

**Vantaa**

# 002497 KOISOTIE 7, TUKIKOHTA KOIVUHAKA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002497. Kaavoitus on tullut vireille 20.1.2022.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

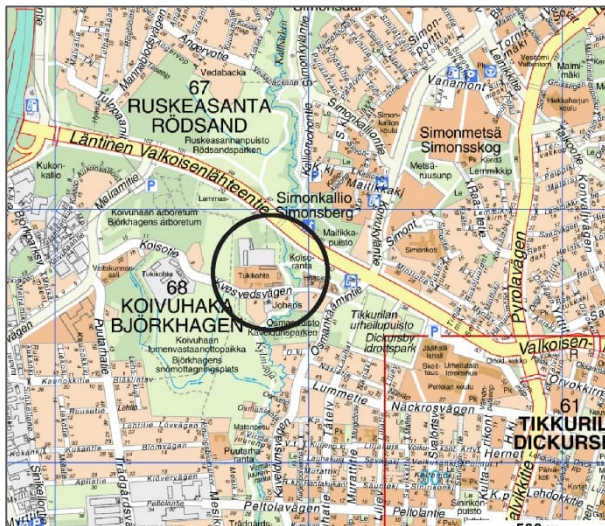
Asemakaavan muutos:

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 68052 ja virkistysaluetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka (kumoutuvan asemakaavan kortteli 68052 sekä erityisaluetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Kaupungin tukikohtaa osoitteessa Koisotie 7 on laajennettu pohjoiseen talvipuutarhalle osoitetulle alueelle. Laajennus on ollut mahdollinen tilapäisin poikkeamispäätöksin. Nyt asemakaavaa muutetaan vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja tukikohdan tarpeita. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) muutetaan korttelialueeksi ja se laajenee pohjoiseen. Loppuosa talvipuutarha-alueesta liitetään osaksi puistoa. ET-korttelin rakennusoi-keus on 6000 kerrosneliometriä. Kaava-alueen pinta-ala on 5,7 ha ja kokonaistehokkuus  $e=0,11$ .

Kaavan laatijat: Seppo Niva, asemakaava-arkkitehti ja Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko Vantaan kaupunki; puh. 050 3029 298.; [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan länsipuolella, Koivuhaan kaupunginosassa, osoitteessa Koisotie 7. Alue rajautuu etelässä Koisotiehen ja pohjoisessa Läntiseen Valkoisenlähteentiehen. Itäpuolella on Kylmäoja ja Koisorannan puisto, lännessä puistoalue, jossa on mm. lammasaitaus. Suunnittelualueella, osoitteessa Koisotie 7 on kaupungin tukikohta.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan (Vantaan kaupunki) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.9.2021. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002497.
- Kaavoitus tuli vireille 20.1.2022.
- Mielipiteet pyydettiin 21.2.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Mielipiteen antajilla ei ollut huomautettavaa.
- Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022
- Nähtävillä 28.12.2022-31.1.2023
- Kaupungin hallitus 13.3.2023

## SISÄLLYSLUETTELO

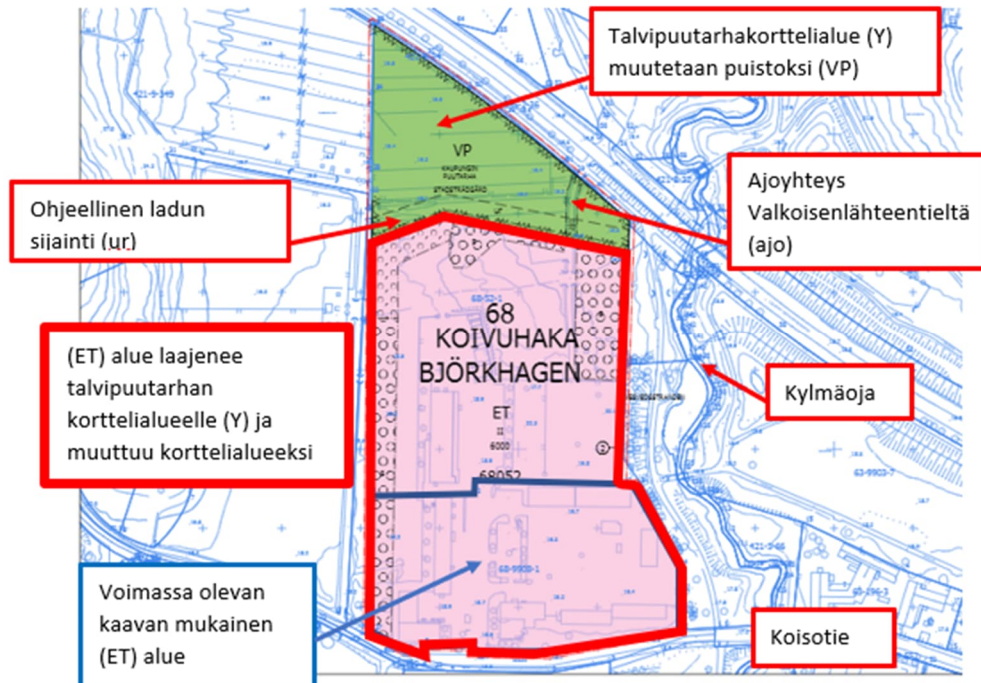
1. Tiivistelmä .....	2
2. Lähtökohdat .....	3
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
2.2 Suunnittelutilanne .....	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	12
4. Asemakaavan kuvaus .....	14
4.1 Kaavan rakenne .....	14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	14
4.3 Aluevaraukset .....	14
4.4 Kaavan vaikutukset .....	15
5. Asemakaavan toteutus.....	17
6. Asemakaavan seurantalomake.....	18
7. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	20

## 1. TIIVISTELMÄ

Voimassa olevan asemakaavan mukainen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) muutetaan korttelialueeksi ja se laajenee pohjoiseen talvipuutarhan korttelialueelle (Y-4), joka muutetaan osin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) ja osin puistoksi (VP).

Nykyisessä kaavassa on varattu tukikohdalle 3 000 kerrosneliometriä, mutta käytännössä jo nykyisistä rakennuksista kertyy yhteensä noin 4 700 kerrosneliometriä. Mahdollisia tulevia tarpeita varten rakennusoikeus nostetaan 6 000 kerrosneliometriin. Samalla kerrosluku nostetaan yhdestä kahteen. Talvipuutarhalle varattu 10 000 kerrosneliometrin rakennusoikeus poistuu. Ajoyhteydet säilyvät sekä Koisotien että Läntisen Valkoisenlähteentien puolella.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 5,7 ha, josta 4,6 ha muutetaan ET-alueeksi ja 1,1 ha muutetaan puistoksi.



