                     |                                |                        |



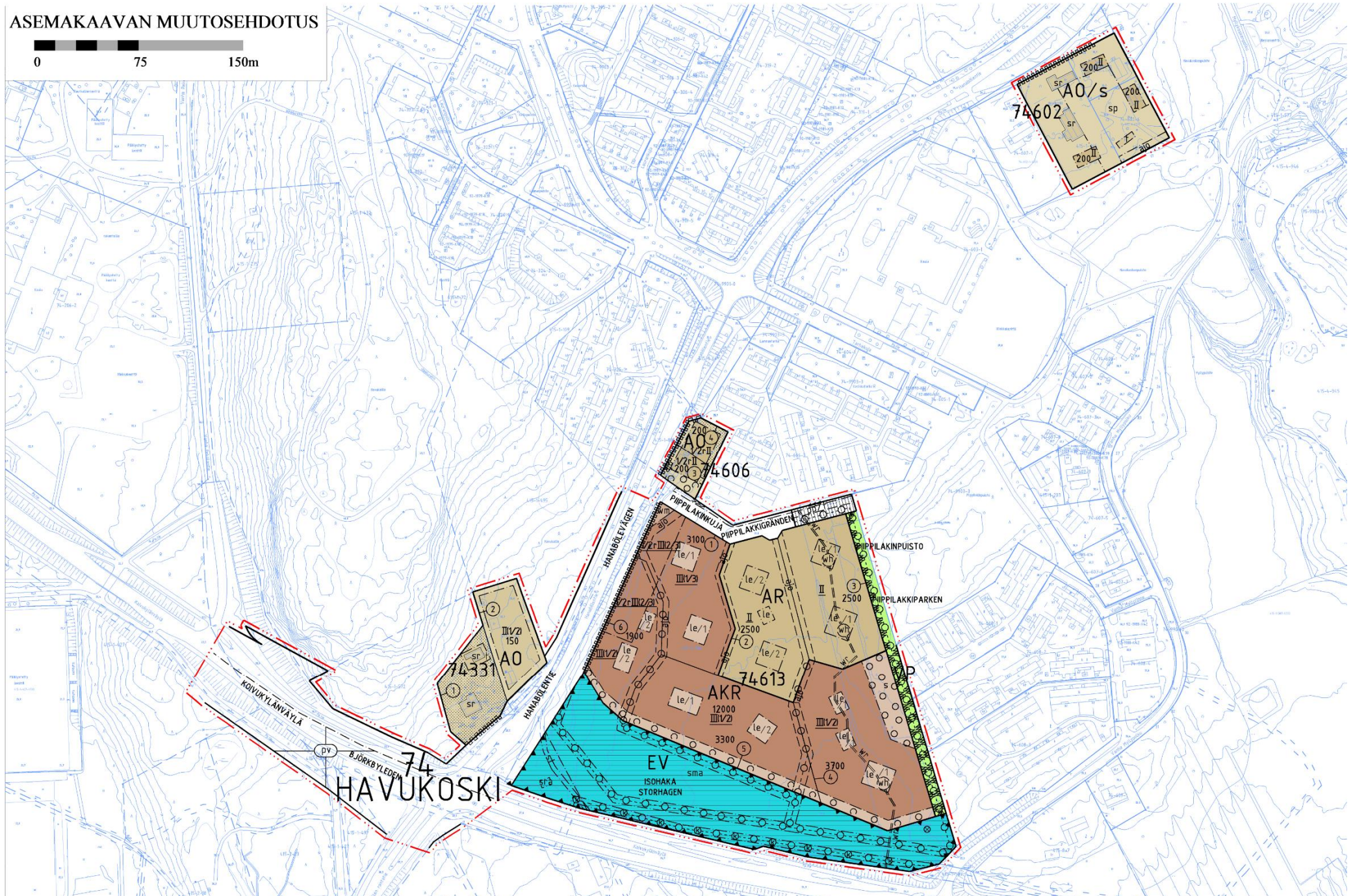
**Alamerkinnot**

| 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>8,9046</b>  | <b>100,0</b>  | <b>18150</b>                  | <b>0,20</b>   | <b>8,0855</b>             | <b>17550</b>                            |
| <b>A yhteensä</b> | 4,9149         | 55,2          | 18150                         | 0,37          | 4,0958                    | 17550                                   |
| A                 | 0,0000         |               | 0                             |               | -0,6693                   | -400                                    |
| AR                | 1,0920         | 22,2          | 5000                          | 0,46          | 1,0920                    | 5000                                    |
| AO                | 1,3178         | 26,8          | 1150                          | 0,09          | 1,1680                    | 950                                     |
| AKR               | 2,5051         | 51,0          | 12000                         | 0,48          | 2,5051                    | 12000                                   |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>V yhteensä</b> | 0,2007         | 2,3           | 0                             |               | 0,2007                    | 0                                       |
| VP                | 0,2007         | 100,0         | 0                             |               | 0,2007                    | 0                                       |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>L yhteensä</b> | 2,2192         | 24,9          | 0                             |               | 2,2192                    | 0                                       |
| Kadut             | 2,1287         | 95,9          | 0                             |               | 2,1287                    | 0                                       |
| Pihakadut         | 0,0345         | 1,6           | 0                             |               | 0,0345                    | 0                                       |
| Kev.liik.kadut    | 0,0560         | 2,5           | 0                             |               | 0,0560                    | 0                                       |
| <b>E yhteensä</b> | 1,5698         | 17,6          | 0                             |               | 1,5698                    | 0                                       |
| EV                | 1,5698         | 100,0         | 0                             |               | 1,5698                    | 0                                       |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |                                         |

