



VANTAAN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU
Asemakaavoitus

721300 LIPSTIKKA ASEMAKAAVA



Arkkitiedit Anttila&Rusanen Oy

**Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen selostus,
joka koskee 13.10.2014 päivättyä asemakaavakarttaa**

Asemakaavoitus vireille 4.5.2010
Luonnos kaupunkisuunnittelultk 14.6.2010
Luonnos kaupunginhallitus 21.6.2010
Ehdotus kaupunkisuunnittelultk 2.6.2014
Ehdotus nähtävillä 6.8. – 4.9.2014
Ehdotus kaupunkisuunnittelultk 13.10.2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 72, Asola

Lipstikka

Asemakaava

Korttelit 72213 – 72217 ja osa korttelia 72212
sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutos

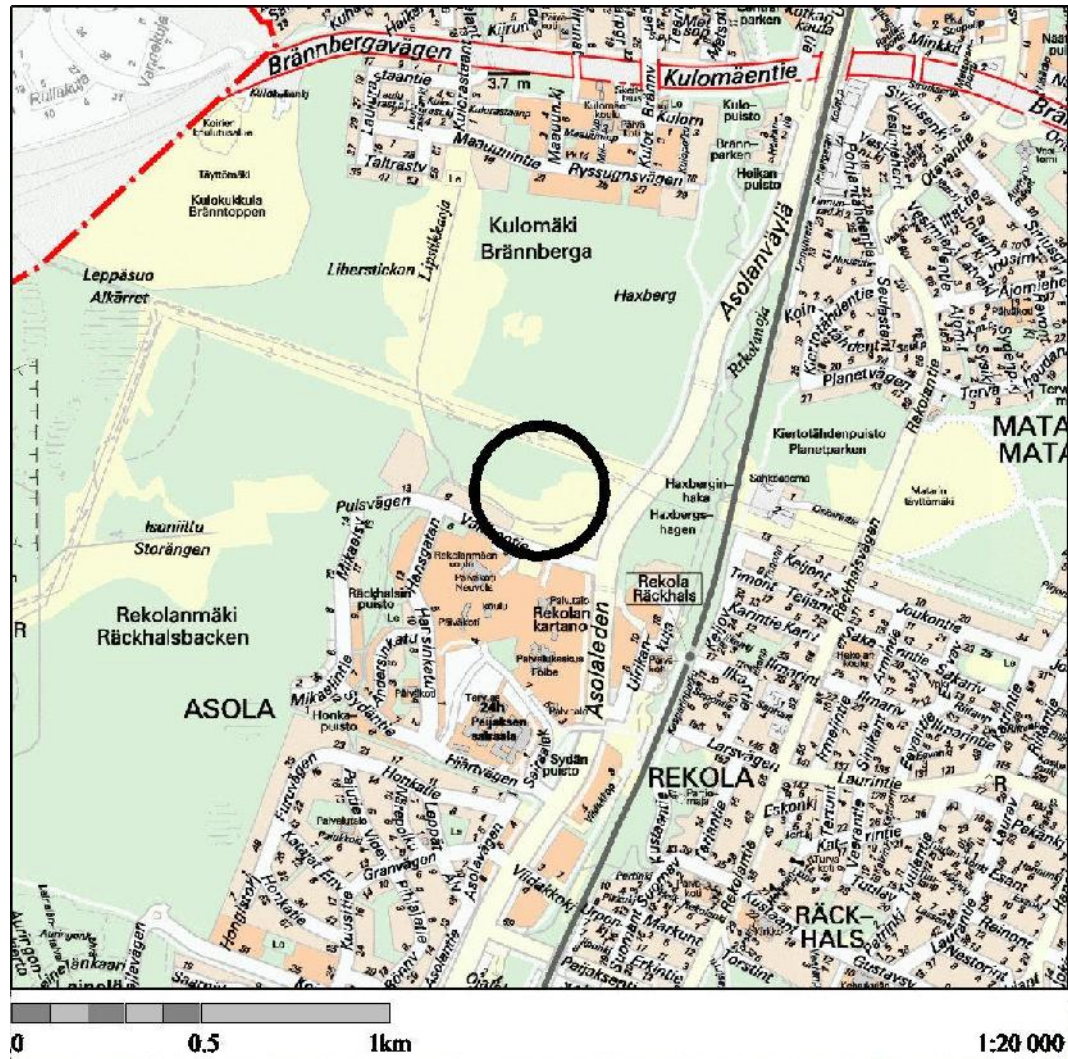
Osa korttelia 72212 ja virkistysaluetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta.)

Tonttijako

Korttelit 72212 – 72217.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Asolan kaupunginosassa. Se rajautuu pohjoisessa sähkölinjoihin, idässä Asolanväylään, etelässä Valtimotiehen ja kortteliin 72028 sekä lännessä kortteliin 72027.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.2.1 Osalliset	14
4.2.2 Vireille tulo	14
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Palvelut	19
5.2 Aluevaraukset	19
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.4 Ympäristön häiriötekijät	21
5.5 Nimistö	21
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	22

2 TIIVISTELMÄ

Lipstikan alueelle on tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan mahdollista sijoittaa asuntoja. Alueelle tulee sekä kerrostaloja että pientaloja. Asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosalamäärä on 40 180 krs-m², mikä vastaa noin 1000 asukasta. Kerrostaloihin sijoittuu 34 300 k-m² ja loput II-kerroksisiin kerros-, rivi- ja paritaloihin. Alueen kokonaispinta-ala n. 10.5 ha.

Alue on nyt metsää ja pensoittunutta peltoa. Lipstikkaoja virtaa alueen halki itään kohti Rekolanojaa.

Heti alueen pohjoispuolelle tulee sijoittumaan Elmon urheilupuisto. Lipstikan alueen halki tulee kulkemaan pääosa Elmon urheilupuiston liikenteestä.



Ortokuva vuodelta 2013.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista



Viistokuva vuodelta 2011.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lipstikan asemakaava-alue on nykyisellään metsää ja metsittyvää vanhaa peltoa. Lipstikkaoja kulkee alueen halki.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue koostuu Lipstikanojan varsien tasaisista savialueista ja sen pohjoispuolisesta rinteestä. Alavimmat osat alueen kaakkoisnurkassa ovat alle +29. Pohjoisreunan korkein kohta on +42.

Lipstikkaoja on lyhyehkö asuinalueen halki kulkeva melko huomaamaton uoma. Alajuoksu kulkee Ulrikanpuiston asuinalueen läpi.

Vantaan pienvesiselvityksessä on toimenpiteissä mainittu, että Lipstikkaoja säilytetään avo-uomana, ettei se lisäisi Rekolanojan hulevesikuormaa.

Kasvillisuus

Entisten niittyjen ja peltujen kohdilla kasvaa lehtipuuvaltaista metsää, valtapuuna koivu. Rinne- ja mäkialueilla kasvaa eri-ikäistä kasvatusmetsää paikoin sekapuustona. Varsinaisia kasvillisuuden suojelukohteita ei alueella ole.