*Kaavamuutoksen sisältö kaaviona.*

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosan pohjoisreunalle, Tikkurilan keskustasta luoteeseen. Alue on omana saarekkeenaan virkistysalueiden keskellä. Kylmäoja ja Koisorannan puisto on kaava-alueen itäpuolella, Tikkurilan keskuspuisto ja Koivuhaan arboretum länsipuolella. Koisotien eteläpuolella on erityisasumisen kortteli, mutta Viertolan laajempi asuinalue sijoittuu Kylmäojan itäpuolelle.

#### 2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut rakennettua ja pääosin viljeltyä jo tuolloin. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Varikon alueen puustoiset reunat rajaavat etenkin

läntistä avointa maisema-alueetta. Tulevalla varikon laajennusalueella on lisäksi maisemassa erottuvaa komeaa puustoa.

### Vesistöt ja vesitalous

Alue sijaitsee Kylmäojan ja Keravanjoen valuma-alueella. Purolla on kolme haaraa, jotka yhdistyvät yhdeksi pääuomaksi Ilolan eteläpuolella. Kaikki haarat saavat alkunsa Tuusulan puolella. Läntisen haaran latvat ovat lentokentän alueella.

Kylmäojan valuma-alueen pinta-ala on noin 21 km<sup>2</sup>. Tällä hetkellä valumaa-alueesta on vettä läpäisemätöntä pintaa 19 %. Mikäli kuntien suunnitellut kasvutavoitteet toteutuvat, valuma-alueesta on vuonna 2030 vettä läpäisemätöntä pintaa 26 %.

Puruoman ympäristö on suurelta osin lähes luonnontilaista, puustoista tai pensaikkoista aluetta. Nimi Kylmäoja kertoo lähdeperäisestä kylmästä vedestä sekä kylmässä vedessä viihtyvistä lajeista, joita Kylmäojasta löytyy. Meritaimen nousee Kylmäojaan, tosin poikaset eivät voi säännöllisten glykolipäästöjen takia varttua läntisessä haarassa.

Kylmäojan latvoilla on huomattavat pohjavesiesiintymät mm. pohjavesiesiintymä Ruskeasannassa sekä Tuusulassa Kuninkaanlähteen eli Mätäkiven pohjavedenottamo. Kylmäojan virtaamasta on huomattava osa pohjavettä, minkä vuoksi puron vedet pysyvät kesähelteilläkin suhteellisen viileinä.

Kaavamuutosalue on jo suureksi osaksi rakennettua. Pohjavesi on alueella verrattain korkealla. Lisäksi alueella voi esiintyä saven päällistä orsivettä. Koivuhaan hulevedet johtuvat avoisiin ja hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Kylmäojan tai Kattilaojan kautta Keravanjokeen. Kaavamuutostontti sijaitsee Kylmäojan pienvaluma-alueella. Alue ei sijaitse pohjavesi-alueella.

### Kasvillisuus ja eläimistö

Kylmäojan varsi muodostaa Keski-Vantaan tärkeimmän ekologisen käytävän sen kapeimmassa kohdassa Ruskeasannan ja Simonkylän tiiviiden asuinalueiden puristuksessa. Alueen pohjoisosaa Läntisen Valkoisenlähteen ja Simonkyläntien välissä on ehdotettu jo useaan otteeseen suojelualueeksi mm. rehevän ja harvinaisen kasvillisuuden, linnuston ja maisemallisten syiden sekä keskeisen sijainnin vuoksi (Ranta 1989, Ojala 2005).

Kylmäoja virtaa Simonkyläntien eteläpuolella syvässä, mutkittelyssä laaksossa. Puustossa on lähes yksinomaan lehtipuita. Jyrkkien rinteiden kasvillisuus on rehevää. Kevätkukkijoita alueella ovat valkovuokko, kevättähtimö ja kevätlehtoleinikki. Alueelle ovat luonteenomaisia puronvarren laajat kotkansiipikasvustot ja kapeahkot saniaisvaltaiset lehtokorpivyöhykkeet. Jyrkät rehevän kasvillisuuden peittämät rinteet ja alhaalla mutkittelyva puro tuuheine kotkansiipikasvustoineen antavat purolaaksolle erikoislaatuisen, muista poikkeavan leiman (Ranta 1989).

Simonkylän lehtolaakso on paikallisesti arvokas lehtoalue, jonka alueella Kylmäoja on suurimaksi osaksi kovapohjainen ja kivinen, ja eroaa täten alueen yleensä savipohjaisista puroista (Lehtojensuojelutyöryhmä 1988, Ranta 1989). Alivirtaama-aikaan puro on lievästi savileimastaan huolimatta alueella varsin kirkasvetinen, jossa yläpuolisen Ristipuron altaan laskeuttavalla vaikutuksella lienee oma osansa.

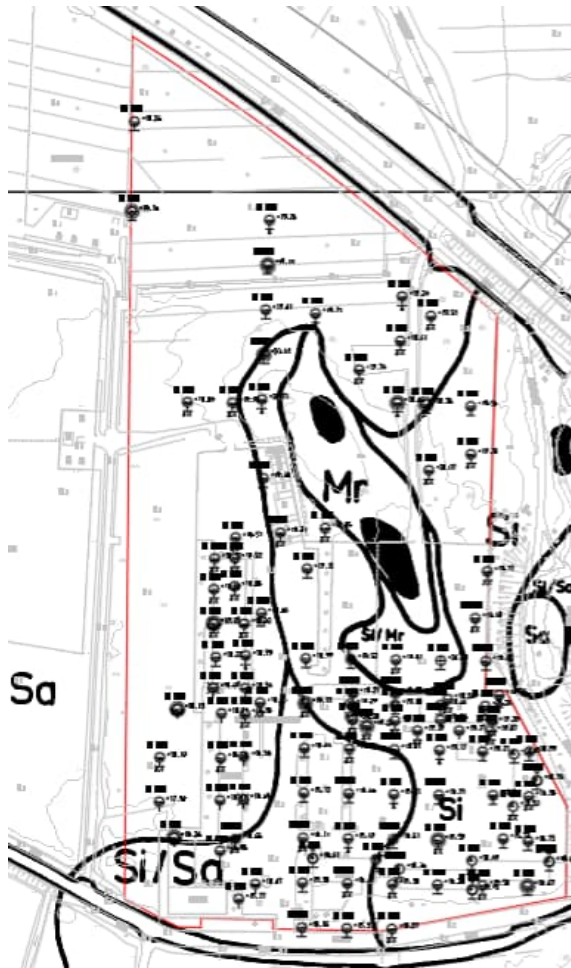
Nykyisellään Simonkylän lehtolaakson alue lienee Kylmäojan pääuoman tärkein alue taimenen lisääntymisen kannalta. Alueella on havaittu taimenia kudulla ja Koisorannankoskesta on saatu myös merkkejä siitä, että taimenen lisääntyminen voi onnistua toisinaan

vedenlaatuongelmista huolimatta. Taimenen ohella alueen lajistosta voidaan mainita Ojalan (2005) mukaan ainakin pikkutikka.