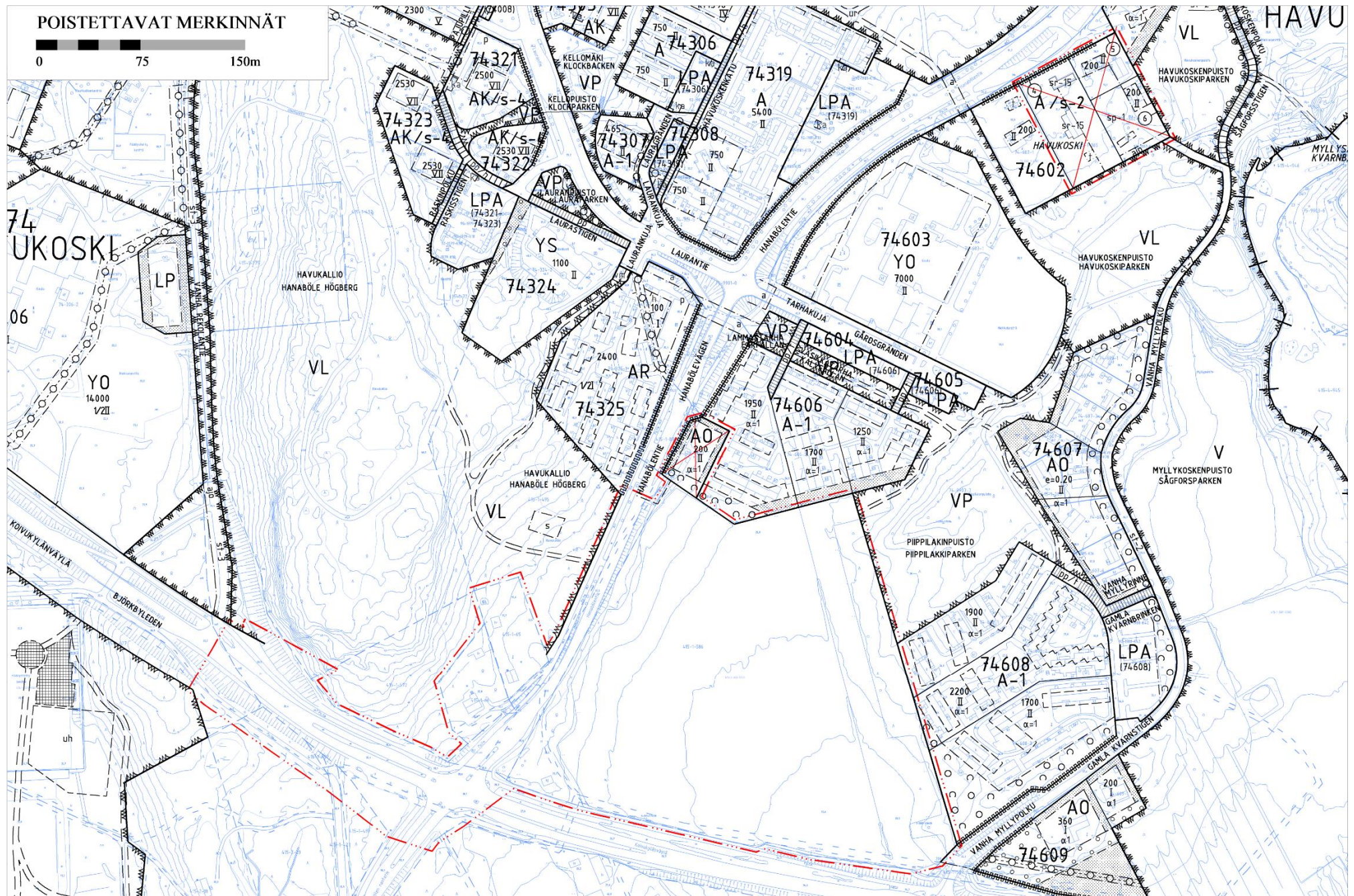


## ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 75 150m









Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

741700

Päiväys  
Datum

1.10.2018

Pohjakarttalehtien numerot  
Baskartbladens nummer

689503. 689504

Vantaan kaupunki

**PIIPPILAKKI**

Kaupunginosa 74, Havukoski

**Asemakaava**

Korttelit 74331 ja 74613 sekä katu-,  
virkistys ja erityisalueet.

**Asemakaavan muutos**

Osat kortteleista 74602 ja 74606.

**Tonttijako**

Korttelit 74331 ja 74613.

**Tonttijaon muutos**

Osa korttelia 74606.

1:2000



Vanda stad

**PIIPPILAKKI**

Stadsdel 74, Havukoski

**Detaljplan**

Kvarteren 74331 och 74613 samt gatu-,  
rekreations och specialområden.

**Ändring av detaljplanen**

Delar av kvarteren 74602 och 74606.

**Tomtindelning**

Kvarteren 74331 och 74613.

**Ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 74606.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**AKR**

Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen  
asuinrakennusten korttelialue.

**AR**

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kort-  
telialue.

**AO**

Enillispientalojen korttelialue.

AKR-, AR- ja AO-alueita koskevia määräyksiä:

**Julkisivut, kaupunkikuva**

Rakennuksissa pitää olla harja- tai pulpettikatto, kone-  
saumattua mustaa peltiä tai viherkattoja.  