Eläimistö

Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

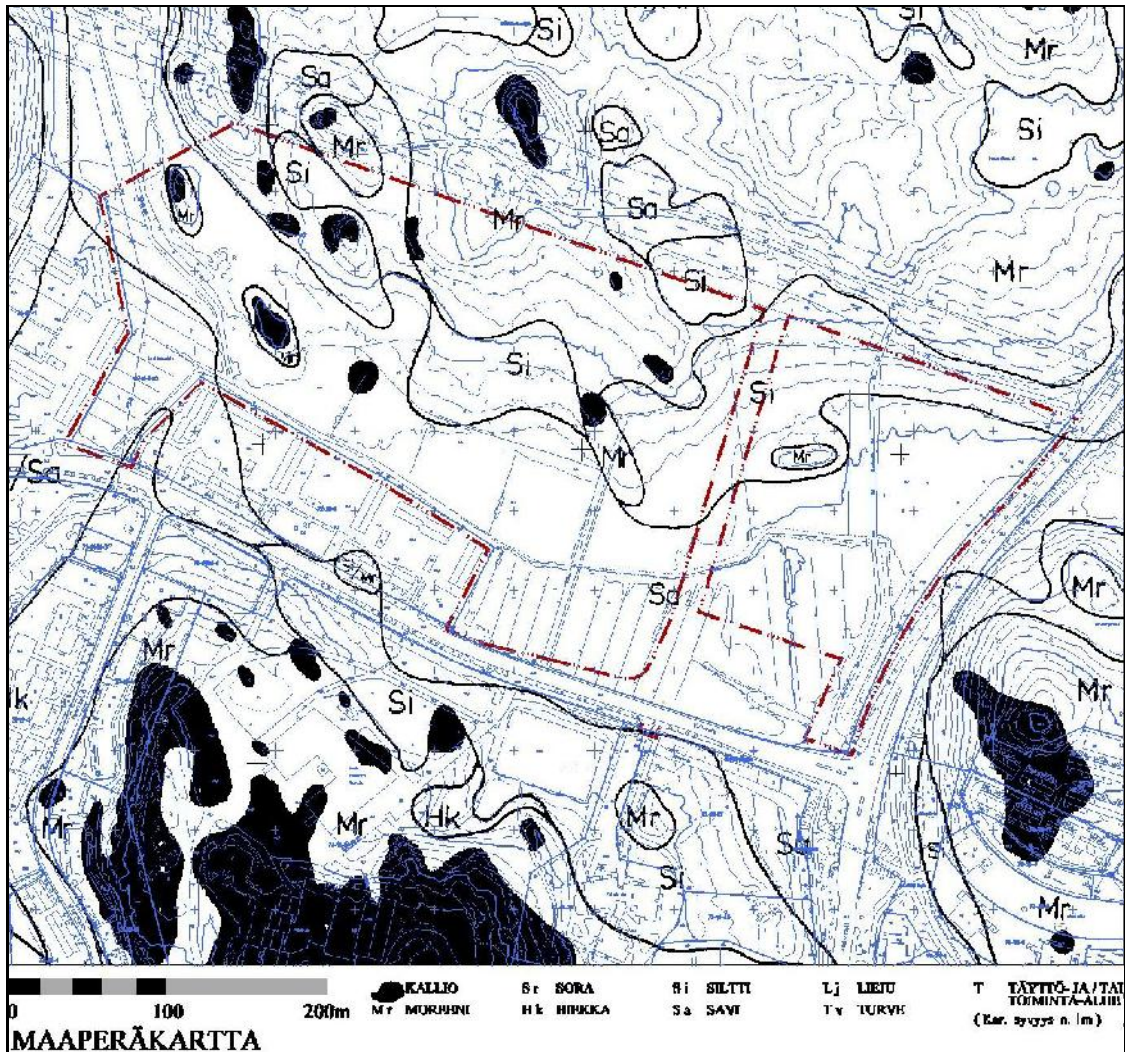
Maaperä

Kaava-alueen pohjoisosa sijaitsee moreenikohouman etelärinteessä. Pohjamaa koostuu lähinnä siltti- ja moreenikerroksista. Pienipiirteisesti vaihteleva kalliopinta ulottuu paikoin lähelle maanpintaa. Rakennukset voidaan tällä alueella perustaa pääsääntöisesti moreenin tai kallion varaan. Piha-alueet ja putkirakenteet voidaan tehdä maanvaraisina.

Kaava-alueen etelä- ja itäosa sijaitsee pehmeikköalueella. Pohjamaa koostuu 1-2 metrin paksuisesta kuivakuorikerroksesta ja noin 1-5 metrin paksuista pehmeän saven kerroksista. Savikerrosten alapuolella on paksuudeltaan vaihteleva moreenikerros. Rakennukset perustetaan tällä alueella pääsääntöisesti paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudet ovat yleisesti 5-10 metriä. Piha-alueet ja putkirakenteet voitaneen pääosin tehdä maanvaraisina. Paksujen täyttöjen tekeminen voi varsinkin kaava-alueen itäosassa edellyttää sekä pihojen että putkien osalta pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Kellareiden rakentaminen on mahdollista kaava-alueen pohjoisosassa, vaikkakin se voi paikoin edellyttää louhintaa. Pehmeikköalueella maanpinnan alapuolelle rakentamista tulisi välttää.

Hulevesien imeyttämiseksi on kaava-alueen pohjoisosassa kohtalaiset mahdollisuudet. Alavalla pehmeikköalueella maapohja koostuu heikosti vettä läpäisevistä maakerroksista ja imeytysmahdollisuudet ovat huonot.

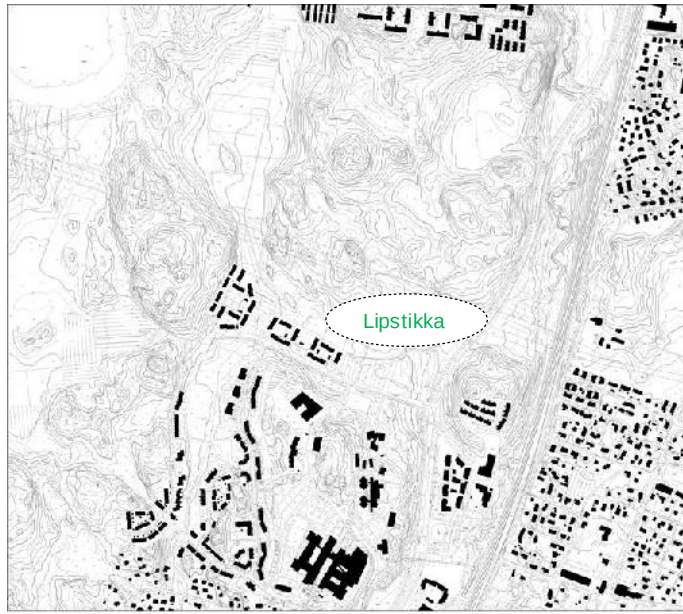


3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Asemakaava-alueella ei ole asutusta. Koivukylän suuralueella oli 1.1.2013 asukkaita 26 174 ja Asolan kaupunginosassa lähes 3800.

Kaupunkikuva



1:20 000

Lipstikan alueen eteläpuolelle sijoittuu Rekolanmäen alue. Lähimpinä naapureina on rivitaloasutusta, Rekolanmäen alakoulu ja Foiben palvelukeskus asuntoineen. Myös Peijaksen sairaalan on lähistöllä.

Idässä radan ja Asolanväylän väliin sijoittuu Ulrikanpuiston asuinalue. Sinne on rakennettu kerros- ja rivitaloja.

Pohjoispuolella on n. 600 metrin levyinen rakentamaton alue, johon on kaavoitettu Elmon urheilupuisto.

Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat alueen eteläreunalta noin 800 metrin päähän Rekolan keskustaan ja n. 1300 metrin päähän Koivukylän keskustaan.

Rekolanmäessä on alakoulu ja kaksi päiväkotia, Ulrikanpuistossa päiväkotia.

Liikenne

Lipstikan alueen läpi kulkee Elmontie Valtimotieltä Elmon urheilupuistoon. Sen kautta johdetaan myös Lipstikan alueen liikenne.

Joukkoliikenne

Aluetta sivuavilla Asolanväylällä ja Valtimotieellä on joukkoliikenneyhteydet. Kehäradan valmistuttua 2015 alueen bussiyhteydet muuttuvat. Rekolan asemalle on noin 400 metriä asemakaava-alueen kaakkoisnurkasta ja noin 1000 metriä alueen länsireunalta.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Alueen eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen länsipuolella noin 300 m:n päässä kulkee Keravalta tuleva pääviemäri. Sadevedet menevät alueen läpi virtaavaa Lipstikka-ojaa pitkin Rekolanjoon.

Puhdas vesi

Asemakaava-alueen eteläpuolella, Valtimotiellä on runkovesijohto. Alueen vesijohtoverkko kuuluu Korson painepiiriin. Juomavesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta. Sieltä vesi ohjataan Korson alueelle Tikkurilan painepiiriin ja Koivukylän paineenkorotuspumppaamon kautta. Korson painepiiriin pumpataan vettä myös Kuninkaanlähteen pohjavedenottamolta.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus on 4000 m³ ja HW +94.00.

Jätevedet

Asemakaava-alueen länsipuolella, Rekolanajan notkossa noin 300 m:n päässä kulkee Keravalta tuleva jätevesiviemäri. Koivukylässä jätevedet ohjataan ns. meriviemäriin ja edelleen Helsinkiin Pihlajamäen jätevesipumppaamon kautta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Sadevedet

Alueen sadevedet virtaavat alueella sijaitsevaa Lipstikkaajaa pitkin Rekolanajaan. Sieltä sadevedet laskevat Rekolanajan ja edelleen Keravanjoen kautta Vantaanjokeen ja mereen.

