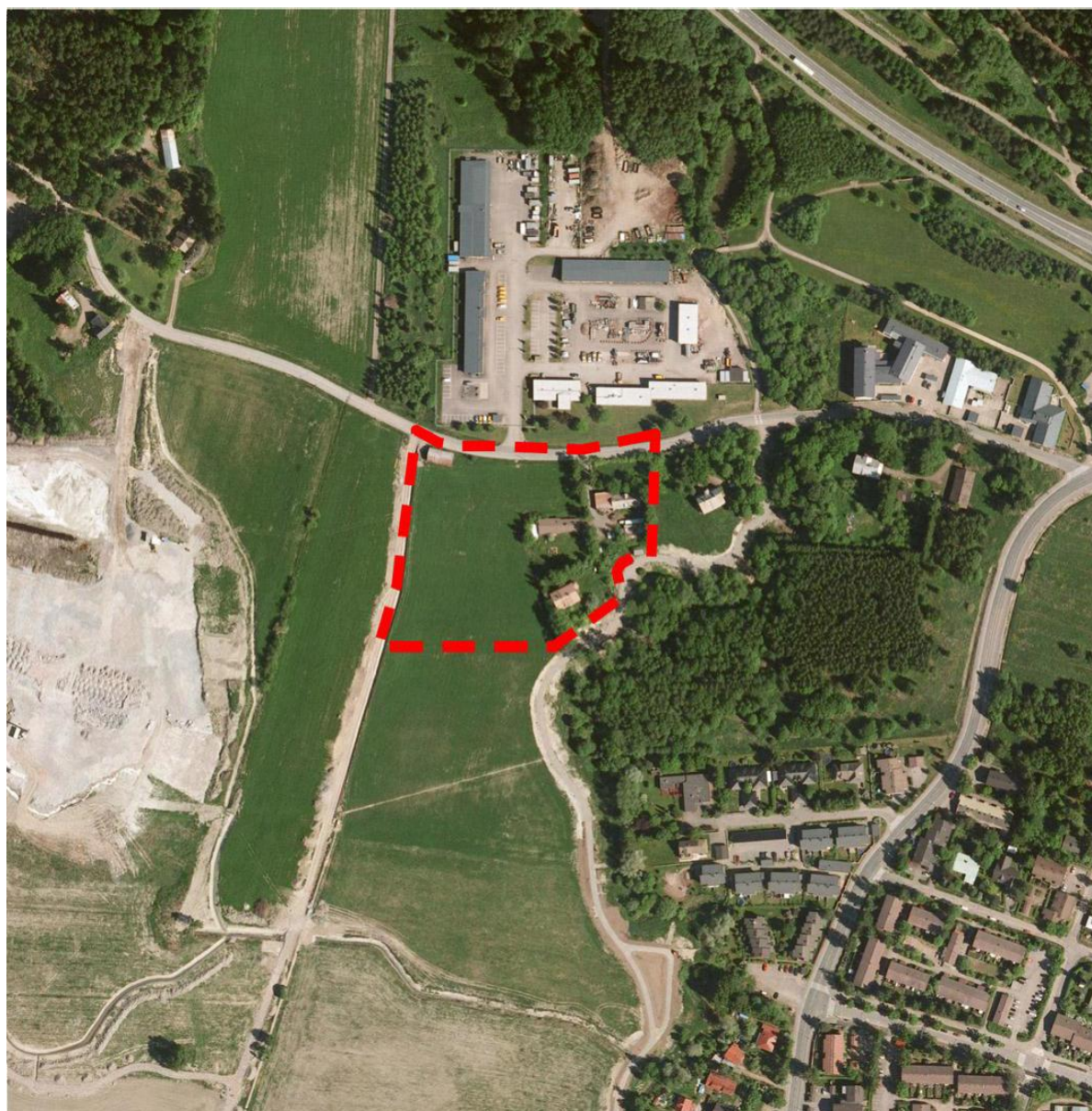




Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002193 KOIVUHAHA KOISONIITTY



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 2.6.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002193.
Kaavoitus on tullut vireille 9.9.2013.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 68053 sekä puistoaluetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka.
(kumoutuvan asemakaavan kortteli 68053 sekä puistoaluetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Koisotien ja Kylmäojan välisellä alueella, Tikkurilan keskuspuiston pohjoisreunalla.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002193, Koisoniitty

Kaavamuutoksen lähtökohtana on suunnitella tuetun asumisen yksikkö, jonka kerroskorkeus on enimmillään kaksi kerrosta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan noin 40:n erityisasumiseen soveltuvan asunnon rakentaminen, monitoimitila jakelu- ja opetuskeittiöineen sekä kokoustiloja, harrastetiloja ja monitoimisali. Pysäköinti toteutetaan tontin pihatasolla. Rakennusoikeutta sisältyy kaavaan kokonaisuudessaan 2650 k-m².

Muutosalue on erityisasumisen korttelialuetta (AE). Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,2 ha ja rakennusoikeutta alueella on 2650 k-m². Voimassa olevan kaavan mukaisesti alueella on rakennusoikeutta 2832 k-m².

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	KAHAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVAN MUUTOS	3
2.3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnon ympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	11
3.1	SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireille tulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	KAAVAN RAKENNE	18
5.1.1	Mitoitus	18
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	18
5.3	ALUEVARAUKSET	18
5.3.1	Korttelialueet	18
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	19
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	20
	Yhdyskuntarakenne	20
	Kaupunkikuva	20
		20
	Asuminen	20
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.4.3	Yhteenveto	21
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	22

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan yrityspalvelujen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.11.2012.
- Kaavoitus tuli vireille 9.9.2013.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.9.2013.
- Mielenpitoet pyydettiin 9.10.2013 mennessä (MRL 62§) ja kirjallisia mielenpitoita saatiin viisi kappaletta.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY) ja osa puistoaluetta (VP) muuttuu erityisasumisen korttelialueeksi (AE).

Rakennustehokkuutta lasketaan nykyisestä $e=0.3$:sta tehokkuuteen $e=0.21$. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa noin 1750 k-m^2 ja yhteis- sekä teknisille tiloille noin 900 k-m^2 .

Asuinrakennukset sekä yhteistilat muodostavat intiimin pihapiirin harjakattoineen Tikurilan keskuspuiston maisemaan. Kaavamuutosalueelle tulee asumisen lisäksi palvelu-, työskentely-, harrastus- kokoontumis- ja ruokailutiloja.

Autopaikat sijoitetaan tontille kaikkiaan noin 25 kpl.



Kaavamuutosalueella kasvavia puita tulee säilyttää mahdollisuusk3sien mukaan.

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Hankkeen rakentaminen rahoitetaan kaupungin taloussuunnitelman mukaisesti ja palvelut toteutetaan ostopalveluina. Hankkeen asunnoille ja palvelutiloille haetaan asuminen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta ja avustusta.

Rakennuskohteen valmistumista on arvioitu vuodelle 2015.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskuspuiston koilliskulmalla Koisotien ja Kylmäojan välisellä tontilla. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee kaupungin maastotukikoh- ta ja muutaman sadan metrin päässä länteen päin sijaitsee lumenkaatopaikka. Alueen eteläpuolella on Osmanpuisto sekä Kylmäoja kevyenliikenteen reitteineen. Itäisellä puo- lella sijaitsee Johansin suojeltu rakennus 1920-luvulta.



Johansin tilan rakennus naapuritontilla

Muutostontilta on purettu syksyn 2013 aikana kaksi huonokuntoista asuinrakennusta, kaksi pientä varastorakennusta sekä pienteollisuusrakennus.

Suunnittelualueella on aikanaan sijainnut osa Simonsbölen kyläpaikkaa, joka on mui- naismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

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.

Alueella kasvaa monipuolista vanhaa puutarhakasvillisuutta, kuten omenapuita, syreenipensaita, tammia, saarnia ja lehtikuusia.