Kaupunkikuvaa tai asukkaiden viihtyvyyttä parantavat vi-  
herkatot tulee rakentaa.

Kattokulman tulee olla 30° tai 1/3.  
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Merkinnällä /1 osoitettujen pihapiirien ympärillä olevien  
rakennusten julkisivujen materiaalina tulee olla pääosin  
punamullan värinen, keittomaalattu leveä vaakalaudoitus.

Merkinnällä /2 osoitettujen pihapiirien ympärillä olevien  
rakennusten julkisivujen materiaalina tulee olla pääosin  
ruskean värinen, keittomaalattu leveä vaakalaudoitus.

Rakennusten on hahmoltaan ja ulkoasultaan sopeudut-  
tava pihakokonaisuuteen.

Asuntojen kulkuteinä toimivia luhtikäytäviä ei saa rakentaa.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi  
enintään 9 m<sup>2</sup> suuruisen lasitetun parvekkeen, viherhuo-  
neen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Yksikerrokset talousrakennukset saa rakentaa rakennus-  
oikeuden estämättä.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuri voidaan kor-  
vata riittäväällä palo-osastoinnilla.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

**Melunborjunta**

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieli-  
kennemelon keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tar-  
koitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra  
kopplade bostadshus.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bo-  
stadshus.