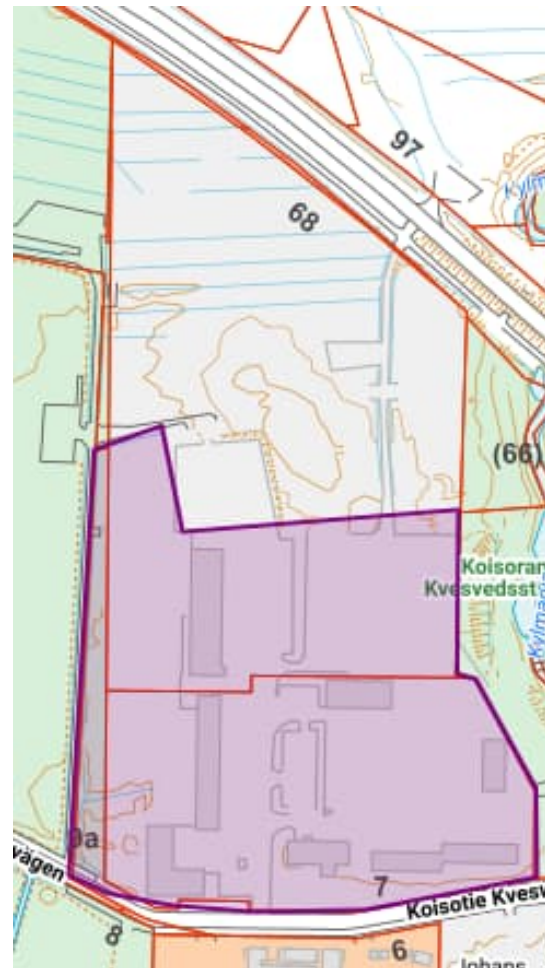
### Maaperä

Maalajikartan (kuva 1) mukaan kaava-alue on pääosin savea ja silttiä. Kaava-alueella on myös pienempiä alueita moreenia ja kalliota. Pohjatutkimuspisteet on esitetty kuvassa 1.

Pohjatutkimusten mukaan maaperä on ohuen pintamaakerroksen alla syvimmillään n. 8 m savea/silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliopintaa päällystävään moreeniin. Kairaukset ovat ulottuneet syvimmillään n. 12,4 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet määräsyyvyteen, tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kalliin.



Kuva 1: Maalaji- ja pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa!)



Kuva 2: Pilaantuneet maa-alueet (ei mittakaavassa!)

Alueella ei ole aktiivisia pohjaveden mittauspisteitä. Pilaantuneet maa-alueet (PIMA) rajaus on esitetty kuvassa 2. Likaava toiminta: Kaupungin varikko/tankkaus piste. Tila: toimiva.

Alueellinen stabiilitetti Kylmäojan suuntaan tulee selvittää suunnittelun edetessä.

## Rakennettavuus maaperän suhteen

Savi- ja silttialueilla rakennukset ja rakenteet tulee alustavan arvion mukaan pohjavahvistaa (esim. paaluperustus). Alustavan arvion mukaan kitkamaa-alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaassa asui vuoden 2021 alussa 3 069 henkeä. Väkiluku on noussut vuodesta 2010 1 300 uudella asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 46 210 henkeä, missä on kasvua vajaa 9000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana.<sup>1</sup>

#### Asuminen

Koivuhaan peltoalueiden palstoittaminen omakotitonteiksi aloitettiin 1940-luvulla. Koivuhaan nousi sodan jälkeen laaja, yhtenäinen rintamamiestaloalue, joka on kokonaisuutena varsin hyvin säilynyt. Pääosin puolitoistakerroksiset, harjakattoiset puutalot sijaitsevat puutarhaimaisilla tonteilla. Ensimmäiset kerrostalot Koivuhakaan tehtiin 1970-luvulla ja vuokra-asunnot 1990-luvun loppupuolella. Kaava-alueella ei ole asuntoja.<sup>2</sup>

#### Sosiaalinen ympäristö

Koivuhaka on pientalovaltaista aluetta, jonne on koko ajan rakennettu uusia asuntoja. Toisin kuin monilla muilla alueilla, Koivuhaassa perheväestön osuus ei ole juurikaan laskenut eikä yksin asuvien osuus ole lähtenyt nousuun. Alle 16-vuotiaita alueella asuu hieman keskimääräistä vähemmän.<sup>3</sup>

#### Palvelut ja työpaikat

Koivuhaka sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä ja isot tiet, Tuusulanväylä ja Kehä III, ovat vieressä. Yritystoiminta on enemmän keskittynyt liikenne- ja lentomelualueille, jonne on ollut luontevaa sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Alueesta on muodostunut yksi seudun autokaupan keskuksista. Työpaikkatarjonta on viimeisten vuosien ajan lisääntynyt ja vuoden 2013 lopussa niitä oli jo 4 300. Ylivoimaisesti eniten työpaikkoja oli kaupan alalla, hieman yli 40 prosenttia.

Koivuhaassa on kunnallinen vammaisten asumisyksikkö ja päivittäistavarakauppa, mutta muiden palvelutarjonta on vähäistä. Koisotien varteen on keskitetty kaupungin tukikohtia ja erityisasumisen yksiköitä.

<sup>1,2,3</sup> <https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatöksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset>

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Kylmäojan varrella on Simonsbölen kylänpaikka. Kylän paikalla oli 1700-luvun alussa kolme tilaa, Johans, Mattas ja Klökars, joista on jäljellä ainoastaan Johansin tilan päärakennus. Johansin tilan omistajat tunnetaan vuodesta 1632 ja sen kaksikerroksinen, mansardikattoinen päärakennus on valmistunut vuonna 1926. Nykyisin suojellun, huvilatyyllisen rakennuksen ja sen puistomaisen pihan omistaa Vantaan kaupunki.