Kuva tontilta

Topografia

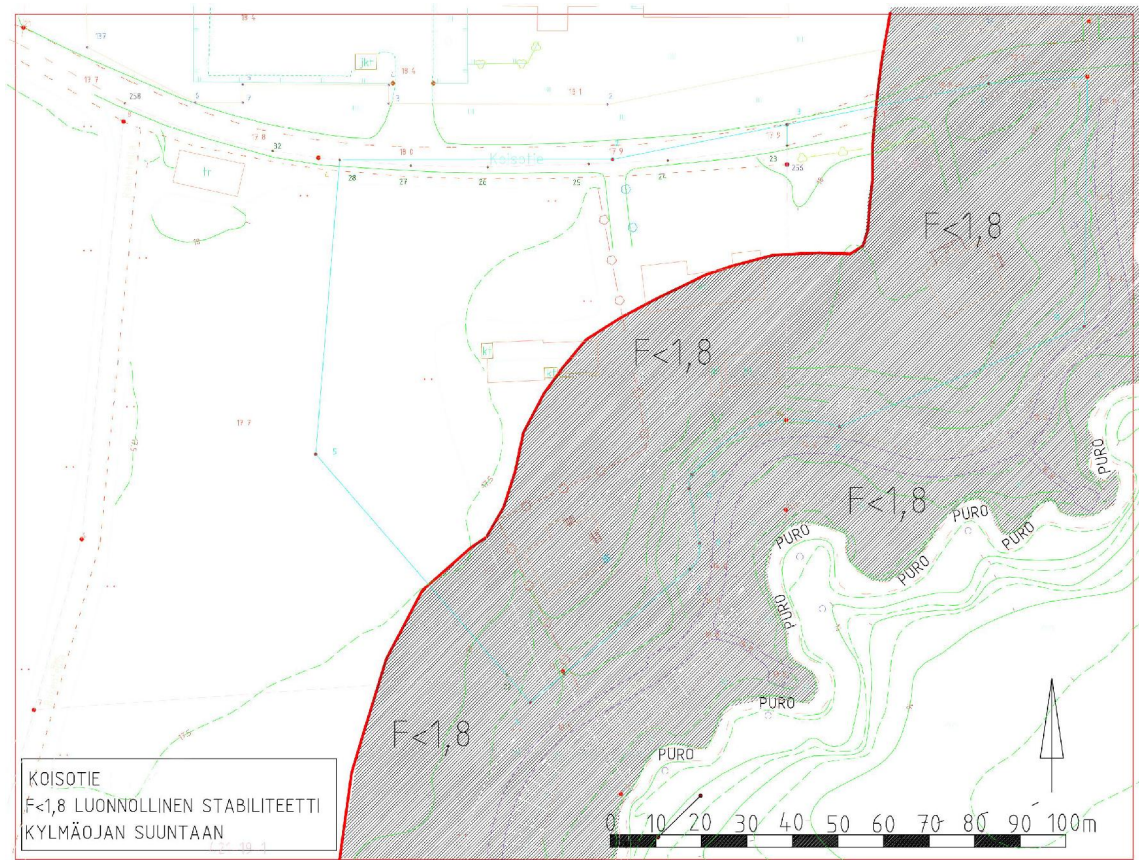
Muutosalue sijaitsee pääosin tasaisessa maastossa. Tontin eteläpuolella sijaitseva puro on kovertanut noin 3 metriä syvän uoman muuten tasaiseen maastoon. Maasto on korkeimmillaan Koisotien kohdalla +18 m ja matalimmillaan purouomassa noin +13,5 m.

Maaperä ja pohjavesi

Alueen maaperä on lujuudeltaan heikkoa savea ja pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Tämä rajoittaa alueen kellaritilojen rakentamista. Alustavien laskelmien perusteella kokonaisstabiliteetti Kylmäojan suuntaan ei ole lähempänä ojaa nykytutkimusten mukaan ($F > 1,8$) riittävä. Rakentaminen edellyttää Kylmäojan ja rakennuksien välisen alueen maapohjan vahvistamista (esim. pilaristabiloimalla). Liitepiirustuksessa on esitetty likimääräinen alue (harmaa rasteri), jonka sisällä kokonaisstabiliteetti ei ole nykytilanteessa riittävä (ts. $F < 1,8$).

Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Kevyet 1-kerroksiset varastorakennukset ja jätekatokset voidaan tarkempien maaperätutkimuksen perusteella mahdollisesti perustaa maanvaraisesti maapohjan kevennyksen tai pilaristabiloinnin varaan.

Alueelle ei tulisi rakentamisella aiheuttaa pohjamaan lisäkuormitusta ilman tarkempia vakavuuslaskelmia. Piharakenteet ja pihatäytöt tulee tehdä riittävästi kevennettyinä tai pilaristabiloidun maapohjan varaan, painumien ja stabiliteetin johdosta. Putkijohtolinjat suositellaan vahvistettavaksi pilaristabiloimalla tai perutettavaksi paaluilla ja kaivannot tehtäväksi tuettuina.



Harmaan rasterin sisällä kokonaisstabiliteetti $F < 1,8$.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

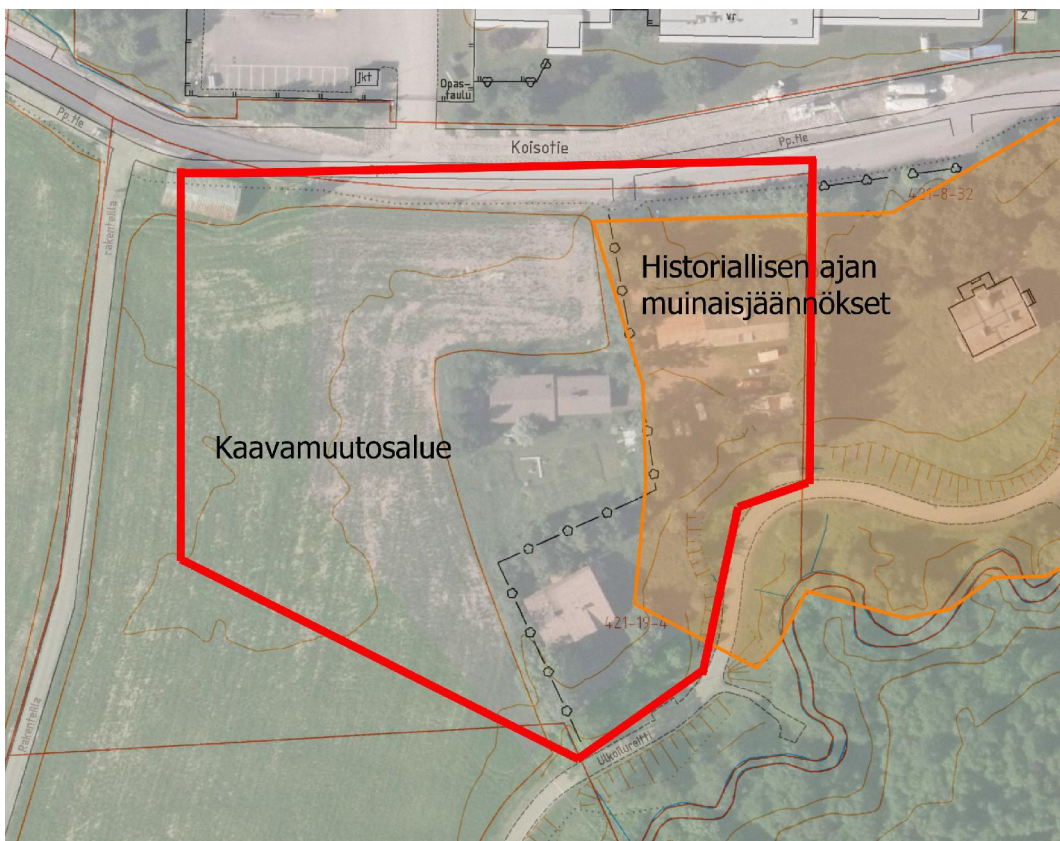
Kaavamuutosalue kuuluu Koivuhaan kaupunginosaan (kaupunginosa 68), jossa asui vuoden 2013 alussa asukkaita 1 899. Väestöennusteen mukaan vuonna 2020 Koivuhaassa asuisi 2342 asukasta.

Toisin kuin monilla muilla alueilla, Koivuhaassa perheväestön osuus on kasvanut, eikä yksin asuvien osuus ole lähtenyt nousuun. Alle kouluikäisiä asuu alueella hieman keskimääräistä vähemmän, mutta muuten ikärakenne on aika tasapainoinen (Vantaan tilasto).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Koivuhaan eteläosassa virtaavan Keravanjoen läheisyydestä on löydetty merkkejä keskiaikaisesta asutuksesta. Koivuhaan alue on tasaista Keravanjoen ja Kylmäoan laaksoa, joka sopii hyvin viljelyyn. Peltoja on viljelty ainakin 1600-luvulta lähtien ja vielä 1900-luvun alussa Koivuhaka oli kirkonkyläläisten viljelyaluetta. Kulttuurihistoriallisesti arvokas Johansin tila on ollut sukutila vuodesta 1632. Kaksikerroksinen ja mansardikattoinen päärakennus on 1920-luvulta ja siihen liittyy puistomainen piha. Nykyisin suojellun, huvilatyyllisen rakennuksen omistaa Vantaan kaupunki.