Ympäristöhäiriöt

Melu

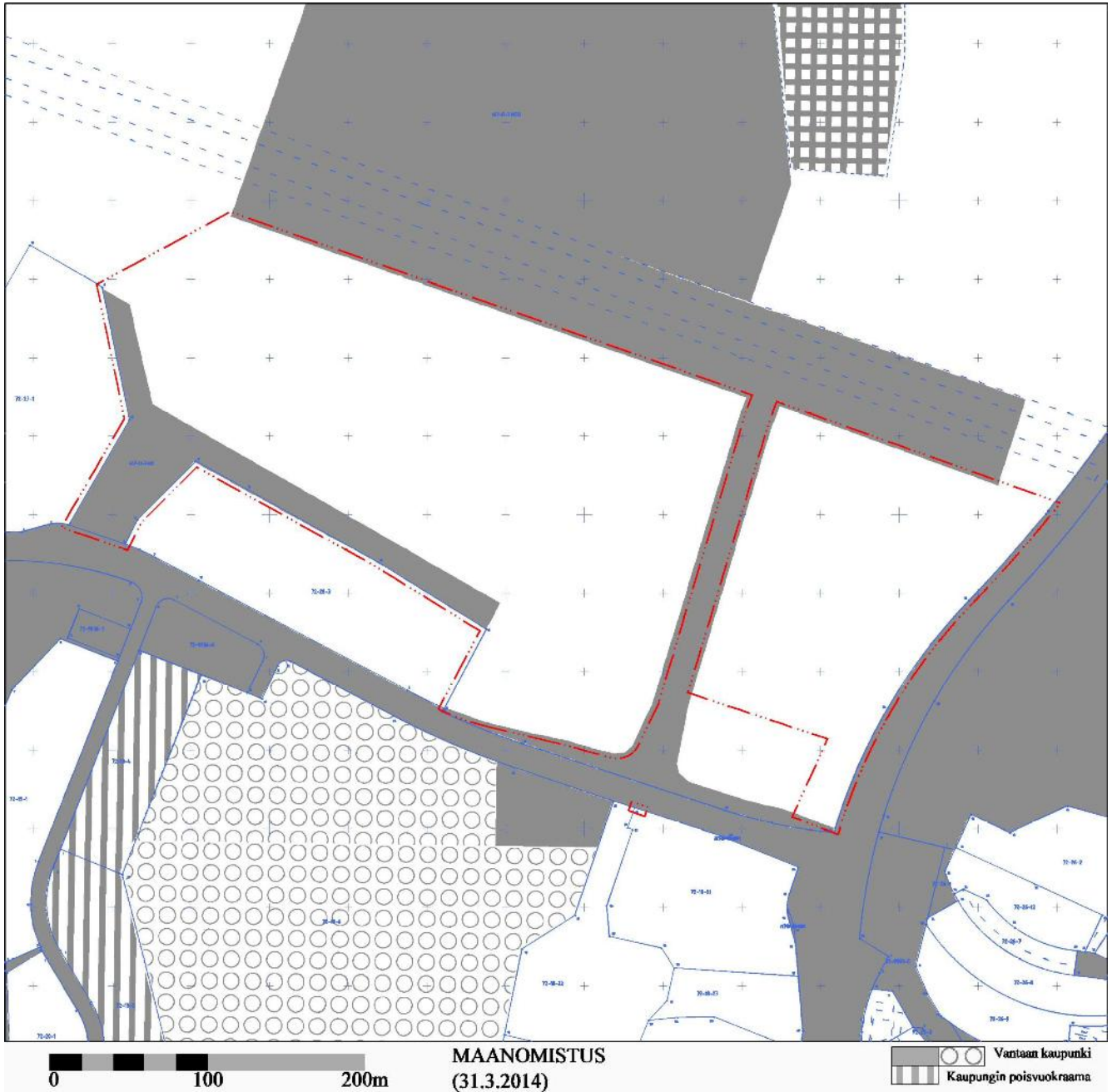
Asolanväylä aiheuttaa melua alueen itäosaan.

Radontorjunta

Alueella ei ole tehty kattavaa radonmittausta. Kaava-alueella on noudatettava rakennusjärjestyksen yleismääräystä radonin huomioon ottamisesta rakentamisen yhteydessä.

3.1.4 Maanomistus

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät omistavat pääosan asemakaava-alueesta. Vantaan kaupunki omistaa lounaisosan virkistysalueita.



Asuinkerrostaloalueen muodostaminen edistää pienkerrostalo- ja kytkeytyä pientalorakentamista paremmin myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista: *Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.*

Lisäksi kaavamuutoksen mukaista ratkaisua puoltaa alueen sijainti vilkkaan Asolanväylän varrella. Asuinkerrostalokorttelit muodostavat matalaa rakentamista paremmin suojaavan rakenteen Asolanväylän ja pääradan aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan.

A2-merkinnällä osoitetun tiiviin ja matalan asuinalueen itäosan asemakaavoittaminen asuinkerrostalojen alueeksi ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista tai alueiden käytön muutajärjestämistä. Kaavamuutoksen mukainen asuinkerrostaloalue soveltuu sitä ympäröivään rakennettuun ympäristöön: kerrostalorakentaminen jatkuu Lipstikan alueen eteläpuolella Foiben (vanhusten palvelukeskus) ja Ulrikanpuiston alueilla.

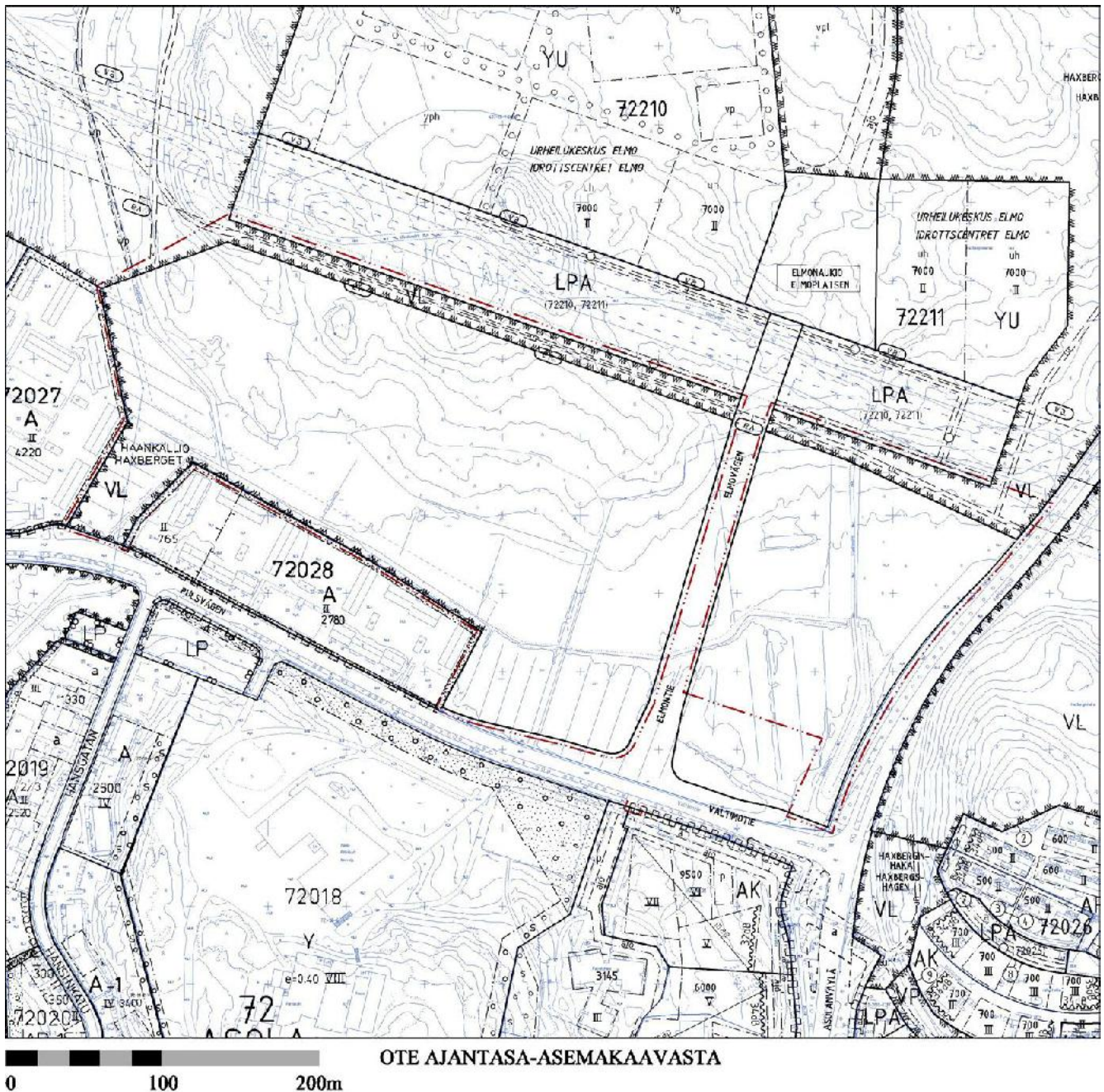


Lipstikka osana tiivistyvää Asolanväylän vartta

Asemakaava

Alueella on voimassa olevaa asemakaavaa lounaisosassa Haankallion lähivirkistysalue ja pohjoisreunalla Rekolanmetsän ja Haxsberginkallion lähivirkistysalueita. *(Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2013 muuttanut Haankallion Lipstikanpuistoksi ja Haxberginkallion Haxberginmetsäksi, koska nimi esiintyy Vantaalla muuallakin.)*

Lounaisosa kuuluu Rekolanmäki K 72027, 72028 -asemakaavaan (kv 26.3.1990) ja pohjoisosa Elmon urheilupuiston asemakaavaan (kv 23.5.2011).