Kvartersområde för fristående småhus.

Bestämmelser som gäller AKR-, AR- och AO-området:

**Fasader, stadsbild**

Byggnaderna ska ha sadel- eller pulpettak, maskinfalsad  
svart plåt eller gröna tak.  
Gröntak som förbättrar stadsbilden eller invånarnas trivsel  
ska byggas.

Takvinkeln ska vara 30° eller 1/3.  
Byggnaderna skall förses med öppen takfot.

Fasadmaterialet i byggnaderna runt de gårdsområden  
som anvisats med beteckningen /1 ska huvudsakligen  
bestå av bred liggande panel som målats med röd kokfärg.

Fasadmaterialet i byggnaderna runt de gårdsområden  
som anvisats med beteckningen /2 ska huvudsakligen  
bestå av bred liggande panel som målats med brun kokfärg.

Byggnaderna skall till sin utformning och exteriör passa  
in på gården.

Loftgångar som fungerar som passager för bostäderna  
får inte byggas.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 9 m<sup>2</sup>  
stor inglasad balkong, vinterträdgård eller annat mot-  
svarande halvvarmt utrymme.

Ekonomibyggnader i ett plan får byggas oberoende av  
byggrätten.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan er-  
sättas med en tillräcklig brandsektionering.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

**Bullerbekämpning**

På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafik-  
bullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som  
är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller  
45 dB natttid.



Parvekkeiden tulee täyttää päiväajan 55 dB raja-arvon.

Vaihteittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisvaiheissa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  tie-liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Hanabölen-tien ja Koivukylänväylän puoleisilla sivuilla lähimpänä tonttien rajaa olevissa asuinrakennuksissa. Näiden asuinrakennusten väleihin on oleskelualueiden kohdille rakennettava vähintään 2 metriä korkeat melulta suojaavat puuaidat, jotka käsitellään julkisivujen tapaan. Aitojen ääneneristävyyden on oltava vähintään 35dB.

#### Tärinäntorjunta

Runkomelun ja tärinän osalta VTT:n suosituservojen täyttyminen tulee ennen rakentamista todentaa mittauksin.

#### Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä

AKR-alueet:

1 ap/90 k-m<sup>2</sup>, vähintään 1 ap/ asunto. Lisäksi vieraspaikkoja + 10%

AR-alueet:

Vähintään 10 asunnon tonteilla 1ap/80k-m<sup>2</sup> kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Lisäksi vieraspaikkoja + 10%

Alle 10 asunnon tonteilla vähintään 2 ap/asunto. Lisäksi vieraspaikkoja + 10%

AO-alueet: Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.

Polkupyörien säilytystilaa vähintään 1pp/asuinhuone.

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

#### Pihat, hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Tonttien hulevesi- ja pintavesisuunnitelmat laaditaan rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien hallinta perustuu tonttikohittaiseen viivytykseen. Hulevedet johdetaan tonteilta luonnonmukaisessa kaupunkipurossa. Hulevesien hallinnassa noudatetaan Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien hallinnan toimintamallin periaatteita.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä pihasuunnitelma.

AKR- ja AR-alueilla pihat tulee rakentaa vähintään 0,2 m alkuperäistä maanpintaa ylemmäksi.

Pihateiden ja pysäköintipaikkojen pintamateriaalin tulee olla vettäläpäisevä sora tai singeli.

Istutuksissa tulee suosia perinnekasveja.

#### Puisto.

#### Suojaviheralue.

#### Suojeltava rakennus.

Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kyläkuvan säilymistä kannalta merkittävä rakennus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisesti määrätään, että rakennusta ei saa purkaa.

Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että ne eivät vaaranna edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

#### Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Uudisrakennuksen/rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on soposoinnussa alueen perinteen kanssa.