Vantaan kaupunginmuseon mukaan kaava-alueella ei ole todettu kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Koisotie on vanha kylätie, joka on yhdistänyt Simonsbölen kylän talot toisiinsa. Oletettavasti Koisotie on yhdistänyt Simonsbölen Bäckbyhyn kulkevaan tiehen (Osmankäämintie), joten tielinjaus saattaa olla jopa keskiaikainen. Tie on Vantaan kaupungin rakennusperintökohde ja se on arvotettu Vantaan historiallisen tiestön inventoinnissa luokituksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittävät. Vaikka tien luonne on muuttunut entisestä kylätiestä, on linjaus kuitenkin pysynyt paikallaan jo vuosisatoja ja sen käytön jatkuminen voidaan nähdä kulttuuriympäristön kannalta positiivisena asiana. Alueen identiteetin kannalta olisi tärkeää, että sen historiallinen tausta nousisi esiin myös muuttuvassa ympäristössä.

## Virkistys

2000-luvun alussa kaupunki perusti Koivuhaan pohjoisosaan arboretumin, Ystävyyspuiston, jonne on istutettu noin 150 puu- ja pensaslajia. Arboretum on osa Tikkurilan keskuspuistoa ja se sijaitsee Kylmäojan purolaaksossa, vanhan Simonsbölen kylän viljelysmaiden reunalla. Jotta kulttuurihistoriallisesti tärkeän viljelymaiseman peltoalueet eivät täysin umpeutuisi, on aluetta useana kesänä hoitaneet lampaat. Tikkurilan keskuspuisto tarjoaa asukkaille hienon ympäristön virkistäytymiseen mm. kävelyreittien latuverkon kautta. Alueelta on viheryhteys sekä etelään Keravanjoelle että pohjoiseen Tuusulan rajalle saakka.

Itälaidalla mutkittuvan Kylmäojan varressa kulkee ulkoilureittejä, jotka talvisin ovat hiihtäjien suosiossa. Ulkoilureittejä pitkin pääsee myös vieressä olevaan Tikkurilan urheilupuistoon, jossa on erinomaiset mahdollisuudet monipuoliseen liikunnan harrastamiseen.

## Liikenne

Alueen pääkatu on Läntinen Valkoisenlähteentie, joka on pohjoinen yhteys Tuusulanväylältä Tikkurilan keskusta. Kaavoitettava kortteli rajautuu pohjoiselta reunalta Läntiseen Valkoisenlähteentiehen ja eteläpuoleltaan Koisotiehen.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat Osmankäämintien ja Läntisen Valkoisenlähteentien molemmissa reunoissa. Koisotieellä kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys vain toisella puolella katua. Koisotien itäosalta jalankulun ja pyöräilyn yhteys puuttuu tällä hetkellä vielä kokonaan. Puuttuvan jalankulun ja pyöräilyn reitin rakentaminen on suunniteltu toteutettavan lähivuosina.

Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilan Urheilupuiston pysäkit Valkoisenlähteentien ja Osmankäämintien risteyksen tuntumassa. Linja 623 kulkee Hakaniemeen, parhaimmillaan kolme vuoroa tunnissa. Tikkurilaan operoi kolme linjaa 624, 631 ja 641, parhaimmillaan 11 vuoroa tunnissa.



## Vesihuolto

Kaavamuutosalueilla on rakennettu vesihuoltoverkosto.

## Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +81.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = +66.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m<sup>3</sup>.

## Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevedet laskevat Koisotien jätevesiviemäriin, josta ne pumpataan eteenpäin Viertolan läpi kulkevaan runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

## Hulevesiviemärointi

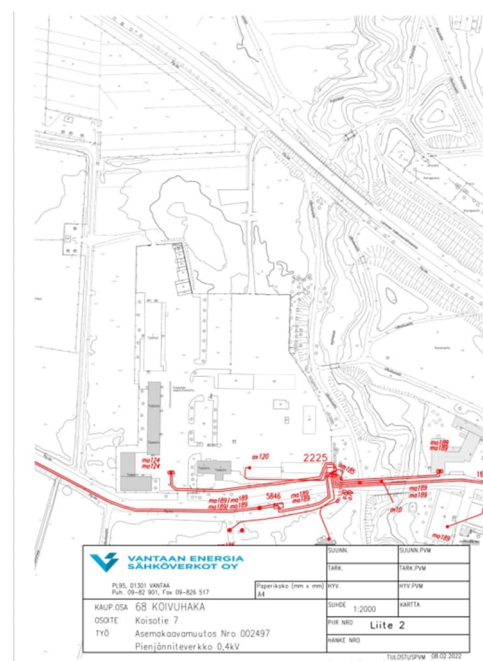
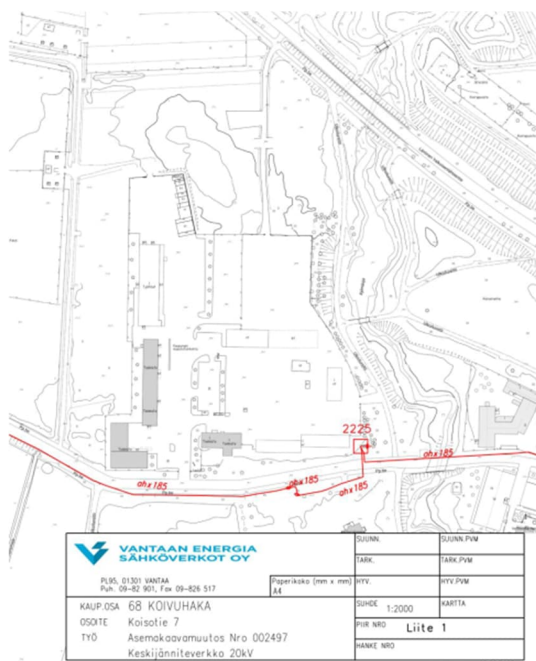
Kaava-alueen hulevedet johdetaan Koisotien hulevesiviemärin kautta Kylmäojaan, josta vedet laskevat Keravanjokeen. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

## Kaukolämpö

Alueen kaukolämpöverkko sijoittuu Koisotien varteen.

## Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijoittuvat Koisotien varteen.



## Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutos ei mahdollista melulle tai pienhiukkasille herkkien toimintojen sijoittumista alueelle.