Esisuunnitelma



Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät ovat teettäneet Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy:llä alueesta esisuunnitelman. Sitä muokaten kaupunkisuunnittelussa tehtiin asemakaavaluonnos v. 2010. Sama arkkitehtitoimisto on seurakuntien palkkaamana ollut mukana myös asemakaavaehdotusta laadittaessa.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on merkitty tiloina kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatimista ovat pyytäneet Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto sekä Vantaan seurakuntien yhteinen kirkkoneuvosto.

Asemakaavan suunnittelu perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväälle 2010.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit)
Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
Rekola-Asolan omakotiyhdistys
Kunnan jäsenet
Kaupungin viranomaiset
Koivukylän aluetoimikunta
Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, YTV
Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oyj
Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Yksityiskohtainen luettelo osallisista on kaavamapissa kaupunkisuunnitteluyksikön arkistossa.

4.2.2 Vireille tulo

Ilmoitus Lipstikka -asemakaavatyön vireille tulosta on annettu 4.5.2010. Asemakaavatyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa, sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet

Lipstikka -asemakaava- alueen MRL 62 §:n mukainen mielipiteiden kuuleminen suoritettiin toukokuussa 2010. Mielipiteitä saatiin 3 kappaletta. Seuraavassa pääasiat mielipiteistä:

1. Fingrid Oyj / Ympäristö / Mika Penttilä

Asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kv:n voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä. Samalle voimajohtoalueelle sijoittuu Vantaan Energian Sähköverkot Oy:n 110 kv:n voimajohtoja. Tämä lausunto koskee ainoastaan Fingrid Oyj:n voimajohtoa.

110 kv:n voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 50 metriä leveälle johtoalueelle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 30 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusta merkitsevät rakennusrajat ulottuvat nykyisin molemmin puolin 15 metrin päähän 110 kV voimajohdon keskilinjasta. Fingridillä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat reunavyöhykkeiden takareunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko 50 metriä leveän voimajohtoalueen.

Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään koko voimajohtoalueen leveyttä (tässä tapauksessa em. 50 metriä). Johtoaluetta koskevalla kaavamääräyksellä varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohtojen väliin jää riittävä etäisyys, sekä rajoitetaan sähköturvallisuutta vaarantavat toiminnot selkeästi voimajohtoalueen ulkopuolelle.

Lähtökohtaisesti voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavassa maankäyttöluonnoksessa esitetyt asuintalot pihoineen sijoittuvat tulkintamme mukaan voimajohtoalueen ulkopuolelle, joten Fingridillä ei ole huomauttamista asiasta.

Fingrid muistuttaa vielä, että voimajohtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää sekä huoltaa sitä. Maanomistajan oikeuksia rajoitetaan siten, että maanomistaja ei ilman voimajohdon omistajan lupaa saa pystyttää rakennuksia tai kahta metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita rakennuskieltoalueelle. Maanomistaja ei myöskään saa harjoittaa johtoalueella sellaista toimintaa, josta saattaa koitua vaaraa johdon käytölle tai kunnossa pysymiselle. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.

Mahdollisten istutusten osalta tulee ottaa huomioon, että johtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai viherkasveja, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Johtoaukean ulkoreunassa 15 metrin päässä voimajohdon keskilinjasta voidaan kasvattaa noin 10 metriä korkeaa puustoa ja 25 metrin päässä noin 20 metriä korkeaa puustoa.

Valtimotien ja Elmon urheilupuiston välisen kadun suunnittelussa pitää ottaa huomioon, mitä Tiehallinnon ohjeessa vuodelta 2001 "Sähköjohdot ja yleiset tiet" (TIEH 2122342) esitetään. Ohjeessa on mm. esitetty tiellä työskentelyn eri työvaiheiden pienimmät sallitut turvaetäisyydet ilmajohdoista.

Voimajohdon kanssa risteävien tai sen läheisyyteen sijoittuvien tie- ja katu yhteyksien tai muun mahdollisen rakentamisen suunnitelmat tulee lähettää hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista Fingrid Oyj:lle lausunnolle. Lausuntopyyntö tulee lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämäläusunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä, puh. 030 395 5230.

Pyydämme lähettämään yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja lausunnolle osoitteella Fingrid Oyj, Ympäristö, PL, 530, 00101 HELSINKI.

2. Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos / Marko Suominen

- Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.
- P3-paloluokkaisten asuinrakennusten kerrosalan määrä tontilla on jaoteltava enintään 1600 m²:n (kaksikerroksisena) tai 2400 m²:n (yksikerroksisena) ryhmiin. Palotekniset ryhmät tulee erottaa vähintään 8 metrin suojavyöhykkeellä tai vaihtoehtoisesti palomuurilla.
- Asuinrakennukset on sijoitettava siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa.

3. Vantaan Energia Sähköverkot Oy / Juho Paloposki Vantaan Energia Oy / Heikki Ojansuu

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkko sijaitsee alueella karttaliitteen 1. mukaisesti.

Alueen rakentamisen edistyessä tarvitaan suunnittelualueelle myös uusi puistomuuntamo.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan keskijänniteverkon sijainti ja uuden puistomuuntamon tilatarve.

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

Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n ja Fingrid Oy:n 110 kV:n sähkönsiirtolinjat liitteen 2. mukaisesti. Molempien sähkönsiirtolinjojen siirtoa ja pylväiden paikan muutosta on käsitelty Elmon asemakaavan muutoksessa 720900.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa että tässä asemakaavan muutoksessa huomioidaan sähkösiirtolinjojen ja pylväiden mahdollinen siirto ja tämän vaikutus johtokadun leveyteen sekä vaara-alueisiin.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

14.6.2010 päivätystä asemakaavaluonnoksesta pyydettiin neljä lausuntoa ja saatiin kaksi. Vantaan Energia ilmoitti, että alueelle tarvitaan kaksi uutta muuntamoa.

Asemakaavaluonnos nähtävillä

14.6.2010 päivätty asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n nojalla 11.8. – 9.9.2010 mielipiteiden kuulemiseksi. Mielipiteitä ei saatu.

Asemakaavaehdotus nähtävillä

2.6.2014 päivätty asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 6.8. – 4.9.2014. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta

2.6.2014 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin neljä lausuntoa ja saatiin kaksi. Ely-keskus esitti alueen pohjoisreunalle leveämpää VL-aluetta ekologiseksi yhteydeksi. *Elmon urheilupuistosuunnitelmassa ja Rekolan metsän ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa ko. ekologinen yhteys on esitetty pohjoisempaa reittiä.*

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätos tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi alueidenkäytössä on varmistettava tonttimaan riittävyys.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

Kaupunkikasvun hallinta:

Kaupunki huolehtii maapolitiikan, kaavoituksen ja kunnallistekniikan osalta siitä, että on olemassa rakentamisedellytykset noin 2000 asunnon vuosituotannolle. Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen sijoittuminen näkyvälle paikalle tulevan Elmon urheilupuiston sisäänajon tuntuun asettaa arkkitehtuurille suuria vaatimuksia. Rakennusten ja niiden lähiympäristön on oltava korkealuokkaisia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva 1:4000 / Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy (suurempana s.32)

5.1 Kaavan rakenne

Valtimotieltä Elmon urheilupuistoon vievä Elmontie kulkee alueen halki. Sen itäpuolelle on sijoitettu asuinkerrostaloja ja länsipuolelle osittain kerrostaloja ja osittain pientalomaisempaa rakentamista. Lipstikkaojan varteen ja alueen pohjoisrajalle on esitetty puisto- ja lähivirkistysalueita.

Luonnosvaiheessa Valtimotien ja Elmontien risteyksessä oli keskustatoiminnoille varattu korttelialue. Se jätettiin asemakaavaehdotuksesta pois koska toistaiseksi alueelle ei ole löytynyt toteuttajaa.

Kaava-alue sijoittuu yleiskaavan A2-alueelle (Matala ja tiivis asuinalue). Rekolan aseman läheisyyden sekä viereen sijoittuvan yleiskaavan mukaisen keskustatoimintojen alakeskusten vuoksi on kuitenkin pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle pääosin asuinkerrostaloja.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 10,5 ha. Siitä korttelialueita (ilman LPA-alueita) on n. 55 %, katu- ja LPA-alueita n. 16 % sekä virkistysalueita n. 29 %.

Alueen kokonaiskerrosala on 40 180 krs-m². Asuinkerrostaloja (AK) on 34 300 krs-m² ja II-kerroksisia asuinrakennuksia (A ja AP) 5 880 krs-m². Asukkaita tulisi noin 1000.

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin Koivukylän ja Rekolan keskustoihin. Rekolanmäessä on alakoulu, päiväkoteja, Peijaksen sairaala ja vanhusten palveluita (Foibe). Ulrikanpuistossa on päiväkotia. Kaava-alueelle voi asuinkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen sijoittua liike-, toimisto- palvelu- tai työtiloja.