#### Suojeltava pihapiiri.

Kylärakenteen tai kulttuurimaiseman säilymistä kannalta tärkeä pihapiiri.

Rakennuksien rajaaman pihatilan väljyys tulee säilyttää siten, että näköyhteys rakennuksesta toiseen on avoin.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Balkongerna ska uppfylla gränsvärdet dagtid, 55 dB.

Vid byggande i etapper ska det sörjas för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskedet.

På Hanabölevägens och Björkbyledens sidor ska ljudisoleringen  $\Delta L$  mot trafikbuller vara minst 35 dB i bostadsrummens ytterväggar i bostadshusen närmast tomtgränsen. Mellan dessa bostadshus ska det vid vistelseområdena byggas minst 2 meter höga staket som skydd mot buller, vilka behandlas i likhet med fasaderna. Staketet ska ha en ljudisolering på minst 35 dB.

#### Vibrationsskydd

Att VTT:s rekommenderade värden uppfylls i fråga om stombuller och vibrationer ska konstateras genom mätningar före byggandet.

#### Parkering

Minimiantalet bilplatser

AKR-områdena:

1 bp/90 m<sup>2</sup>-vy, minst 1 bp/bostad. Dessutom gästplatser + 10%

AR-områdena:

1 bp/80m<sup>2</sup>-vy på tomter för minst 10 bostäder, dock minst 1,5 bp/bostad. Dessutom gästplatser + 10%

Minst 2 bp/bostad på tomter med färre än 10 bostäder. Dessutom gästplatser + 10%

AO-områdena: Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.

Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1bp/bostadsrum.

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

#### Gårdarna, dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattenssystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Tomternas dagvatten- och ytvattenplaner utarbetas i samband med bygglovet. Hanteringen av dagvatten baseras på tomtvis fördröjning. Dagvattnet avleds från tomterna i en naturlig stadsbäck. I dagvattenhanteringen iaktas principerna i Vandas dagvattenprogram och verksamhetsmodellen för hantering av dagvatten.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar. Till bygglovet ska bifogas en plan över gården.

I AKR- och AR-områdena ska gårdarna anläggas minst 0,2 m högre upp än den ursprungliga marknivån.

Ytmaterialet på gårdsvägar och parkeringsplatser ska bestå av grus eller singel som släpper igenom vatten.

Traditionella växter ska gynnas i planteringen.

#### Park.

#### Skyddsgrönområde.

#### Byggnad som bör skyddas.

En byggnadshistoriskt, historiskt och med avseende på bevarandet av bybildens betydelsefull byggnad.

Med stöd av 57 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms att byggnaden inte får rivas.

Reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska vara sådana att de inte äventyrar bevarandet av ovanstående värden.

För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

#### Område där miljön bevaras.

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.

Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.

Den växtlighet som skall bevaras och planteras på området skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.

#### Gårdsplan som skall skyddas.

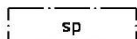
Med tanke på bevarandet av bystrukturen eller kulturlandskapet viktig gårdsplan.

Gårdsplanens rymlighet som gränsas av byggnaderna skall bevaras så att sikten från den ena byggnaden till den andra är öppen.

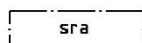
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