### 2.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

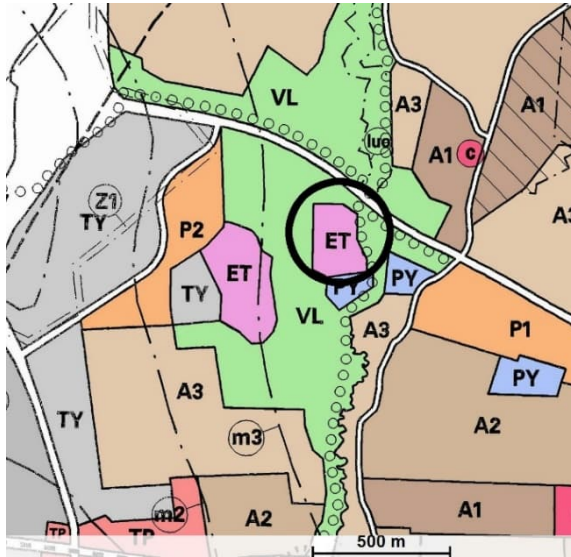
#### Uusimaa 2050



- Keskustatoimintojen alue, keskus  
Område för centrumfunktioner, centrum
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke  
Huvudstadsregionens kärnan
- == Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie  
Väg med två körbanor av betydelse på riksnivå
- Päärata  
Huvudbana
- ▲ Joukkoliikenteen vaihtopaikka  
Omstigningsplats för kollektivtrafik
- ▼ Liityntäpysäköintialue  
Område för anslutningsparkering
- Kaupan alue  
Område för handel
- ↔ Viheryhteystarve  
Behov av grönförbindelse
- ▬ Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue  
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden

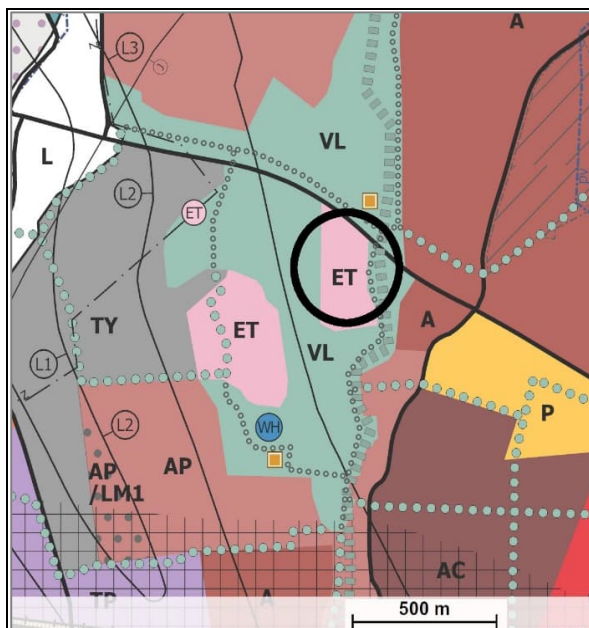
Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Hyväksytyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET) lähivirkistysalueiden (VL) ympäröimänä. Kylmäojan ja Läntisen Valkoisenlähteen tien varteen on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Koisotien eteläpuolelle on varattu alue julkisille palveluille ja hallinnolle (PY).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaava-hanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen



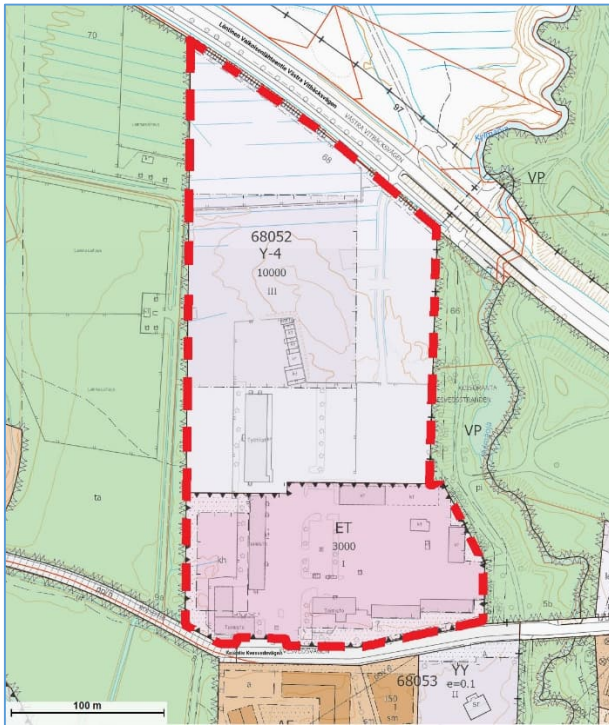
Yleiskaavassa 2020 Alue on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET), joka on lähivirkistysalueiden (VL) ympäröimä. Kylmäojan varteen on osoitettu ekologinen runkoyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti. Itä-länsisuuntainen ulkoilureitti on merkitty Läntisen Valkoisenlähteen tien varteen. Tien pohjoispuolelle on merkitty ohjeellinen sijainti viljelypaloille.

### Vantaan yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella

(Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### Asemakaava



Alueella on voimassa ensimmäinen asemakaava nro 680600, JOHANS (YM 11.9.1989). Siinä alue on osoitettu talvipuutarhan korttelialueeksi (Y-4), jonka rakennusoikeus on 10 000 kerrosneliometriä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Sen rakennusoikeus on 3000 kerrosneliometriä.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Maanomistajan, Vantaan kaupungin jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.9.2021. Kaavamutos sai työohjelmassa numeron 002497 ja kaavoitus tuli vireille 20.1.2022.

Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyi nähtävillä 13.12.2022 §12.

Nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 28.12.2022-31.1.2023. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja ei pyydetty.

Nähtävilläolon jälkeen on tehty seuraavat korjaukset:

Kaavakartan korjaukset

Kaupunginosaraja Korttelin itä laitaan

Voimassa olevassa kaavassa oleva kaupunginosaraja on lisätty kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin. Kaavamutoksessa ei ole muutettu kaupunginosarajaa.

Puiston nimi

Kaavakarttaan virheellisesti merkitty puiston nimi Kaupungin puutarha/Stadsdräggård on vaihdettu Nimistöryhmässä 30.9.2013 ja Kaupunkisuunnittelulautakunnassa (Kala) 28.10.2013 aiemmin hyväksytyyn nimeen Koivuhaan arboretum / Björkhagens arboretum.

Muta piirustusteknisiä korjauksia.

Poistuvat merkinnät karttaan on lisätty VP-merkintä, pätkä VP-alueen kortteliviivaa on poistettu tarpeettomana korttelin läsi puolelta, kaavakartan asemointia on tarkistettu, kaavakartan tekstien ulkoasua (välilyöntejä, tekstien sijaintia) on tarkistettu.

Selostuksen korjaukset

Selostuksen kansilehdelle on vaihdettu oikea kaupunginosan nimi Koivuhaka. Selostukseen on lisätty korjatut kaavamääräys- ja kaavakarttaliitteet.

Kaupungin hallituksen käsittely 13.3.2023.