Kaava-alueen kaakkoispuolella on yleiskaavassa ”pikku-c”-merkintä eli Keskustatoimintojen alakeskus. Siihen on tarkoitus myöhemmin kaavoittaa liiketilaa.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialueet

Pääosa Lipstikan asuntorakentamista on kerrostalomaista. Alueen itäosa Asolanväylän varrella on kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kerrostaloja sijoittuu myös Elmontien länsipuolelle. Siellä kerrosluku on pääosin IV, Elmontien varrella on myös V-kerroksisia.

Talot ovat pääosin IV-V -kerroksisia, yksi rakennus Asolanväylän tuntumassa on VIII-kerroksinen. Elmontien itäpuolella talot ovat pistetaloja, joissa on yksi porrashuone. Elmontien länsipuolella talot ovat pidempiä lamellitaloja.

Kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi AK-alueille saa rakentaa erilaisia talousteräilöitä ja liike- tms. tiloja. Elmontien varrella on maantasokerrokseen rakennettava sellaisia varasto- ja kerhotiloja, jotka voidaan helposti muuttaa liike- tai työtiloiksi. Tällöin korvaavat varastot ja kerhot saa rakentaa piha-alueelle.

Asuinrakennusten katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on oltava rappaus.

Pysäköinti sijoittuu alueen länsiosassa AK-tonteille, itäosassa pysäköinti sijoittuu LPA-tontille. Pysäköinti sijoittuu pääosin maan tasoon, LPA-alueella voi olla osittain kaksikerroksista pysäköintiä.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

A Asuinrakennusten korttelialueet

Lipstikkakujan eteläpuolelle sijoittuu yhteensä 3 680 k-m² A-korttelialueille. Sinne saa rakentaa II-kerroksisia kerros- tai rivitaloja.

Katujulkisivujen tulee olla rapattuina tai puisia. Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

AP Asuinpientalojen korttelialueet

Alueen lounaisosaan sijoittuu kaksi AP-tonttia. Niille saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Katujulkisivujen tulee olla rapattuja tai puisia. Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Alueen itäosassa pysäköinti järjestetään LPA-korttelialueelle. Asolanväylän puolella on rakennettava autokatokset, joiden seinämä toimii samalla meluseinänä. Alueen pohjoislaidalla autopaikkoja on mahdollista rakentaa kahteen kerrokseen.

Muut alueet

VP Puisto

Lipstikkaajan varret on pääosin merkitty puistoalueiksi. Lipstikkaajaa oikaistaan sekä alueen itä- että länsiosassa. Lähin leikkipuisto sijaitsee alueen eteläpuolella Räckhalsinpuistossa.

VL Lähivirkistysalueet

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat Rekolanmetsän ja Haxberginmetsän lähivirkistysalueet. Ne liittyvät aiemmissa asemakaavoissa vahvistettuihin Elmon urheilupuistoa ympäröiviin lähivirkistysalueisiin.

Katualueet

Kaava-alueelle rakennetaan yksi uusi ajokatu, Lipstikkakuja ja yksi uusi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, Lipstikkapolku. Alueen läpi rakennettava Elmontie on kaavoitettu jo Elmon urheilun alueen asemakaavassa.

Valtimotien eteläpuolella poistetaan liittymäkieltoa n. viiden metrin matkalta kortteli 72118:n rajalta. Näin mahdollistetaan alun perin aiotut tonttijaot.

Tekninen huolto, Vesihuolto

Juomavesi

Kaava-alueelle rakennetaan vesijohdot ja alue liitetään Korson painepiiriin. Alueen vesijohto yhdistetään Valtimotien päässä, Asolanväylän itäpuolella olevaan vesijohtoon.

Jätevesiviemäri

Kaava-alueelle rakennetaan jätevesiviemäriverkosto. Jätevedet ohjataan Elmontietä ja Valtimotietä pääviiemäriin.

Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueelle rakennetaan sadevesiviemäriverkosto. Viemäröidyt sadevedet johdetaan Elmontietä ja Valtimotietä Lipstikkaajaan ja edelleen Asolanväylän alitse viemäriin Rekolanojaan. Rekolanoja laskee Keravanjokeen.

Hulevedet

Alueelle on laadittu Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll). Sen mukaan hulevesivirtaamat tulevat kasvamaan tulevaisuudessa maankäytön muuttuessa. Hulevesien hallinnalla pyritään säilyttämään nykytilannetta vastaava vesitase.

Hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään minimoimaan materiaalivalinnoilla. Mitoitussateen ja sitä pienemmät sateet tulee viivyttää niiden syntypaikoillaan vastamaan nykytilanteen virtaamia. Hulevesiä voidaan hallita korttelialueilla materiaalivalinnoilla, sadepuutarhoilla, salaojapainanteilla, sadevesitynnyreillä, hulevesialtailla, maanalaisilla louhepesillä, hulevesitunneleilla tai -kaseteilla.

Harvinaisten voimakkaiden sateiden aikana sallitaan hulevesien valuminen tulvareittejä pitkin Lipstikkaojaan. Vaikka hulevesiä tulee viivyttää uudella asuinalueella, tulvasadeti-lanteisiin tulee varautua. Lipstikkaojan virtaamaa rajoittaa Asolanväylän alittava rumpu. Tulvatilanteessa vedenpinnan noustessa Lipstikkaojassa alueen itä-reunassa yli + 29,6 hulevesien tulvareittinä toimii Asolanväylä.

Muuntamot

Alueelle tarvitaan kaksi muuntamoita. Niille on asemakaavassa varattu sijoituspaikat virkistysalueille.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaava-alueen n. tuhat uutta asukasta mahdollistavat osaltaan palveluiden syntymistä Valtimotien ja Asolanväylän risteuksen yleiskaavan mukaiseen keskustatoimintojen alakeskukseen.

Kaava-alueen puusto tullaan kaatamaan korttelialueilta lähes kokonaan, virkistysalueilla lähinnä lounaisosassa on mahdollista säilyttää runsaammin puustoa.

Lipstikkaoja on tarkoitus säilyttää avouomana. Sen uomaa siirretään osittain, mutta se ei ole luonnontilainen nykyiselläänkään, vaan osa vanhaa peltoalueen ojastoa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

5.4.1 Melu

Alueesta on laadittu meluselvitys Asolanväylän ja pääradan melun torjumiseksi. Selvityksen pohjalta on kaavaan otettu tarpeelliset asemakaavamääräykset.

5.5 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt alueen nimistöä 17.5.2010 ja 20.1.2014. Alueen katualueet ovat Lipstikkakuja ja Lipstikkapolku. Lipstikkaojaa myötäilevä virkistysalue on kahdessa osassa. Osien nimet ovat Lipstikkapuisto ja Lipstikanvarsi. Lipstikkapuistoon on liitetty entinen Haankallio- niminen virkistysalue (asemakaavan muutososa). Alueen pohjoisosassa on myös Rekolanmetsän ja Haxberginmetsän virkistysalueita. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2013 päättänyt muuttaa Haankallion Lipstikanpuistiksi ja Haxberginkallion Haxberginmetsäksi esiintyneiden kaksoisnimien vuoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttamisesta laaditaan Vantaan kaupungin sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kesken sopimus.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaava on laadittu Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien palkkaamien konsulttien työn pohjalta:

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Mikko Rusanen

Jesse Anttila

Muut konsultit

Ramboll

Hanna-Leena Ventin (hulevedet)

Lauri Axelsson (maisemasuunnittelu)

Tommi Keltala (liikenne)

Promethor Oy (meluselvitys)

Jani Kankare

Toni Hägert

Asemakaavan suunnitteluun osallistuivat lisäksi seurakunnista:

Vantaan seurakuntayhtymä:

Olavi Jaskara

Helsingin seurakuntayhtymä:

Markku Koskinen

Kai Heinävaara

Jaana Närö

Henrik Ahola

Petteri Leinonen

Asemakaavan suunnitteluun osallistuivat lisäksi Vantaa kaupungilta:

aluearkkitehti

aluearkkitehti

asemakaavasuunnittelija

maisemasuunnittelija

maisema-arkkitehti

asumisasioiden päällikkö

liikenneinsinööri

liikenneinsinööri

suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

suunnittelurakennusmestari (vesihuolto)

Vesa Karisalo

Ani Pentinmikko

Lassi Tolkki

Marika Bremer

Laura Muukka

Tuula Hurme

Erkki Lång

Ilpo Pasanen

Antti Auvinen

Keijo Ikonen

Reeta Paukku

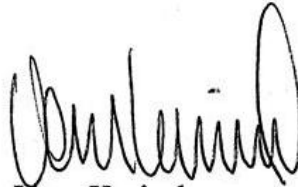
suunnitteluinsinööri (maaperä)
ympäristösuunnittelija
ympäristöinsinööri
suunnitteluavustaja

Matti Holtari
Sinikka Rantalainen
Krister Höglund
Merja Hokkanen

Vantaa 13.10.2014

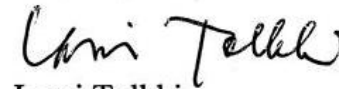
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Aluearkkitehti