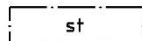
/s



|                 |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | Osa - alueen raja.                                                                                                                                                                                                | Gräns för delområde.                                                                                                                                                                                              |
|                 | Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.                                                                                                                                                                         | Riktgivande gräns för område eller del av område.                                                                                                                                                                 |
|                 | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.                                                                                                                                                                | Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.                                                                                                                                                              |
|                 | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.                                                                                                                                                            | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.                                                                                                                                                                |
|                 | Kaupunginosan numero.                                                                                                                                                                                             | Stadsdelsnummer.                                                                                                                                                                                                  |
|                 | Kaupunginosan nimi.                                                                                                                                                                                               | Stadsdelens namn.                                                                                                                                                                                                 |
|                 | Korttelin numero.                                                                                                                                                                                                 | Kvartersnummer.                                                                                                                                                                                                   |
| PIIPPILAKINKUJA | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                                                                                                             | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.                                                                                                                                            |
| 200             | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                                                            | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                                                                                           |
| II              | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                                                 | Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.                                                                                                                        |
| III(1/3)        | Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.          | Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan. |
| 1/2rIII         | Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. | Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.        |
| 1/2rIII(2/3)    | Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.                                                                                                                                                    | Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.                                                                                                                                       |
|                 | Rakennusala.                                                                                                                                                                                                      | Byggnadsyta.                                                                                                                                                                                                      |
|                 | Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.                                                                                                                                                               | Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.                                                                                                                                                                      |
|                 | Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.                                                                                                                                                                       | Byggnadsyta där transformator får placeras.                                                                                                                                                                       |
|                 | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.                                                                                                                                                                   | För lek och utevistelse reserverad del av område.                                                                                                                                                                 |
|                 | Ohjeellinen hulevesialue.                                                                                                                                                                                         | Riktgivande dagvattenområde.                                                                                                                                                                                      |
|                 | Ohjeellinen hulevesireitti.                                                                                                                                                                                       | Riktgivande dagvattenled.                                                                                                                                                                                         |
|                 | Yhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.                                                                                                                                                    | Förbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.                                                                                                                                     |
|                 | Istutettava alueen osa.                                                                                                                                                                                           | Del av område som bör planteras.                                                                                                                                                                                  |
|                 | Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.                                                                                                                                          | Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.                                                                                                                                             |
|                 | Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.                                                                                     | Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.                                                           |
|                 | Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juristoa ei saa vahingoittaa.                                                                                                                                | Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.                                                                                                                            |
|                 | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.                                                                                                                                    | För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.                                                                                                                                       |
|                 | Katu.                                                                                                                                                                                                             | Gata.                                                                                                                                                                                                             |
|                 | Pihakatu.                                                                                                                                                                                                         | Gårdsgata.                                                                                                                                                                                                        |
|                 | Ajoyhteys.                                                                                                                                                                                                        | Körförbindelse.                                                                                                                                                                                                   |
|                 | Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.                                                                                                                                                                             | Riktgivande körförbindelse inom området.                                                                                                                                                                          |
|                 | Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.                                                                                                                                                 | Körförbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.                                                                                                                                  |
|                 | Avo-oja.                                                                                                                                                                                                          | Öppet dike.                                                                                                                                                                                                       |
|                 | Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.                                                                                                                                                                         | Del av område reserverad för naturgasledning.                                                                                                                                                                     |
|                 | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.                                                                                                                                                                     | Del av område reserverad för underjordisk ledning.                                                                                                                                                                |
|                 | Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.                                                                                                                                                         | Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.                                                                                                                                                    |
|                 | Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.                                                                                                                                          | Underjordisk ledningens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.                                                                                                                           |
|                 | Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.                                                                                                                                                          | Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.                                                                                                                                                |
|                 | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                                                          | Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.                                                                                                                                                         |

**Suojeltava raunio.**

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennuksen sokkeli, jota ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

**Suojeltava tie.**

Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen hoitosuunnitelmia varten on hankittava museoviranomaisen lausunto.

/1

**Tärkeä pohjavesialue.**

Ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten ette aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

**TONTTIJAKO**

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

**Ruin som skall skyddas.**

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull sockel, som inte rivas och inga sådana ändrings- eller ändnings får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations- och ändringsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

**Väg som skall skyddas.**

Del av område inom vilken ett historiskt betydelsefullt vägvagnsnitt är beläget. Vägens historiska karaktär och sträckning skall bibehållas. Utlåtande om områdets skötselplaner ska begäras av den lokala museimyndigheten.

**Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.****Viktigt grundvattensområde.**

Dikningar, hantering av dagvatten och markarbeten ska genomföras så att de inte leder till kvalitetsändringar i grundvattnet eller bestående ändringar i grundvattennivån.

**TOMTINDELNING**

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

Alucarkkitehti / Områdesarkitekt

**Kaupunkimittaus**

Asemakaavan pohjakartta näyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_\_\_\_ . 20\_\_

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

**Stadsmätning**

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_