Koisoniityn asemakaavan muutosalueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Tikkurila (Dickursby), Simonsböle. Muinaisjäänös on keskiajalta periytyvä kylätontti, joka mainitaan ensimmäisen kerran asiakirjoissa vuonna 1492. Simonsböle oli 1500-luvulla Dickursbyn osakylä. Vanhain kartta alueelta on vuodelta 1708, jolloin paikalla on ollut kolme tilaa: Johans, Mattas ja Klökars. Tilat ovat sijainneet Kylmäoan molemmiin puolin. Kaksi tiloista oli lännessä kaava-alueella tai sen lähituntumassa. Karttojen perusteella rajattavissa oleva tonttimaa on edelleen pääosin käytössä. (Museovirasto)



Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Koivuhaan palvelutarjonta on varsin vähäistä. Koivuhaan alueella on nuorten moottoripaja, jossa nuoret voivat huoltaa ammattilaisten ohjauksessa pyöriä ja moottoriajoneuvoja. Lisäksi alueella on kaksi kunnallista vammaisten asumisyksikköä ja Vantaan invalidien työkeskus. Pientaloalueen keskellä sijaitsee Jehovan Todistajien valtakunnansali sekä kirjapaino-, kurssi- ja toimitilarakennukset. Alueen kerrostaloissa on asuntoja seurakunnan jäsenille.

Koivuhaassa on paljon yritysalueita, jotka jatkuvat tasaisena mattona Veromiehen ja Lentokentän puolelle. Työtarjonta on lisääntynyt aina 2000-luvun puoliväliin saakka,

josta lähtien työpaikkojen määrä on pysynyt 3500:n tuntumassa. Ylivoimaisesti eniten, kolmasosa, työpaikoista on kaupan toimialalla. Viime vuosina alueesta on muodostunut myös yksi seudun autokaupan keskuksista (Vantaan tilasto).

Virkistys

Koivuhaan itä laidalla mutkitteleva Kylmäoja tarjoaa asukkaille hienon ympäristön virkistytymiseen. Kylmäojan varressa kulkee ulkoilureittejä, jotka talvisin ovat hiihtäjien suosiossa. Ulkoilureittejä pitkin pääsee myös vieressä olevaan Tikkurilan urheilupuistoon, jossa on erinomaiset mahdollisuudet monipuoliseen liikunnan harrastamiseen. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee kaupungin perustama arboretum (Ystävyydenpuistossa). Arboretumiin on istutettu noin 150 puu- ja pensaslajia. Puisto on osa Tikkurilan keskuspuistoa ja se on avoin kaikille ympäri vuoden. Arboretumissa voi tutustua eri puulajeihin ja metsätyyppeihin sekä nauttia kauniista luonnosta. Tikkurilan urheilupuisto on muutaman sadan metrin päässä muutosalueesta. Urheilupuistossa on erinomaiset mahdollisuudet monipuoliseen liikunnan harrastamiseen.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä asumista.

Liikenne

Koko Koivuhaan alueen pääkatu on Läntinen Valkoisenlähteentie, joka on pohjoinen yhteys Tuusulanväylältä Tikkurilan keskustaan. Kaavoitettava kortteli on Koisotien varrella ja liittyy Läntiseen Valkoisenlähteentiehen Osmankäämintien ja Meiramitien kautta.

Kevyt liikenne

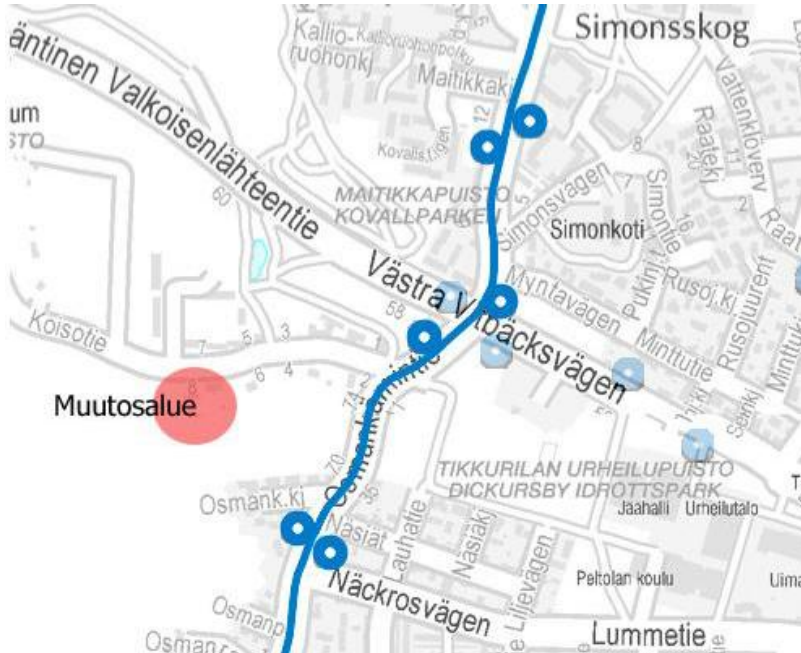
Kevyen liikenteen reitit kulkevat Osmankäämintien ja Läntisen Valkoisenlähteentien molemmissa reunoissa. Koisotien varren raitti päättyy idässä Kylmäojan siltaan. Kylmäojan varressa on uusi ulkoilureitti.



Kylmäojan varren ulkoilureitti

Joukkoliikenne

Bussiyhteydet ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Koisotien ja Näsiätien pysäkit Osmankäämintien varrella ja Minttutien pysäkki Valkoisenlähteentien varrella. Osmankäämintietä kulkevat Vantaan sisäiset linjat 54 (Mikkola-Myyrmäki) ja 55 (Tikkurila-Varisto) keskimäärin puolen tunnin ja ruuhka-aikoina 15 min välein. Valkoisenlähteentietä kulkevat linjat 50 (Tikkurila-Myyrmäki), 52 (Korso-Myyrmäki), 63 (Tikkurila-Kylmäoja), 68 (Kuninkaanmäki-Tammisto), 72 (Tikkurila-Kulomäki) 5–10 min välein.

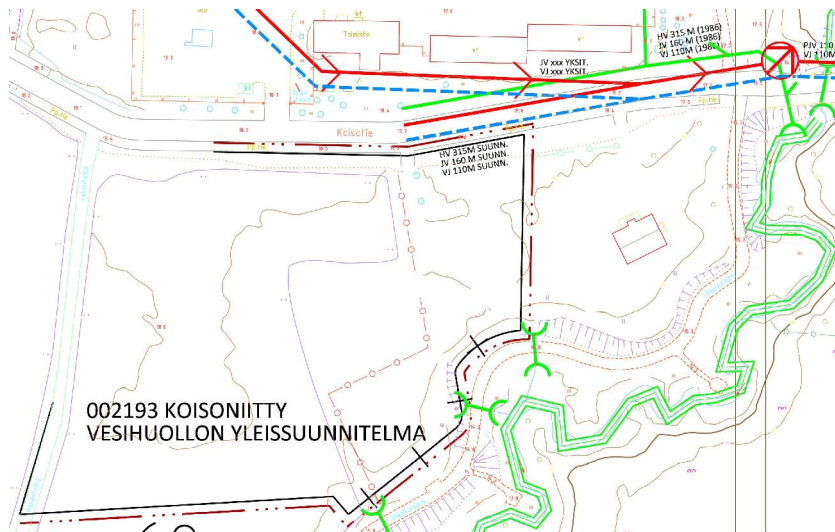


Vedenjakelu

Koisotielle on rakennettu muovinen jakeluvesijohto, joka on kooltaan d110. Se on ulottuu Vantaan tukikohdalle (Koisotie7) asti. Vesijohto liittyy Osmankäämintiellä d600 runkovesijohtoon, joka kuuluu osana Tikkurilan painepiiriä.

Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkänkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Tikkurilan vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW= 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m (merenpinnasta).



Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäröinti on rakennettu vesijohdon yhteydessä kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsevalle Vantaan tukikohdalle saakka. Viemäriin koko on d160.