Vesa Karisalo

Asemakaavasuunnittelija



Lassi Tolkki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	02.04.2014
Kaavan nimi	721300 Lipstikka		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Virilletulosta ilm. pvm	04.05.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092721300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,4950	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	8,8408
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6542

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

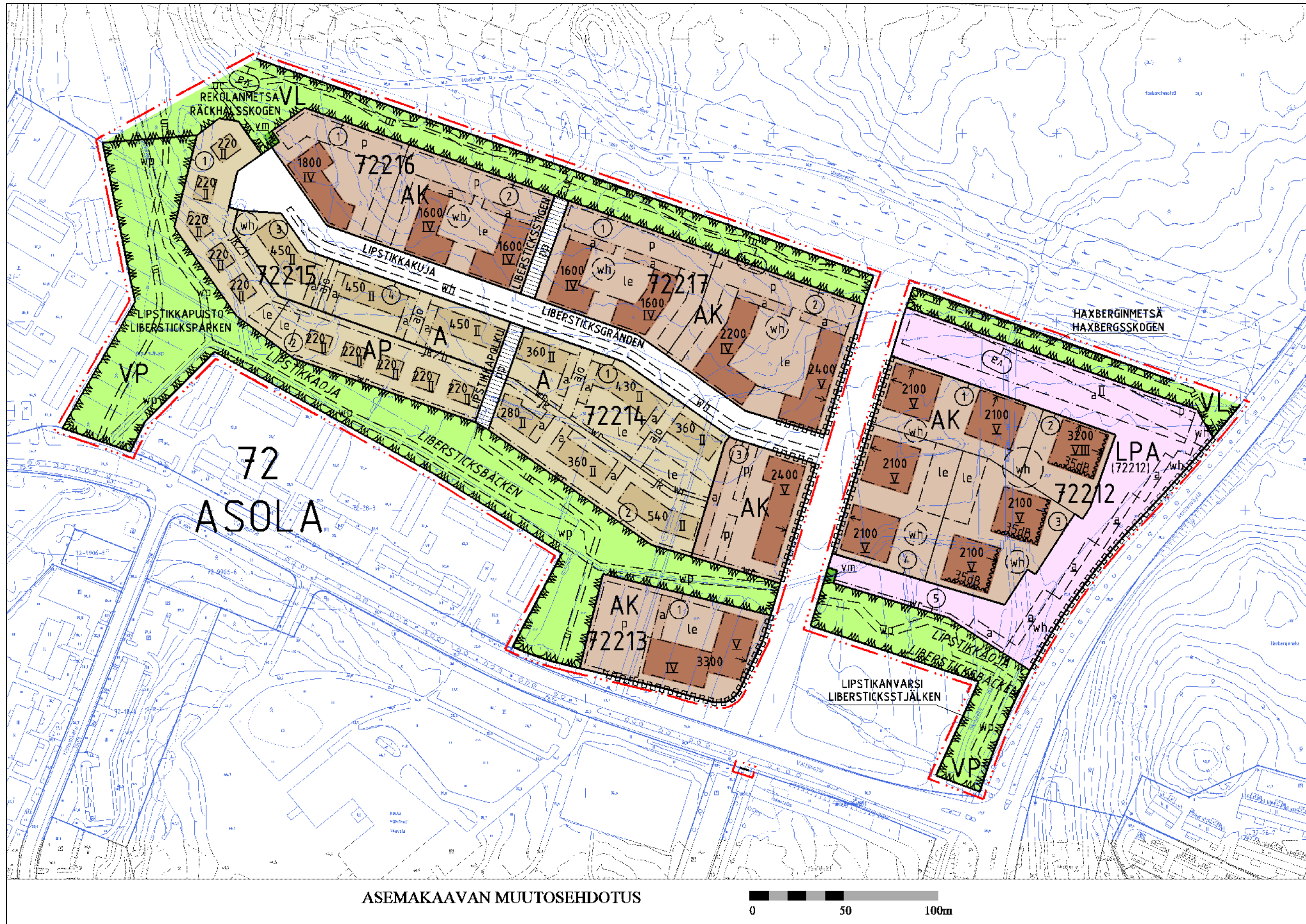
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	10,4950	100,0	40180	0,38	8,8408	40180
A yhteensä	5,7481	54,8	40180	0,70	5,7481	40180
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0671	29,2	0		1,4129	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6798	16,0	0		1,6798	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

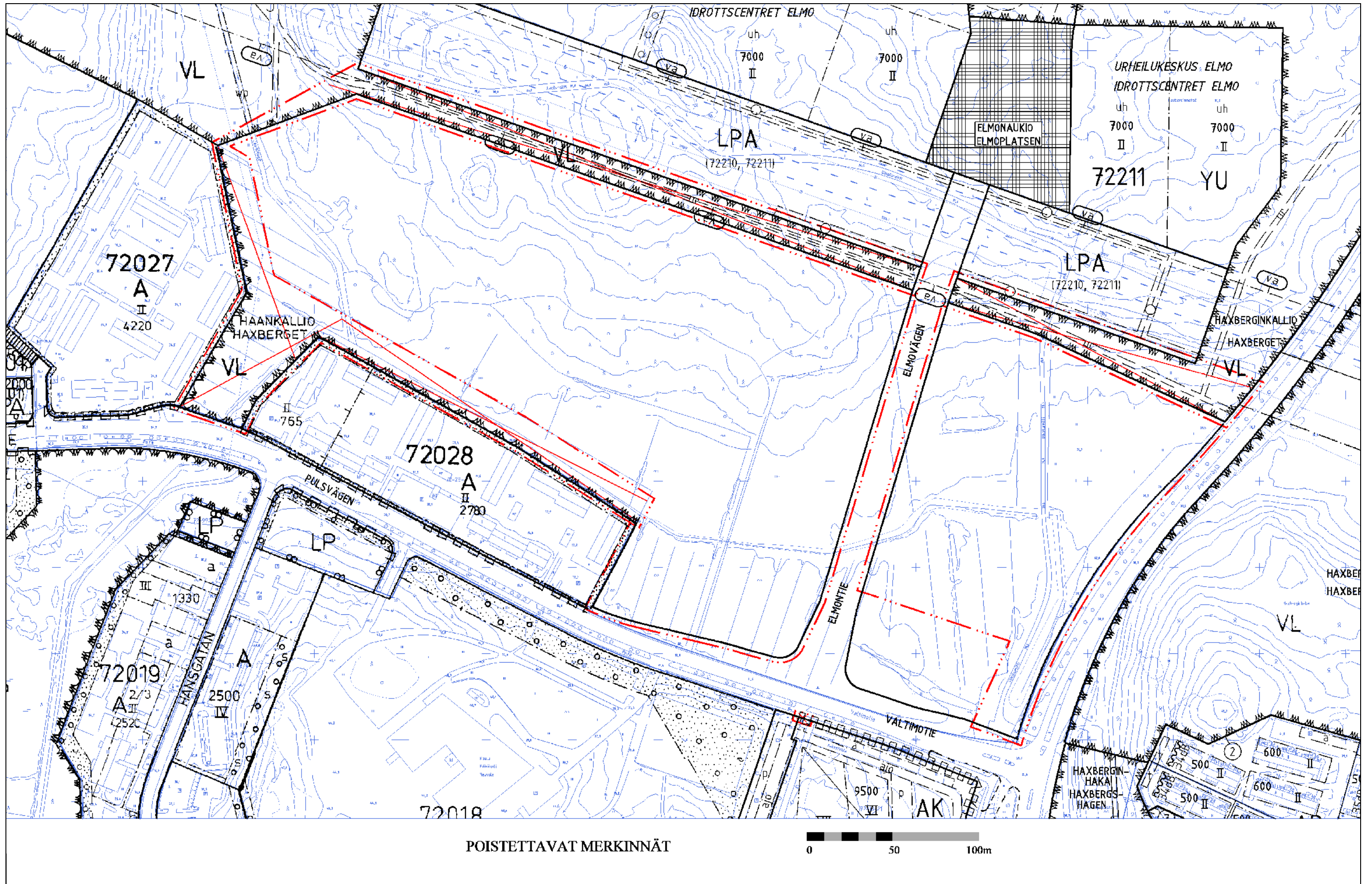
Vaanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	10,4950	100,0	40180	0,38	8,8408	40180
A yhteensä	5,7481	54,8	40180	0,70	5,7481	40180
Ä	1,2769	22,2	3680	0,29	1,2769	3680
AK	3,8284	66,6	34300	0,90	3,8284	34300
AP	0,6428	11,2	2200	0,34	0,6428	2200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0671	29,2	0		1,4129	0
VP	2,1230	69,2	0		2,1230	0
VL	0,9441	30,8	0		-0,7101	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6798	16,0	0		1,6798	0
Kadut	0,5904	35,1	0		0,5904	0
Kev.liik.kadut	0,0897	5,3	0		0,0897	0
LPA	0,9997	59,5	0		0,9997	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

721300

Päiväys
Datum

13.10.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
Baskartbladens nummer

691503

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 72, Asola**LIPSTIKKA**

Asemakaava

Korttelit 72213-72217 ja osa korttelia
72212 sekä katu- ja virkistysaluetta.