## 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: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.1.2022 – 21.2.2022. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet pyydettiin 21.2.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kuusi kappaletta. Yhdelläkään mielipiteen antajalla (Fingrid, Caruna, HSL, HSY, Vantaan Energia ja Vantaan kaupunginmuseo) ei ollut huomautettavaa kaavahankkeeseen.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme,

että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittämisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

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

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

#### Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

#### Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonomukaisia ratkaisuja.
- Asemakaavassa alueelle määrätään vihertehokkuustaso vihertehokkuusmenetelmää käyttäen, samalla huomioidaan hulevesien hallinta.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

#### Vihertehokkuus

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

#### Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

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

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

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen talvipuutarhan alue (Y-4) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) ja pohjoisosastaan se yhdistetään osaksi Kaupungin puutarhan puistoa (VP). Ajoliittymä on Koisotieltä, mutta myös ajo suoraan Valkoisenlähteentieltä säilyy.

#### 4.1.1 Mitoitus

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET 4,58 hehtaarin alue. Rakennusoikeus nousee 3000 k-m<sup>2</sup>:stä 6 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Tehokkuusluku e=0,11. Talvipuutarhan korttelialueen (Y-4) rakennusoikeus 10 000 k-m<sup>2</sup> poistuu.

Puisto, VP 1,12 hehtaarin alue.

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

ET-korttelialue on käytännössä jo Koisotie 7:n tukikohdan käytössä. ET-korttelialueella olevaa puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa istuttaa. Olevat säilytettävät kasvillisuusalueet ja uudet istutukset tontin reunoilla maisemoivat rakentamisen avoimesta Tikkurilan keskuspuiston niitty- ja laidunalueesta sekä Kylmäojanlaaksosta ja lieventävät siten kaupunkikuvallisia ja maisemallisia vaikutuksia. Kaavassa määrätään myös vihertehokkuudesta ja hulevesien viivytyksestä.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

#### 4.3.1 Korttelialueet

ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

ET-alue muodostuu korttelin 68052 tontista 2. Alueelle saa sijoittaa rakentamista enintään kahteen kerrokseen 6 000 kerrosneliometriä. Rakentamattomalle osalle korttelin reunoja osoitetaan istutettavaa vyöhykettä sekä säilytettävää kasvillisuusvyöhykettä ja -aluetta. Alueen vihertehokkuudeksi on määrätty kaavamääräyksissä 0,6, ja alueen hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan toimintamallin periaatteita ja menetelmiä. Kylmäojan suuntaan on selvitettävä suunnittelun edetessä alueen stabiileetti.

#### 4.3.2 Muut alueet

VP, puisto

Läntisen Valkoisenlähteentien reunaan varataan puistokaistale, joka yhdistää Koivuhaan arborium -nimisen puiston Kylmäojan vartta seuraavaan Koisorannan puistoon. Valkoisenlähteentieltä on osoitettu ajoyhteys puiston läpi ET-kortteliin.

Nykyistä lammaslaitumen aidan eteläpuolella kulkevaa polkua voidaan tarvittaessa kehittää kävely- ja pyöräilyreitteinä ja (ur -merkintä). Kaava mahdollistaa myös ulkoilu/latureitin, mikäli Koisotien tukikohdan korttelialue (ET) halutaan tulevaisuudessa aidata ja tällä hetkellä olemassa olevaa latureittiä ei voi enää käyttää.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos on nykytilannetta toteava, sillä tukikohta on jo rakennettu poikkeamispäätöksin. Asemakaavan muutos mahdollistaa varikon pysyvän sijoittumisen alueelle.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta väestöön.

Kaupunkikuva

Kaavan mukainen rakentaminen toteutunut pääosin etukäteen poikkeamispäätöksin. Olevat säilytettävät kasvillisuusalueet ja uudet istutukset tontin reunoilla maisemoivat rakentamisen avoimesta Tikkurilan keskuspuiston niitty- ja laidunalueesta sekä Kylmäoanlaaksosta ja lieventävät siten kaupunkikuvallisia ja maisemallisia vaikutuksia.

Yhdyskuntarakenne

Kaavassa todetaan olemassa oleva poikkeamisluvilla rakennettu tilanne, joten kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelut ja työpaikat

Varikon olemassa olevat työpaikat säilyvät. Uusia työpaikkoja alueelle ei tule merkittävästi. Tikkurilan palvelut ovat noin kahden kilometrin säteellä, joten hanketta voidaan pitää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Hankeella ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta nykytilanteeseen nähden.

Virkistys

Alue rajautuu idässä Koisoranta-nimiseen puistoalueeseen ja lännessä Kaupungin puutarha-nimiseen puistoalueeseen. Kaavassa on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti / latu yhteys VP-alueen etelä puolitse. Kaava-alue on jo valmiiksi rakennettu, joten kaava-alueen pohjoisosan puistolla turvataan viheryhteys.



## Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia liikenneverkkoon, sillä kaavan toteutunut maankäyttö tukeutuu jo olemassa olevaan katuverkkoon. Yhteydet alueelta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat. Jalankulun ja pyöräilyn reitit säilyvät alueella pääosin nykyisellään. Koistien varteen on lähivuosina tulossa yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys Osmankäämintielle. Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tukee kaupungin tavoitteita.

## Vesihuolto

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

## Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on jo rakennettu. Toiminnot aiheuttavat jo nykyisellään häiriöitä ainakin liikenteen, päästöjen sekä melun kannalta. Tulevat toiminnot eivät poikkea nykyisestä, joten niillä ei ole juurikaan vaikutusta häiritsevästi ympäristöön.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksessa purolaakso on huomioitu ET-korttelialueella alueen osa merkinnällä, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Kaavamuutosalue on jo rakennettu, eikä tulevilla toiminnoilla ole juurikaan vaikutusta häiritsevästi luontoon ja luonnonympäristöön.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvi-huonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

## 4.6 NIMISTÖ

### Puiston nimi

Vantaan ajantasa-asemakaavassa ja kartalla yhä esiintyvä nimi Kaupunginpuutarha / Stadsträdgård on väärin, ja se onkin poistettu asemakaavasta. Nimi on ollut asemakaavassa 1989-2013.

Kartoissa 2004–2012 niminä esiintyy Arboretum ja Ystävyysdenpuisto (ruotsiksi Vänskapspar-ken). 2013 uudeksi nimeksi annettiin asemakaavaan Koivuhaan arboretum / Björkhagens arboretum. Tämä oli silloisen viheralueyksikön maisema-arkkitehti Hanna Keskinen ehdotus ja on hyväksytty Nimistöryhmässä 30.9.2013, Kaupunkisuunnittelulautakunnassa (Kala) 28.10.2013.