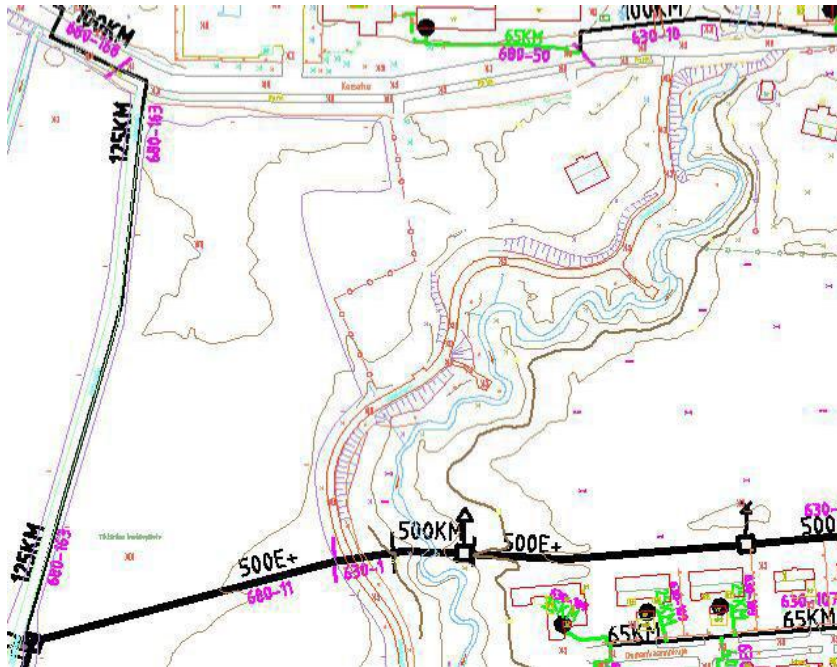
Viemäri laskee vedet Kylmäojan jätevedenpumppaamolle, josta vedet pumpataan Tikkurilan jätevesiviemäriin. Kaikki Tikkurilan alueen jätevedet johdetaan Helsingin Suutarilan jätevedenpumppaamon ja viemäriverkoston kautta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevedet lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueella ei ole hulevesiviemäröintiä. Hulevedet imeytyvät maaperään ja haihtuvat puu- ja heinäkasvien vaikutuksesta. Pintavalunta ohjataan avo-ojia pitkin Kylmäojaan ja edelleen Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen reunalle. Putket kulkevat Koisotien katualueella sekä puistokaistaleella kaava-alueen etelä- ja länsiosassa.



Sähköverkko

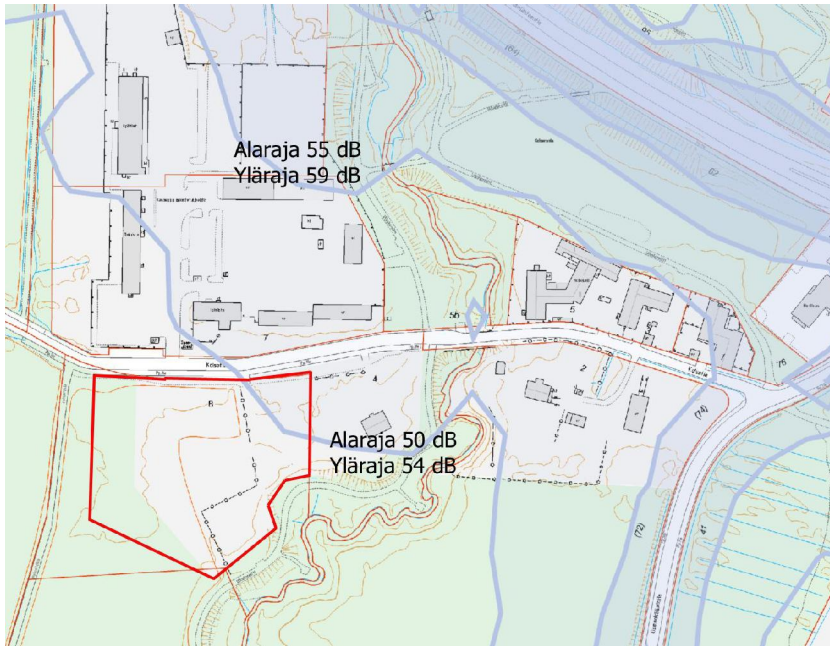
Sähkökaapelit kulkevat Koisotien alla.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Yleiskaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä on tehty pääteiden ja -katujen liikennemeluennuste 2030, josta selviää, että 55 dB:n meluraja ei ylity kaavamuutosalueella.



Lentomelu

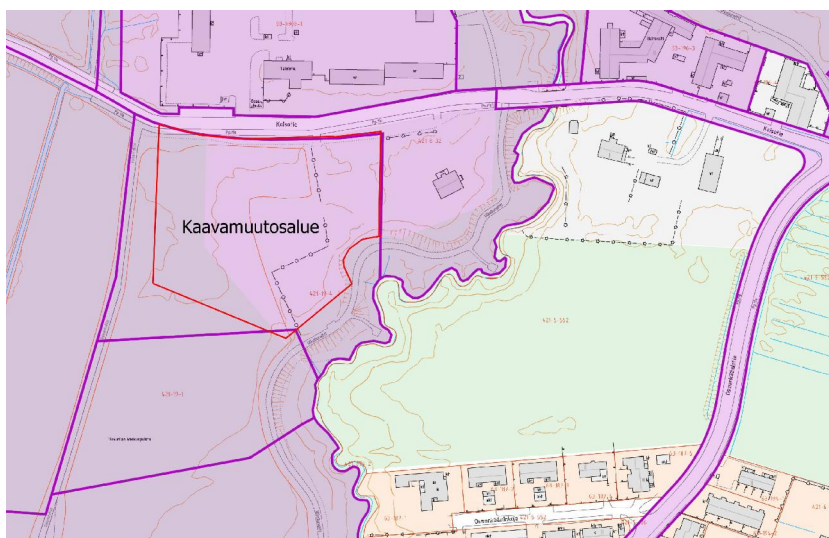
Kohde sijaitsee Vantaan kaupungin rakentamisohteen mukaisesti m3-lentomeluvyöhykkeen ulkopuolella. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28dB.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

3.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen maat.



3.1 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

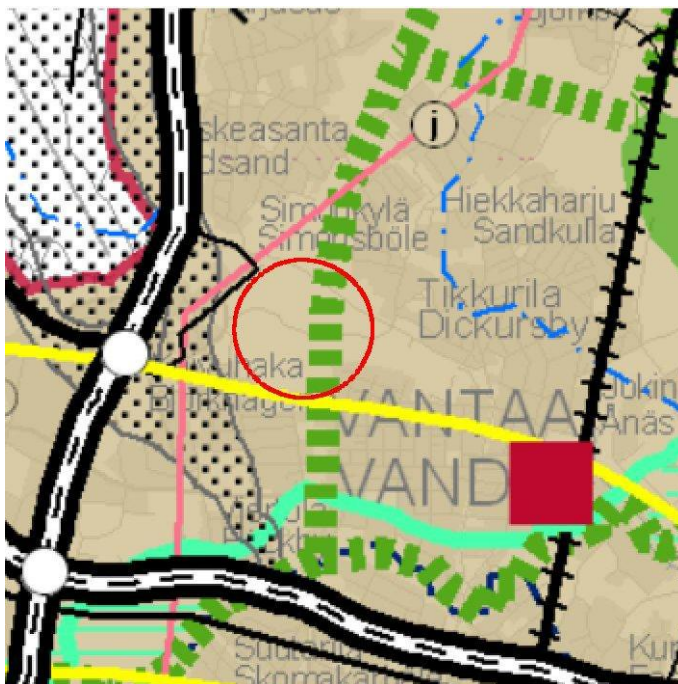
Kaavamuutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön vahvistama Uudenmaan maakuntakaava on tullut voimaan 9.11.2006.

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Aluetta sivuaa viherhyteystarve.

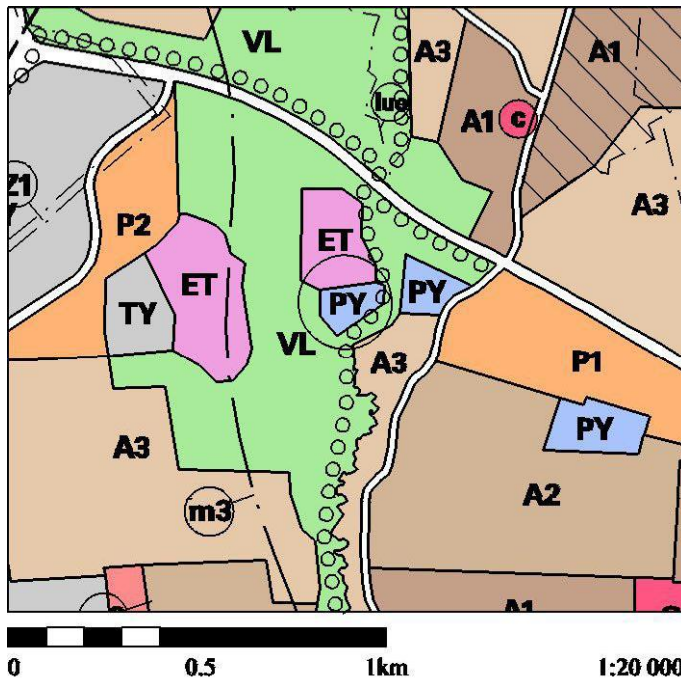
Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Osa kaavamuutosalueesta on lähivirkistysaluetta (VL). Kylmäojan varsi on lähivirkistysaluetta, jolle on merkitty ulkoilureitit. Alueen pohjoispuolella sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alue (ET).