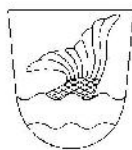
Asemakaavan muutos

Osa korttelia 72212 ja virkistysaluetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan
virkistysaluetta.)

Tonttijako

Korttelit 72212-72217.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 72, Asola**LIBERSTICKAN**

Detaljplan

Kvarteren 72213-72217 och del av kvarteret
72212 samt gatu- och rekreationsområden.

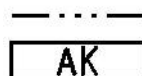
Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 72212 och rekreationsområden.
(En del av rekreationsområden i den plan
som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteren 72212-72217.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, autotalli-, teknisiä ym tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liikke-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 15 % tontin kerrosalasta.

Pysäköintialueelle saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autokatoksia ja jätehuollon tiloja.

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa kerho- ja saunatiloja. Muita taloustiloja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne ovat tarpeen oleskelutilojen melusuojaksi.

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

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kaavakartalla osoitetun asuinkerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Elmontien varrella asuinrakennusten maantasokerrokseen on rakennettava asukkaiden yhteisiä varasto- ja kerhotiloja, jotka ovat helposti muutettavissa liike- tai työtiloiksi.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva kerhotila tulee rakentaa vähintään 50 k-m²:n suuruiseksi. Tila voi olla useamman tontin yhteinen.

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

Asuinrakennusten kattojen on oltava tasakattoja tai ilmeeltään tasakattomaisia.

Rakennusten ja niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokatojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

I samtliga våningar i bostadsbyggnaderna samt i ekonomibyggnaderna får utom bostaden byggas sådana förråds-, service-, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum och garage, tekniska utrymmen samt andra utrymmen som tjänar boendet, utöver den våningsyta som har anvisats på plankartan, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

I bostadsbyggnadernas första våning får utöver den våningsyta som märkts ut på plankartan byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 15 % av tomtens våningsyta.

På parkeringsområdet får utöver det våningstal som markerats på plankartan, byggas carportar och utrymmen för sopskjul.

Utanför byggnadsytan får byggas klubb- och bastuutrymmen. Övriga ekonomiutrymmen får byggas utanför byggnadsytan, om de behövs som bullerskydd för vistelseplatser.

Utöver den våningsyta som anvisas på plankartan får den del av trapphusen som i varje våning överskrider 15 m²-vy byggas.

Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Inga bilplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver den våningsyta som anvisats på plankartan.

Utmed Elmovägen ska det i bostadsbyggnadernas våningar i markplanet byggas gemensamma förråds- och klubb- och invånarna, som lätt kan ändras som till affärs- eller arbetslokaler.

Det klubb- och som byggs för invånarnas gemensamma bruk ska vara minst 50 m²-vy stort. Utrymmet kan vara gemensamt för flera tomter.

Bastu och tekniska utrymmen får byggas, utan att det som bestämts om högsta tillåtna våningstal utgör ett hinder.

Bostadsbyggnaderna ska ha plana tak eller tak som ger ett plant intryck.

Byggnaderna samt stängsel och konstruktioner carportar i anslutning till dessa, ska vara högklassiga till sin arkitektur. Eventuella elementfogar ska döljas genom arkitektoniska lösningar.

Asuinrakennusten katujulkisivujen pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava rappaus.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuorien ääneneristävyyden ΔL on lentomelua vastaan oltava vähintään 28 dB, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

Parvekkeet on lasitettava koko korttelissa 72212 sekä muiden korttelien Eimontielle ja Valtimotielle suuntautuvilla julkisivuilla.

Vaiheittain rakennettaessa on kaikissa rakennusvaiheissa huolehdittava leikki- ja oleskelualueiden melusuojauksesta.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee leikki- ja oleskelualueet rakentaa yhtenäisesti. Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja kadusta rakentein tai istutuksin.

Alueella on noudatettava laadittua hulevesien hallintasuunnitelmaa. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Asfalttia saa käyttää vain ajoväylillä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap / 90 k-m²,
kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.

Vieraspaikkoja tulee osoittaa 10 % asukkaille tarkoitettujen autopaikkojen lisäksi.

Jos asuntotuotanto on valtion tukemaa, voidaan autopaikkamäärästä vähentää 15%.

Liiketilat 1 ap / 35 k-m²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat 1 ap / 50 k-m²

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaaosta riippumatta.

Rakennusluvassa on osoitettava riittävä määrä polkupyöräpaikkoja.

Alueelle on laadittava rakentamishje.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym tiloja yhteensä enintään 15 % tontin rakennusoikeudesta.

Pysäköintialueelle saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autokatoksia ja jätehuollon tiloja.

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa kerho- ja saunatiloja.

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

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kaavakartalla osoitetun asuinkerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennusten ja niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Katujulkisivujen pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava rappaus tai puu.

Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuorien ääneneristävyyden ΔL on lentomelua vastaan oltava vähintään 28 dB.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee leikki- ja oleskelualueet rakentaa yhtenäisesti. Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja kadusta rakentein tai istutuksin.

Tontti on rajattava pensasistutuksin VP-alueita vastaan.

Alueella on noudatettava laadittua hulevesien hallintasuunnitelmaa. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Asfalttia saa käyttää vain ajoväylillä.

Det huvudsakliga materialet i bostadsbyggnadernas gatu-fasader ska utgöras av puts. 2 / 5

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsbyggnadernas ytterstikt ska vara minst 28 dB, om det inte genom plan-beteckning anvisats något annat.

Balkongerna ska inglasas i hela kvarteret 72212 samt på fasaderna mot Elmövågen och Pulsvågen i de övriga kvarteren.

Vid byggande i etapper ska det i samtliga byggnadsskeden sörjas för att bullerskyddet för lek- och vistelseområden förverkligas.

På tomter som gränsar till varandra ska byggas lek- och vistelseutrymmen för gemensamt bruk. Tomten får inte inhägnas mot en annan tomt.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och gatan med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Endast körleder får beläggas med asfalt.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp / 90 m²-vy,
dock minst 1 bp / bostad.

Utöver de bilplatser som är avsedda för de boende ska 10 % gästplatser anvisas.

Om bostadsproduktionen är statsstödd, kan mängden bilplatser minska med 15%.

Affärslokaler 1 bp / 35 m²-vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen 1 bp / 50 m²-vy

Bilplatserna får utplaceras oberoende av tomtindelningen.

I bygglovet skall ett tillräckligt antal platser för cyklar presenteras.

Byggnadsanvisningar ska utarbetas för området.

Kvarteretsområde för bostadshus.

I samtliga våningar i bostadsbyggnaderna får utom bostaden byggas sådana förråds-, service-, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som tjänar boendet, utöver den våningsyta som har anvisats på plankartan, motsvarande sammanlagt högst 15 % av tomtens byggrätt.

På parkeringsområdet får utöver det våningstal som markerats på plankartan, byggas carportar och utrymmen för sopskyl.

Utänför byggnadsytan får byggas klubb- och bastuutrymmen.

Utöver den våningsyta som anvisas på plankartan får den del av trapphusen som i varje våning överskrider 15 m²-vy byggas.

Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Inga bilplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver den våningsyta som anvisats på plankartan.

Byggnaderna samt stängsel och konstruktioner carportar i anslutning till dessa, ska vara högklassiga till sin arkitektur. Eventuella elementfogar ska döljas genom arkitektoniska lösningar.

Det huvudsakliga fasadmaterialet ska utgöras av puts eller trä.

Byggnaderna ska ha pulpettak försedda med taklot.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsbyggnadernas ytterstikt ska vara minst 28 dB.

På tomter som gränsar till varandra ska byggas lek- och vistelseutrymmen för gemensamt bruk. Tomten får inte inhägnas mot en annan tomt.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och gatan med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

Tomterna ska avgränsas mot VP-området med buskplanteringar.

På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Endast körleder får beläggas med asfalt.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Kerrostalot 1 ap / 90 k-m²,
kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.
Pientalot 1 ap / 80 k-m²
kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto, kun tontilla vähintään
10 asuntoa ja keskitetty pysäköinti.

Jos asuntotuotanto on valtion tukemaa, voidaan autopaikkamäärästä vähentää 15 %.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Rakennusluvassa on osoitettava riittävä määrä polkupyöräpaikkoja.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä yksi- tai kaksi-asuntoisia pientaloja.

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym tiloja yhteensä enintään 15 % tontin rakennusoikeudesta.

Rakennusalan ulkopuolelle saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autotalleja, autokatoksia, jätkekatoksia ja varastoja.

Kaavakartalla osoitetun asuinkerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennusten ja niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Katujulkisivujen pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava rappaus tai puu.

Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuorien ääneneristävyyden ΔL on lentomelua vastaan oltava vähintään 28 dB.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee leikki- ja oleskelualueet rakentaa yhtenäisesti. Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja kadusta rakentein tai istutuksin.