Arboretum (lat. arbor, 'puu') on puulajipuisto.

Nimi on opaskartassa 2015 oikein: Koivuhaan arboretum / Björkhagens arboretum.

Nimi Kaupunginpuutarha / Stadsträdgård on jostain syystä ilmestynyt taas sekä ajantasa-ase-  
makaavaan että Vampatin kartalle, jossa on muitakin virheitä.

Nyt siis sekä ajantasa-asemakaavassa että kartassa on samalla alueella kaksi eri nimeä.

Kaupunginpuutarha / Stadaträdgård tulee poistaa molemmista, koska näin on päätetty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.10.2013.

Käyttöön hyväksytty nimi on siis Koivuhaan arboretum / Björkhagens arboretum.

Kaavamuutoksessa ei ole rajaa kahden eri puiston välissä, joten niillä pitää olla sama nimi. Kulkija ei näe maastossa asemakaavojen aluerajaa kahden eri puiston välissä.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa ja on jo rakennettu.

Kaavatyöhön osallistuneet

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:

Marjaana Yläjääski

alue-arkkitehti

Seppo Niva

asemakaava-arkkitehti

Anna-Liisa Vanhala

kaavoitusteknikko

Kimmo Kangas

kaavatekn. koordinaattori

Liikennesuunnittelu

Heidi Hellgren-Suomalainen

liikenteen alueinsinööri

Rakennusvalvonta:

Ilkka Laitinen

lupa-arkkitehti

Kiinteistöt ja tilat:

Janne Juntunen

projektijohtaja

Yleiskaavoitus:

Eeva Eitsi

maisema-arkkitehti

Mittaus- ja geopalvelut

Janne Karppinen

geotekniikkainsinööri

Minna Rainamo

kiinteistönmuodostusinsinööri

nööri

Vesihuollon yleissuunnittelu

Harri Keinänen

suunnitteluinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä maaliskuuta 2023

Anna-Liisa Vanhala  
kaavoitusteknikko

Seppo Niva  
asemakaava-arkkitehti

Marjaana Yläjääski  
aluearkkitehti

## 6.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	14.11.2022
Kaavan nimi	002497 Koisotie 7, tukikohta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.01.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09002497
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,6989	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,6989

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> +/-]
Yhteensä	5,6989	100,0	6000	0,11	0,0000	-7000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-3,8052	-10000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1808	20,7	0		1,1808	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	4,5181	79,3	6000	0,13	2,6244	3000
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

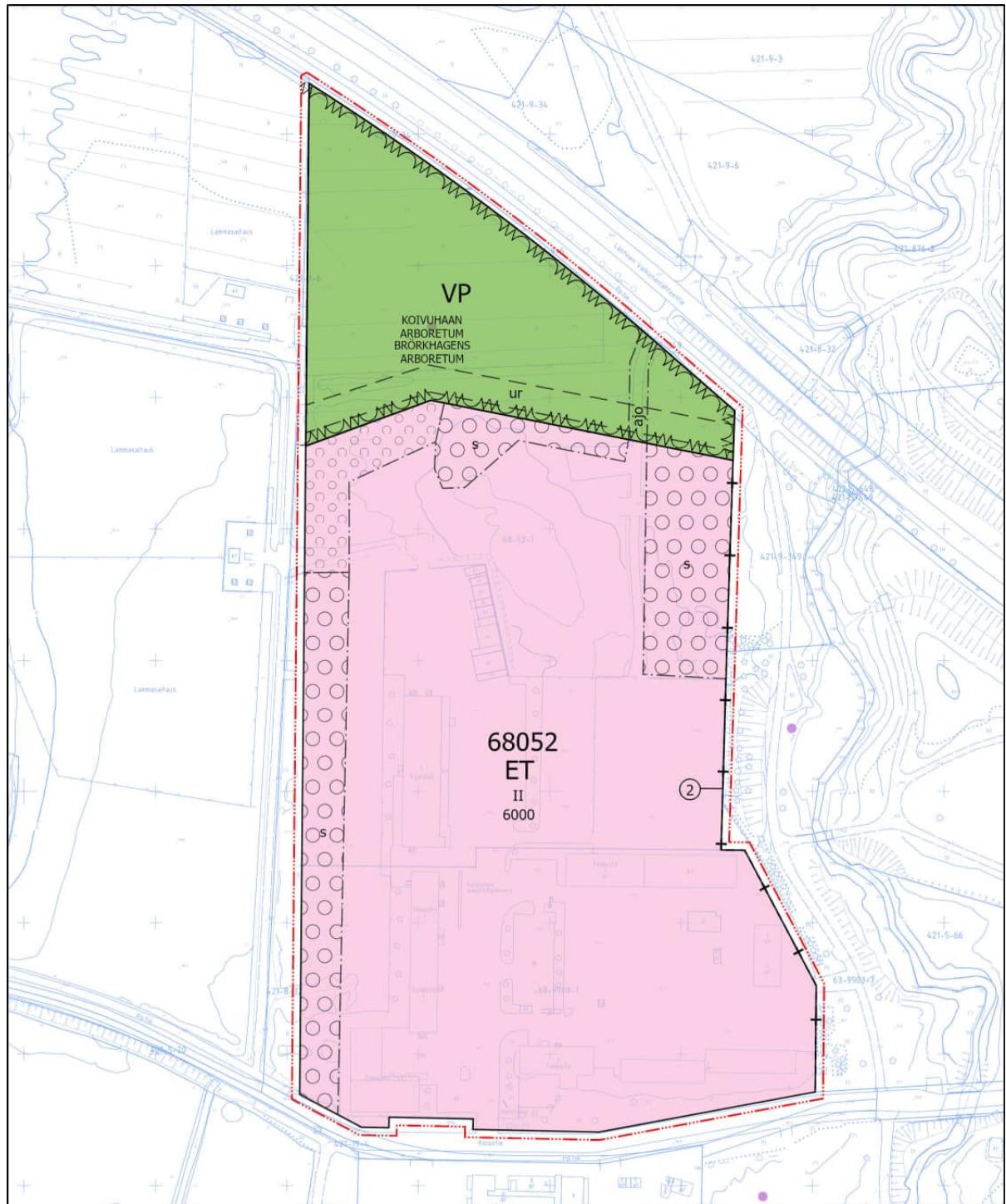
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