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



Rakennuskielto

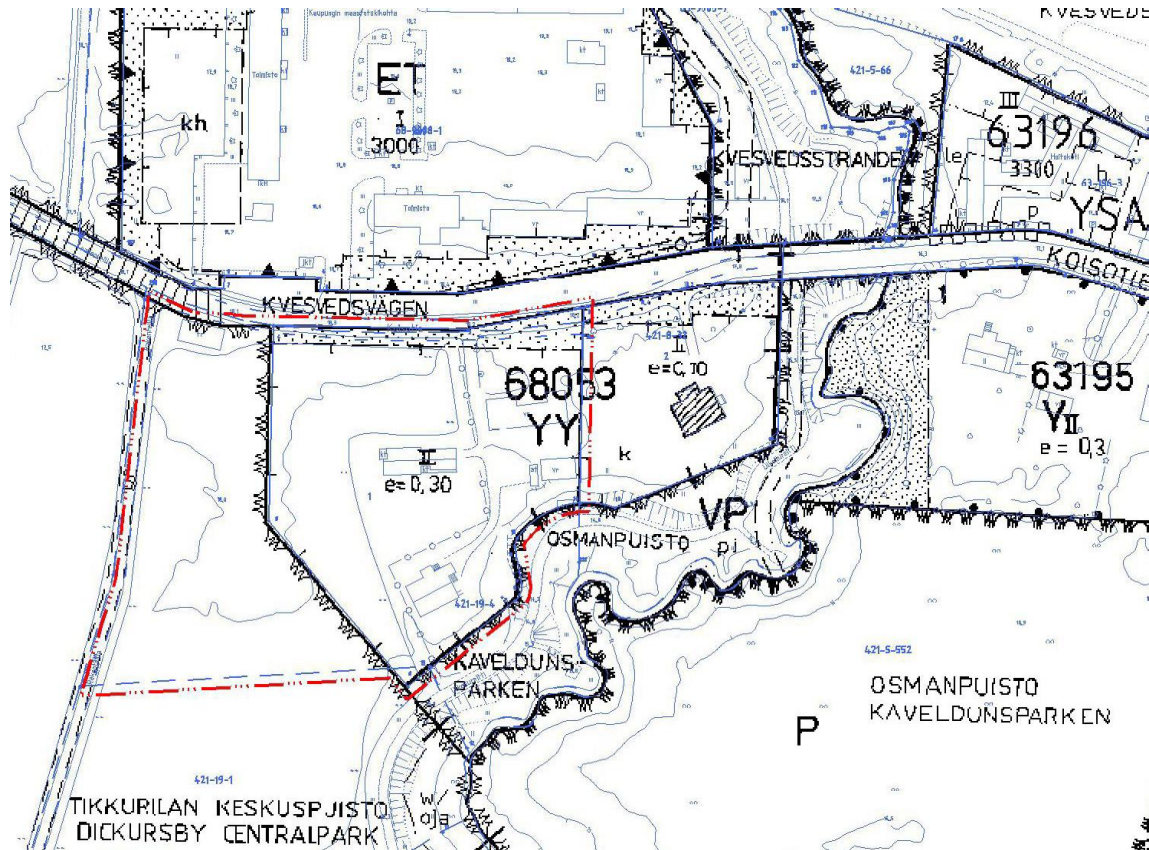
Alueella ei ole rakennuskieltoa



Kuva tontilta

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on Ympäristöministeriön 11.9.1989 vahvistama asemakaava nro 680600 (Johans). Osa muutosalueesta on voimassa olevassa kaavassa osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (YY) tehokkuusluvun ollessa $e=0.3$ ja suurimman sallitun kerrosluvun II. Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa Kaupunginvaltuuston 31.3.2003 vahvistama asemakaavan muutos Koivuhaka 3K, jossa muutosalueen osa on merkitty puistoksi (VP).



Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuutos nro 002152 Klökars on vireillä kortteliin 63195 sekä korttelin eteläpuolella sijaitsevaan Osmanpuistoon.

Klökarsin asemakaavamuutoksella korttelialue (Y) ja puistoalue (P) muutetaan asuin-pientalojen ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Palvelurakennukset sijoittuvat Koiso-tien varteen ja asuinpientalot sen eteläpuolelle. Vanha Klökarsin aitta suojellaan. Kyl-mäojan varsi säilyy lähivirkistysalueena.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin yrityspalvelut jätti 23.11.2012 hakemuksen kaavamuutostyöstä osalle korttelia 68053 ja osalle Tikkurilan keskuspuiston aluetta. Kaavamuutos on ollut kevään 2013 sekä 2014 työohjelmissa numerolla 002193 ja työ tuli vireille 9.9.2013.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, tilakeskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), sosiaali- ja terveystoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 9.9.2013 työnumerolla 002193. Asemakaavamuutostyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 9.10.2013 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin viisi.

Kirjalliset mielipiteet:

1. Museovirasto 4.10.2013

Kaava-alueella sijaitsevalla muinaisjäännösalueella tulee tehdä koekaivaukset ennen kuin Museovirasto ottaa tarkemmin kantaa kaavaan. Koetutkimukset tulee toteuttaa siten, että tontin niiltä maa-alueilta, joissa ei ole aiempia rakennuksia ja joita uusi rakentaminen tulee koskettamaan, kuoritaan pintamaa koneellisesti. Pintamaan poiston jälkeen dokumentoidaan mahdolliset esiin tulleet rakenteet, mutta ei tutkita syvemmälle kuin mitä on tarpeellista rakenteen funktion ja säilyneisyyden selvittämiseksi. Koetutkimusten perusteella tehdään arvio mahdollisten jatkotutkimusten tarpeellisuudesta.

2. Asukasmielipide 8.10.2013

Kommenttina esitetään kerrosluvun pitämistä ennallaan kahdessa kerroksessa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) 9.10.2013

Suunnittelualueella ei ole kattavaa vesihuoltoverkkoa. Tulevien kaavoitusvaiheiden yhteydessä alueelle on laadittava vesihuollon alustava yleissuunnitelma sekä määrä- ja kustannusarvio.

4. Kuntatekniikan keskus, 9.10.2013

Koisotien liikenteen aiheuttaman melun vaikutus on otettava huomioon kaavaa laadittaessa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että rakennukset ovat riittävän etäällä Koisotiestä ja että tontille tulee suojaistutukset Koisotien puolelle ja lumenvastaanottopaikan suuntaan.

5. Vantaan Energia 9.10.2013

Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkon osalta ei huomautettavaa

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Vantaan sosiaali- ja terveystoimi on ollut mukana pitkäaikasisunnottomuuden vähentämishjelmassa vuosina 2008–2011. Vähentämishjelma on perustunut valtioneuvoston periaatepäätökseen 14.2.2008. Valtion puolelta ohjelman toteutusta koordinoi ympäristöministeriö ja sen toteutukseen osallistuivat valtion puolelta lisäksi sosiaali- ja terveysministeriö, rikosseuraamusvirasto, ARA ja RAY.

Ohjelman toteutuksessa on ollut mukana 10 suurinta asunnottomuuskaupunkia (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Lahti, Jyväskylä, Kuopio, Joensuu ja Oulu), joiden kanssa on tehty aiesopimukset. Lisäksi ohjelman toteutukseen on osallistunut useita valtakunnallisia ja paikallisia järjestöjä ja muita palveluntuottajia.

Ohjelman tavoitteena on ollut kohdennettujen toimenpiteiden kokonaisuus, joka mahdollistaa vaikeimman pitkäaikasisunnottomuuden poistamisen ja tehostaa asunnottomuuden ennaltaehkäisyä.

Tavoitteena on puolittaa pitkäaikasisunnottomuus vuoteen 2011 mennessä kestäväillä ja pysyvillä ratkaisuilla. Määrällisenä tavoitteena tämä tarkoittaa vähintään 1250 uuden asunnon, tukiasunnon tai palveluasunnon osoittamista kohderyhmälle ohjelmassa mukana olevissa kymmenessä kaupungissa. Ohjelmaan sisältyy myös laaja ennalta ehkäisevien toimien kokonaisuus mm. asumis-neuvojatoiminnan laajentaminen sekä nuorten tuetun asumisen kansallinen kehittämisshanke.

Asunnottomuuden vähentämishjelma jatkuu pitkäaikasisunnottomuuden poistamishjelmalla vuosille 2012 -15. (Koisoniitty hanke, Tarveselvitys ja hankesuunnitelma)

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006)

Vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella

Vantaan asunto-ohjelma

Uuden ohjelman mukaisessa Koisoniitty hankkeessa (Koisotie 8) yhdistyy työ- ja päivätoiminta sekä asuminen. Koisoniityn toiminta on avointa toimintaa kaikille kuntalaisille, joilla on halu ja motiivi tulla mukaan. Toimijoilla on erityinen huoli niistä ihmisistä, joita uhkaa syrjäytyminen ja niistä, joiden arkea on jo köyhyys, pitkäaikaistyöttömyys, yksinäisyys, sairastuvuus, asunnottomuus ja moneen eri elämän alueeseen liittyvä osattomuus.

Yhteistilojen lisäksi samalle tontille sijoittuu 40 kpl asuntoja pitkäaikasisunnottomuuden poistamishjelman mukaisesti.

Ohjelman periaatteiden mukaan asunnot kohdennetaan siihen asunnottomien ryhmään, joka sosiaalisten ja terveydellisten ongelmien vuoksi tarvitsee erityistä tukea asumiseensa. Tavoitteena kuitenkin on, että vahvasta tuesta voidaan siirtyä kevyemmän tuen asumiseen ja kohti itsenäistä asumista. Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asuntojen tarpeellisuus on todettu myös Vantaan asunto ohjelmassa 2009- 2017.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Tarveselvityksen yhteydessä tutkittiin useita erilaisia kaupungin omistamia tontti- ja sijoitusvaihtoehtoja (n.50 kpl) tuetun asumisen yksikölle. Tonttitilaa ja -varantoa löytyy runsaasti, mutta kohteet eivät sovellu erilaisten eturistiriitojen vuoksi asunnottomien hankkeisiin.

Työ- ja päivätoimintatilan sijoittumisen ohella arvioitiin myös itsenäisesti asuville ja ns. marginaaliryhmille sekä vähäistä ohjausta tarvitseville asunnottomille soveltuvia tontteja (päihde- ja mielenterveyskuntoutajat).

Vaihtoehtoisten sijoituspaikkojen keskeisiä valintakriteereitä olivat hyvä saavutettavuus (liikenneyhteydet), palveluiden saatavuus (kaupalliset), omistusolosuhteet, esteettömyys, ympäristön soveltuvuus, synergiaedut, kaavoitustilanne ja rakennusoikeus sekä mm. toteutusaikataulu.

Hankkeen sijoittaminen tavanomaiseen asuinympäristöön kaupunkikeskustan tuntumassa arvioitiin olevan asiakkaiden kannalta paras mahdollinen sijoituspaikka, mutta yleinen asenne ilmapääri ei ole valmis tällä hetkellä hyväksymään edellä mainittuja asukkaita naapureiksi.

Tikkurilan keskustan alue osoittautui vaihtoehtoista tarkoituksenmukaisimmaksi työ- ja päivätoimintatiloja varten. Alueen saavutettavuus on hyvä kaikkialta Vantaasta ja keskustan alue pystyy tarjoamaan erilaisia palveluja sekä tukitoimintoja asiakkaille ja vantaalaisille.

Tikkurilassa ja Tikkurilan välittömässä läheisyydessä sijoitusvaihtoehtoja työ- ja päivätoimintatilalle oli esillä seuraavasti: Peltolan torialue ja viereinen kapea pysäköintialue, Lummetie 27, Talvikkitie 117, Koisotie 8 ja Meiramitie 6.

Kokonaisuuden ja kaavoitustilanteen kannalta erityisasumisen sekä työ- ja päivätoimintatilojen sijoituspaikaksi valittiin Koisotie 8:n tontti. Edellä mainitulle tontille ei ollut esittää varalle vaihtoehtoa.

Itsenäisesti asuville ja ns. marginaaliryhmille kohdistettavia tontteja oli esillä seuraavasti: Koisotie 8, Meiramitie 6 ja Ohtolankatu 17. Kaksi viimeksi mainittua tonttia katsottiin soveltuvan erityisesti asiakkaille, jotka eivät sopeudu tavanomaiseen asuinympäristöön. Koisotie 8:n yhteyteen voitaisiin sijoittaa osa marginaaliasiakkaille tarvittavista erityisasunnoista.

Kaikki sijoituspaikat ja kohteet vaativat kaavamuutosta tai poikkeamista kaavasta. Selvitetystä vaihtoehtoista valittiin Koisotie 8 hankkeen kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisimmaksi.

Koisotie 8 kohde nimettiin Koisoniitty hankkeeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Tontti sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Tikkurilan keskusta- alueesta, Koivuhaan kaupunginosassa. Läheisyydessä sijaitsevat Vantaan kaupungin lumenkaatopaikka, kuntatekniikan maastotukikohta, Koisonrannan palvelukeskus (mielenterveys- ja päihdekuntoutajat) ja mm. Johanssonin tilan rakennus.

Tontti rajautuu Koivuhaan ulkoilualueeseen, jonka vierellä kulkee ulkoilureitti. Ulkoilualueen eteläreunalla sijaitsee Kylmäoja. Muutostontilla sijaitsi 3- 5 erikokoista rakennusta (yht. 749 brm²), jotka on purettu huonokuntoisina.

5.1.1 Mitoitus

Erityisasumisen korttelialue, AE on noin 1.26 ha:n kokoinen. Kokonaisrakennusoikeus on 2650 k-m². Asumiseen osoitetaan kerrosalaa noin 1750 k-m² sekä työ- ja päivätoimintatilalle, varastoille ja teknisille tiloille noin 900 k-m². Tehokkuusluku e=0.21

autopaikkoja: 1ap/150 k-m²

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamääräyksillä pyritään siihen, että rakentaminen ja siihen liittyvä kasvillisuus muodostaisivat uuden, eheän reunan Tikkurilan keskuspuiston avoimelle maisematilalle. Alueella kasvavaa perinteistä puutarhakasvillisuutta kehoitetaan säilyttämään, hoitamaan ja istuttamaan lisää. Lehtikuusista ja saarnista koostuva komea puurivi suojellaan erikseen, samoin mahdollisuuksien rajoissa tulevan pihapiirin alueella kaksi noin 40-vuotiasta tammea.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AE, Erityisasumisen korttelialue

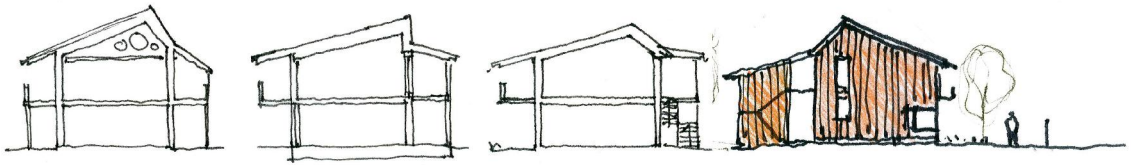
Kaavamuutosalueen tontille sijoitetaan asuntoja ja palveluja. Asunnot ovat tavanomaisia pienasuntoja, joiden asukkaita tukevat palvelut sijoittuvat pääsääntöisesti päärakennuksen yhteistilaan.

Läntisimmässä kaksikerroksisessa asuintalossa sijaitsee noin 25 kpl 35-40 m²:n yksiöitä. Asunnot ovat esteettömiä vuokra-asuntoja.

Kymmenen asuntoa suunnitellaan tehostettua tukea tarvitseville kuntoutujille ns. päärakennuksen yhteyteen.

Lisäksi ohjeellisella tonttijaolla mahdollistetaan marginaaliryhmän asukkaille tuettua asumista 150 k-m² erotettavaksi omaksi kokonaisuudekseen muutosalueen itäosalle.

Kaava mahdollistaa yhteistilan rakentamisen, joka koostuu kokoontumis- ja toimistotiloista, henkilökunnan sosiaalitiloista, tuotantotiloista sekä teknisistä tiloista. Myös väestönsuoja sijaitsee kumppanuustilassa.



Kattomuototarkasteluja

Liikennejärjestelyiden osalta tulee ottaa huomioon erityiskulkuneuvojen esteetön pääsy piha-alueille. Asukkaiden autopaikkanormi on 1ap/150 k-m².

Asuntojen ja niihin liittyvien ulkotilojen tulee olla esteettömiä.

Piha-alueelta varataan alue pienille asuntokohtaisille puutarhapalstoille (5m² / asunto).



luonnos pihatoiminnoista

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tontti sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa. Läheisyydessä sijaitsevat Vantaan kaupungin lumenkaatopaikka, kuntatekniikan maastotukikohta, Koisorannan palvelukeskus ja Johanssin tilan rakennus.

Yhdyskuntarakenne

Tontti rajautuu Koivuhaan ulkoilualueeseen, joka laskeutuu kaakkoisreunaltaan Kylmäojaan ja jonka vierellä kulkee ulkoilureitti. Tontilta on purettu 5 erikokoista huonokuntoista rakennusta. Tontti valikoitui monen vaihtoehtoisen tontin joukosta pääasiassa sijaintinsa puolesta.

Hankkeen sijoittaminen tavanomaiseen asuinympäristöön kaupunkikeskustan tuntumaan on asukkaiden kannalta paras mahdollinen, mutta yleinen asenneilmapiiri ei ole valmis tällä hetkellä hyväksymään tuetun asumisen asukkaita naapureikseen.