**Alamerkinnt**

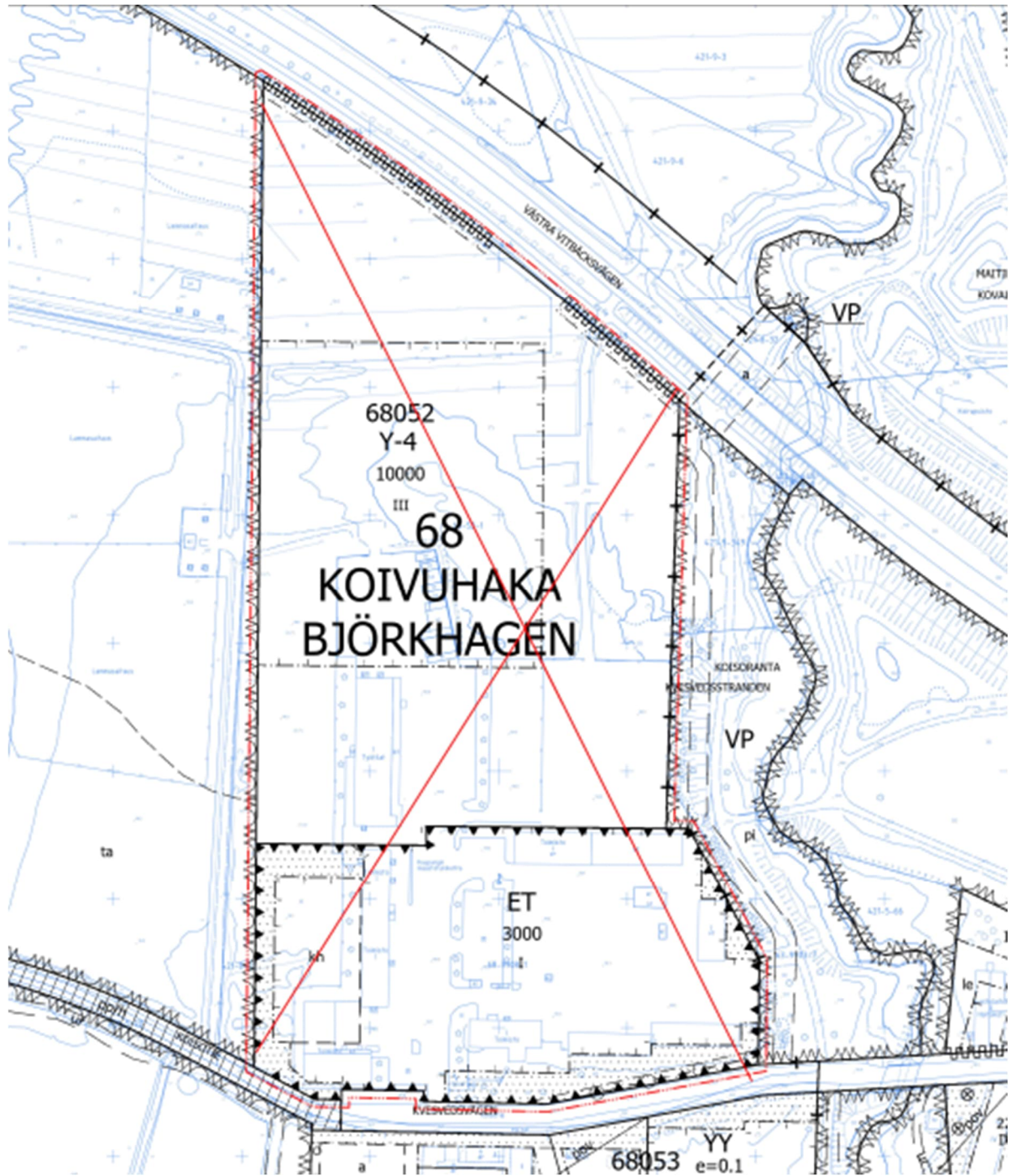
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	5,6989	100,0	6000	0,11	0,0000	-7000
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,0000		0		-3,8052	-10000
Y-4	0,0000		0		-3,8052	-10000
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,1808	20,7	0		1,1808	0
VP	1,1808	100,0	0		1,1808	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>	4,5181	79,3	6000	0,13	2,6244	3000
ET	4,5181	100,0	6000	0,13	2,6244	3000
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## 7. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



### ASEMAKAAVAMUUTOS EHDOTUS





POISTUVAT ASEMAKAAVMERKINNÄT

## Asemakaavanmuutoksen määräykset sivu 1/2

Kaava-alueen numero Planområdets nummer  002497	Päiväys Datum  13.3.2023
--	-----------------------------------

Vantaan kaupunki  
**Koisotie 7, tukikohta**  
Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA



Vanda stad  
**Kvesvedsvägen 7, depå**  
Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN

**Asemakaavan muutos**  
Kortteli 68052 ja virkistysaluetta.

**Änring av detaljplan**  
Kvarter 68052 och rekreatjonsområde.

1:2000

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	<b>Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.</b> Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,6 vihertehokkuus. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.	<b>Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.</b> I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och gröneffektiviteten beräknas, där 0,6 ska uppnås som gröneffektivitet. I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.
	Alueellinen stabiilitetti Kylmäojan suuntaan tulee selvittää suunnittelun edetessä. <b>Puisto.</b>	Områdesstabiliteten mot Kallbäcken ska utredas allteftersom planeringen fortskrider. <b>Park.</b>
	<b>Kaupunginosan raja.</b>	<b>Stadsdelsgräns.</b>
	<b>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</b>	<b>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</b>
	<b>Osa-alueen raja.</b>	<b>Gräns för delområde.</b>
	<b>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</b>	<b>Riktgivande gräns för område eller del av område.</b>
	<b>Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.</b>	<b>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.</b>
<b>68</b>	<b>Kaupunginosan numero.</b>	<b>Stadsdelsnummer.</b>
<b>KOIVUH</b>	<b>Kaupunginosan nimi.</b>	<b>Stadsdelens namn.</b>
68052	<b>Korttelin numero.</b>	<b>Kvartersnummer.</b>
KOIVUHAAN A	<b>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</b>	<b>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</b>
6000	<b>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</b>	<b>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</b>
II	<b>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</b>	<b>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</b>
	<b>Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.</b>	<b>Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.</b>

## Asemakaavanmuutoksen määräykset sivu 2/2



ajo

Ajoyhteys.

Körförbindelse.



ur

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.



Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.



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.

## TONTTIJAKO

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

## TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö  
Stadsstruktur och miljö  
Asemakaavoitus  
Detaljplanering

(Allekirjoitus aluearkkitehti)

Mittaus- ja geopalvelut  
Mätning och geoteknik

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

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Plankoordinaatiston  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

(Allekirjoitus kaupungingeodeetti)

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_. \_\_. 20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_. \_\_. 20\_\_