Maisema ja kaupunkikuva

Uudet rakennukset tulevat sijoittumaan Koisotien ja Osmanpuiston sekä Tikkurilan keskuspuiston väliseen maastoon. uudisrakennukset rajaavat harjakattoisina ja osittain puuverhoiltuina laajaa Tikkurilan keskuspuistoon kuuluvaa peltomaiseman reunaa. Keskuspuiston ja rakentamisen väliselle piha-alueelle istutetaan puu- ja pensasryhmiä rajaamaan uutta piha-aluetta. Koisotien puolelta kaksikerroksinen rakennusmassa soveltuu rajaamaan suojaisia oleskelupihoja kaupunginvarikon rakennusten vastapariksi.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 40 uutta erityisasumiseen soveltuvaa asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa pieniä yksioita. Asumisen konseptiin kuuluu palveluohjaaja, joka auttaa asukkaita arjen pienissä ongelmissa. Asuminen on suunnattu ihmisille, jotka tarvitsevat erityistä tukea asumiseensa. Tavoitteena on kuitenkin, että asukkaat siirtyvät kohti kevyemmän tuen asumista sekä kohti itsenäistä asumista.

Palvelut ja työpaikat

Koisoniitty hankkeeseen liittyy yhteistiloja, joiden toiminnot tukevat asukkaiden sekä muualla asuvien kuntoutujien selviytymistä itsenäisesti omassa kodissaan tai tukiasunnossa. Asukkaita tukevaa henkilökuntaa ja järjestöjen vapaaehtoistyöntekijöitä tulee työskentelemään uusissa tiloissa noin 16 henkilöä.

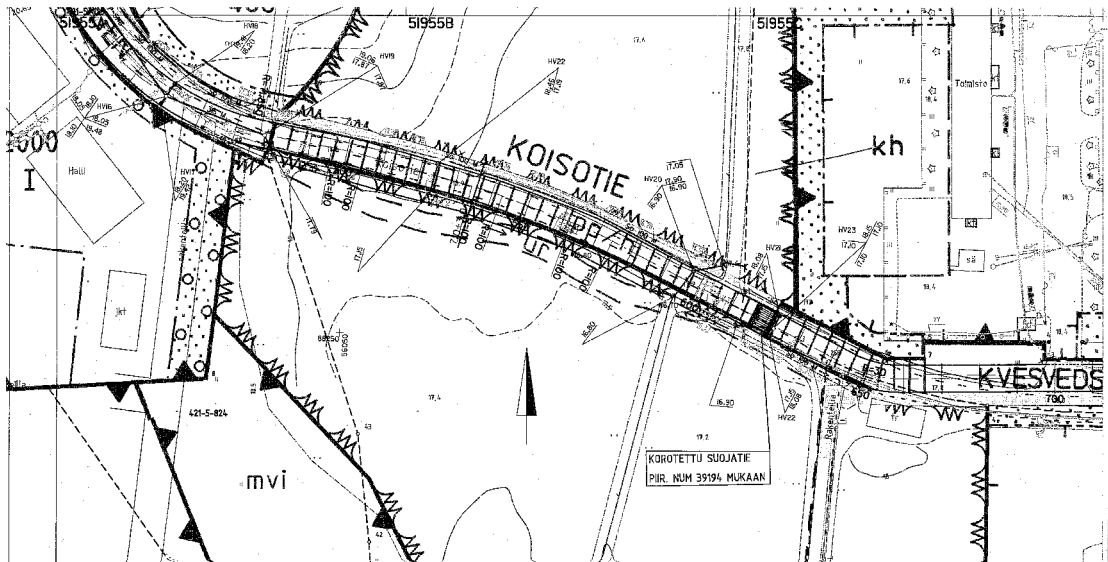
Virkistys ja terveys

Tontti rajautuu Koivuhaan ulkoilualueeseen ja Kylmäojan vierellä kulkevaan ulkoilureittiin. Tontilla on mahdollista järjestää kullekin asukkaalle oma pieni viljelypalsta ja muita ulkoaktiviteettejä mm. grillaus- ja pelipaikkoja.

Liikenne

Koisotiellä liikkuu kaupungin tukikohtaan ja lumenajoon liittyvää raskasta huoltoliikennettä. Hanke lisää jonkin verran henkilöautoliikennettä lähinnä alueella vierailevien omaisten sekä yhteis- ja palvelutiloihin ajavien taksien sekä pienoiss bussien saattoliikenteestä.

Kaavamuutoksen myötä katuverkko ei muutu.



Katusuunnitelma

Vesihuolto

Alueella ei ole tällä hetkellä vesijohtoverkkoa. Koisotielle tulee rakentaa 80 metriä vesijohtoa sekä jätevesi ja hulevesiviemäriinjaa, josta tonttiliittymät voidaan ottaa kaavamuuotosalueelle. Hulevesiviemäri palvelee Koisotien kuivatustarpeita.

Kaavamuuotosalueen hulevesiä tulee imeyttää/viivyyttää tontilla ennen johtamista Kylmäojaan. Hulevesien johtamisessa tulee suosia avo-ojia, joilta vedet ohjataan tontin eteläpuolella kulkevan ulkoilureitin rumpuputkien kautta Kylmäojaan.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuuotos ei aiheuta ympäristöhäiriötä alueelle.

Sosiaalinen ympäristö

Erityisasuminen ja kumppanuustila tuovat toiminnallaan alueelle ihmisiä, joiden arkea on ollut mm. pitkäaikaistyöttömyys, asunnottomuus sekä eri elämän alueeseen liittyvä osattomuus.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kohde sijaitsee paksulla savialueella. Aluetta joudutaan stabiloimaan laajalla alueella rakennusten paaluttamisen lisäksi.

5.4.3 Yhteenveto

Vantaan terveys- ja sosiaalitoimi ovat mukana pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmassa. Ohjelman tavoitteena on rakentaa kokonaisuus, joka mahdollistaa vaikeimman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ja tehostaa asunnottomuuden ennaltaehkäisyä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tontti ei kuulu lentomelualueeseen.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen
Asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen
Rakennuttaja-arkkitehti Juha Polvinen
Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Suunnitteluhortonomi Eija Välimäki
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Suunnitteluavustaja Kimmo Kangas
Kaavoitusinsinööri Anna-Liisa Vanhala
Suunnitteluavustaja Tarja Itätalo
VAV asunnot Oy Rakennuttajapäällikkö Kari Nauska

Vantaalla 2.6.2014



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Ritva Kotilainen
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.05.2014
Kaavan nimi	002193 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.09.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002193
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2569	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2569

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2569	100,0	2650	0,21	0,0000	-182
A yhteensä	1,2569	100,0	2650	0,21	1,2569	2650
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,9440	-2832
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,3129	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

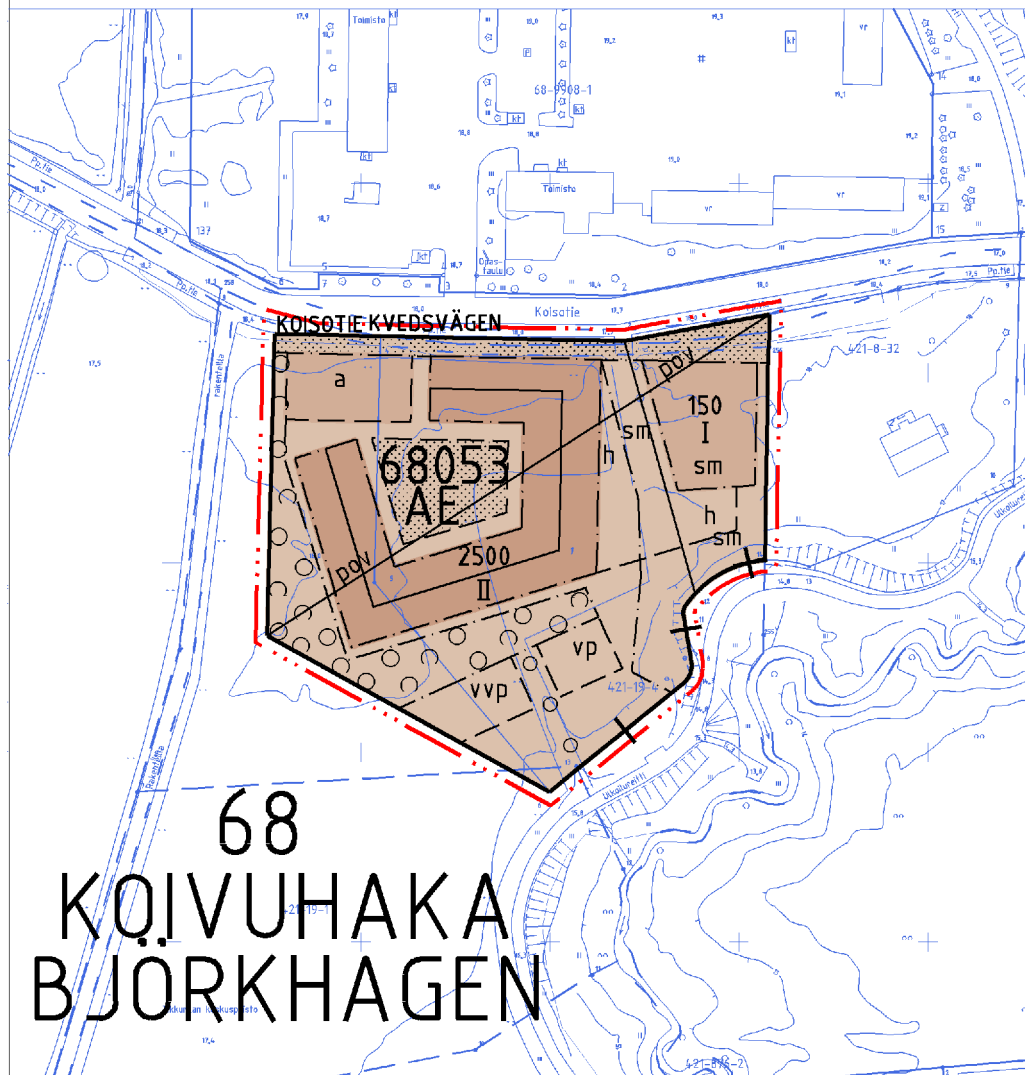
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

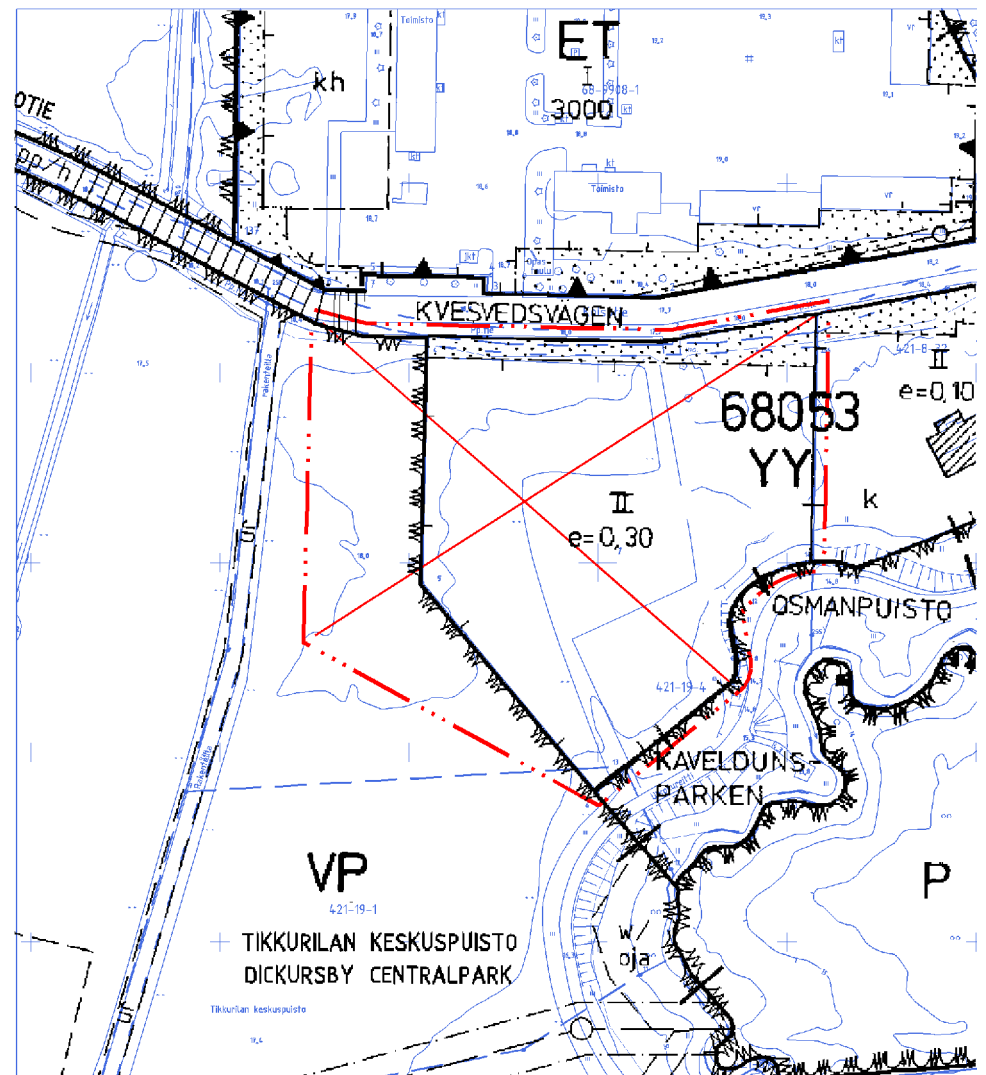
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2569	100,0	2650	0,21	0,0000	-182
A yhteensä	1,2569	100,0	2650	0,21	1,2569	2650
A	1,2569	100,0	2650	0,21	1,2569	2650
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,9440	-2832
YY	0,0000		0		-0,9440	-2832
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,3129	0
VP	0,0000		0		-0,3129	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002193	2.6.2014	687500 1 / 2

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68

KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 68053.

(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 68053 sekä virkistysaluetta.)



Vanda stad
Stadsdel 68

BJÖRKHAGEN

Ändring av detaljplanen

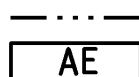
Del av kvarteret 68053.

(En del av kvarter 68053 samt gatu- och rekreatiomsområde i den plan som upphävs.)

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AE

Erityisasumisen korttelialue.

Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä haraste- ja opetustiloja.

Perinteistä puutarhakasvillisuutta tulee säilyttää, hoitaa ja istuttaa lisää.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappautta.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoja tai pulpettikattoja.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Puistoon suuntautuvat pitkät julkisivut tulee olla pääosin puuverhottuja.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 50m². Talousrakennusten ja katosten tulee liittyä tontin pääarakennuksen arkkitehtuuriin.

Pihoilla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

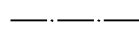
1 ap/150 k-m²,



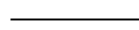
Kaupunginosan raja.



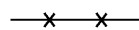
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

68

Kaupunginosan numero.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för specialboende.

Utöver bostäder får i området placeras lokaler för socialservice, mötesrum och kontor, produktionslokaler samt hobby- och undervisningslokaler. De traditionella trädgårdsväxterna ska bevaras, vårdas och utökas.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Trä, tegel murad på plats eller puts ska användas som fasadmateriäl.

Byggnaderna ska förses med sadeltak eller pulpettak.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Ljudisoleringen ΔL mot flygtrafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsbyggnadernas yterskikt.

De långa fasadpartierna mot parken ska till huvuddelen vara klädda med trä.

Utöver byggrätten får maximalt 50m² ekonomibyggnader byggas.

Ekonomibyggnaderna och skärmtaken ska anknyta till huvudbyggnadens arkitektur på tomten.

På gårdarna ska användas vattengenomsläppliga material.

Minimiantalet bilplatser:

1 bp/150 m²-vy,

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

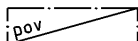
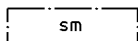
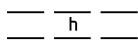
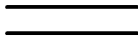
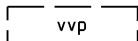
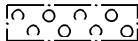
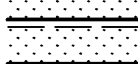
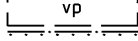
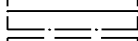
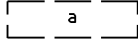
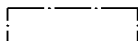
Stadsdelsnummer.

KOIV
68053

KOISOTIE

2500

I



Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Ohjeellinen pallokenttä.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Alueelle tulee istuttaa puista ja pensaista monilajinen ja monimuotoinen avoimen maisematilan reuna.

Ohjeellinen viljelypalsta-alue.

Katu.

Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Niille maa-alueille johon suunnitellaan uutta rakentamista, tulee tehdä koekaivaukset.

Alue, jolle rakentaminen edellyttää pohjanvahvistustöidenpöytä.

TONTTIJAKO

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

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Linjen anger takåsens riktning.

Riktgivande bollplan.

Del av område som bör planteras.

Riktgivande del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Del av område som skall planteras med träd och buskar. På området ska en avgränsning för den öppna landskapsbilden planteras bestående av träd och buskar av flera arter och former.

Riktgivande odlingslottområde.

Gata.

Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget. Provgävningar måste utföras i de markområden där ny byggnation planteras.

Område, där byggande förutsätter åtgärder för att stärka markgrunden.

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

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.