Tontit on rajattava pensasistutuksin VP-alueita vastaan.

Alueella on noudatettava laadittua hulevesien hallintasuunnitelmaa. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Asfalttia saa käyttää vain ajoväyillä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Pientalot 1 ap / 80 k-m²
kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto, kun tontilla vähintään
10 asuntoa ja keskitetty pysäköinti sekä vähintään 2 ap /
asunto, kun tontilla alle 10 asuntoa.

Jos asuntotuotanto on valtion tukemaa, voidaan autopaikkamäärästä vähentää 15 %.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

Puisto.

Lähivirkistysalue.

VL-alueilla on voimajohtojen läheisyyteen sijoittuvat toiminnot suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa autokatoksia ja jätkekatoksia.

Autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja kadusta rakentein tai istutuksin.

Alueella on noudatettava laadittua hulevesien hallintasuunnitelmaa. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Asfalttia saa käyttää vain ajoväyillä.

Minimiantalet bilplatser: 3 / 5
Flervåningshus 1 bp / 90 m²-vy,
dock minst 1 bp / bostad.
Småhus 1 bp / 80 m²-vy
dock minst 1,5 bp / bostad, då tomten har minst 10 bostäder och en centraliserad parkering.

Om bostadsproduktionen är statsstödd, kan mängden bilplatser minskas med 15%.

Bilplatserna får utplaceras oberoende av tomtindelningen.

I bygglovet ska ett tillräckligt antal platser för cyklar presenteras.

Byggnadsanvisningar ska utarbetas för området.

Kvartersområde för småhus.

På tomten får byggas fristående eller kopplade småhus med en eller två bostäder.

I samtliga våningar i bostadsbyggnaderna får utom bostaden byggas sådana förråds-, service-, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som tjänar boendet, utöver den våningsyta som har anvisats på plankartan, motsvarande sammanlagt högst 15 % av tomtens byggrätt.

Utanför byggnadsytan får utöver det våningstal som markerats på plankartan byggas garage, carportar, takförsedda sopskjul och förrådsrum.

Inga bilplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver den våningsyta som anvisats på plankartan.

Byggnaderna samrt stängsel och konstruktioner carportar i anslutning till dessa, ska vara högklassiga till sin arkitektur. Eventuella elementfogar ska döljas genom arkitektoniska lösningar.

Det huvudsakliga fasadmaterialet ska utgöras av puts eller trä.

Byggnaderna ska ha pulpettak försedda med takfot.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsbyggnadernas ytterskikt ska vara minst 28 dB.

På tomter som gränsar till varandra ska byggas lek- och vistelseutrymmen för gemensamt bruk. Tomten får inte inhägnas mot en annan tomt.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och gatan med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

Tomterna ska avgränsas mot VP-området med buskplanteringar.

På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Endast körleder får beläggas med asfalt.

Minimiantalet bilplatser:
Småhus 1 bp / 80 m²-vy
dock minst 1,5 bp / bostad, då tomten har minst 10 bostäder och en centraliserad parkering medan antalet är minst 2 bp/bostad, då tomten har färre än 10 bostäder.

Om bostadsproduktionen är statsstödd, kan mängden bilplatser minskas med 15%.

Bilplatserna får utplaceras oberoende av tomtindelningen.

Byggnadsanvisningar ska utarbetas för området.

Park.

Område för närekreation.

Inom VL-områdena ska funktioner som placeras i närheten av högspänningsledningar planeras i samarbete med dem som äger högspänningsledningarna.

Kvartersområde för bilplatser.

På området får byggas carportar och sopskjul.

Carportarna ska vara högklassiga till sin arkitektur.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och gatan med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Endast körleder får beläggas med asfalt.

Asolarválylän puoleiset autokatokset on rakennettava. Niiden sijainti on ohjeellinen.

Autokatoksen Asolarválylän puoleinen seinä toimii meluesteenä. Sen tulee olla vähintään 4 metriä korkea ja tiivis.

LPA-alueet on suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijoon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
LIPSTIKKAKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
LIPSTIKKAKUJA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Ⅴ	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
a	Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ohjeellinen puro tai pienvesialue.
	Ohjeellinen hulevesialue.
	Hulevesireitti.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ajoyhteys.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Carportarna mot Asolaleden ska byggas. Deras läge är riktgivande. 4 / 5

Carportens vägg mot Asolaleden fungerar som buller-skydd. Den ska vara minst 4 m hög och kompakt.

LPA-områdena ska planeras i samarbete med dem som äger högspänningsledningarna.

Byggnadsanvisningar ska utarbetas för området.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen ska tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där transformator får placeras. Transformator ska vara högklassig till sin arkitektur.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens yttreväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 35 dB mot denna sida av byggnadsytan.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.

Riktgivande friluftsled.

Riktgivande bäck eller småvattenområde.

Riktgivande dagvattenområde.

Dagvattenled.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.

Parkeringsplats.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(72212)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. 5 / 5

va

Vaara-alue.

Faroområde.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

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

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Mätavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

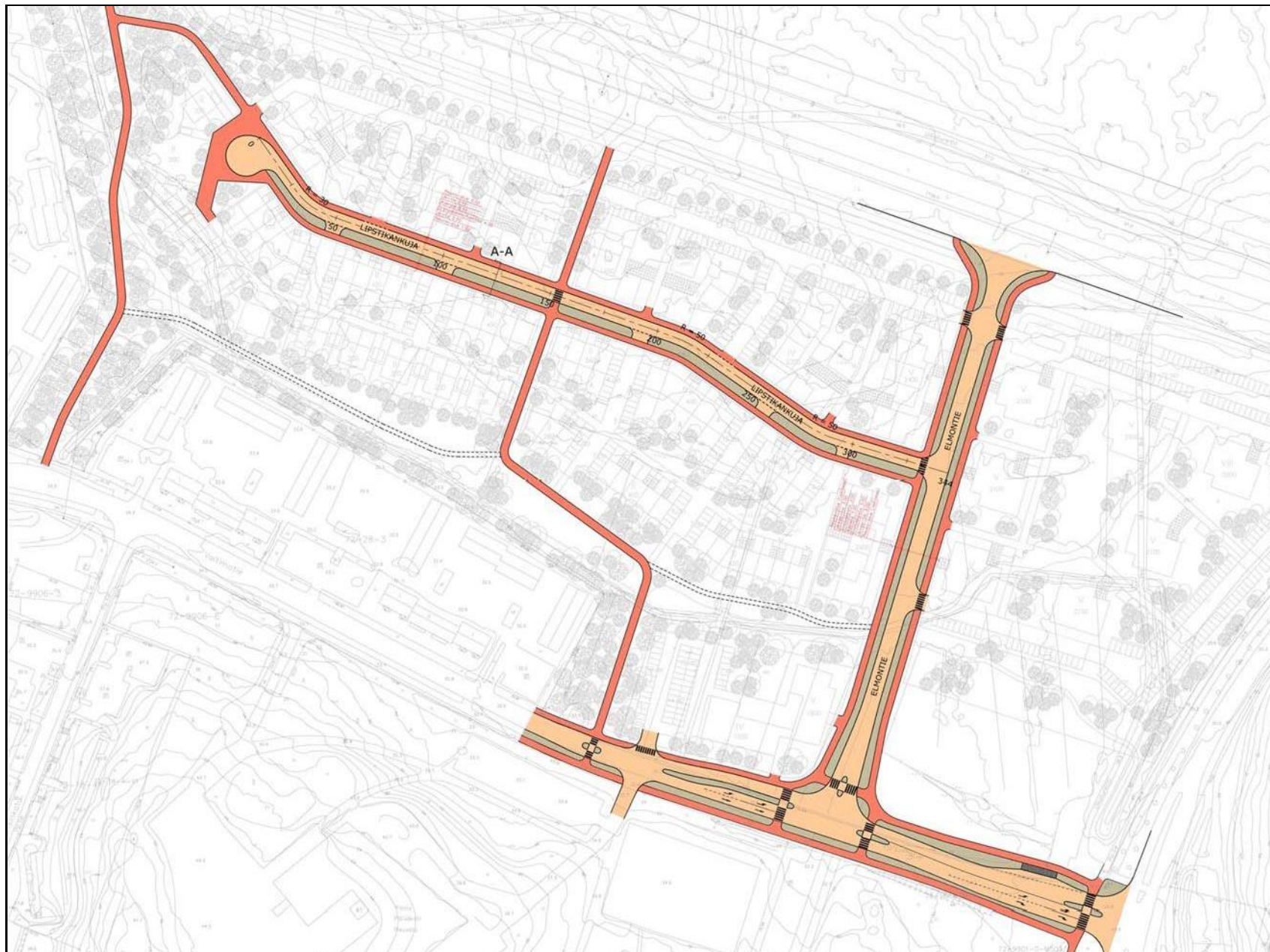
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kaupungegeodeetti / Stadsgeodet

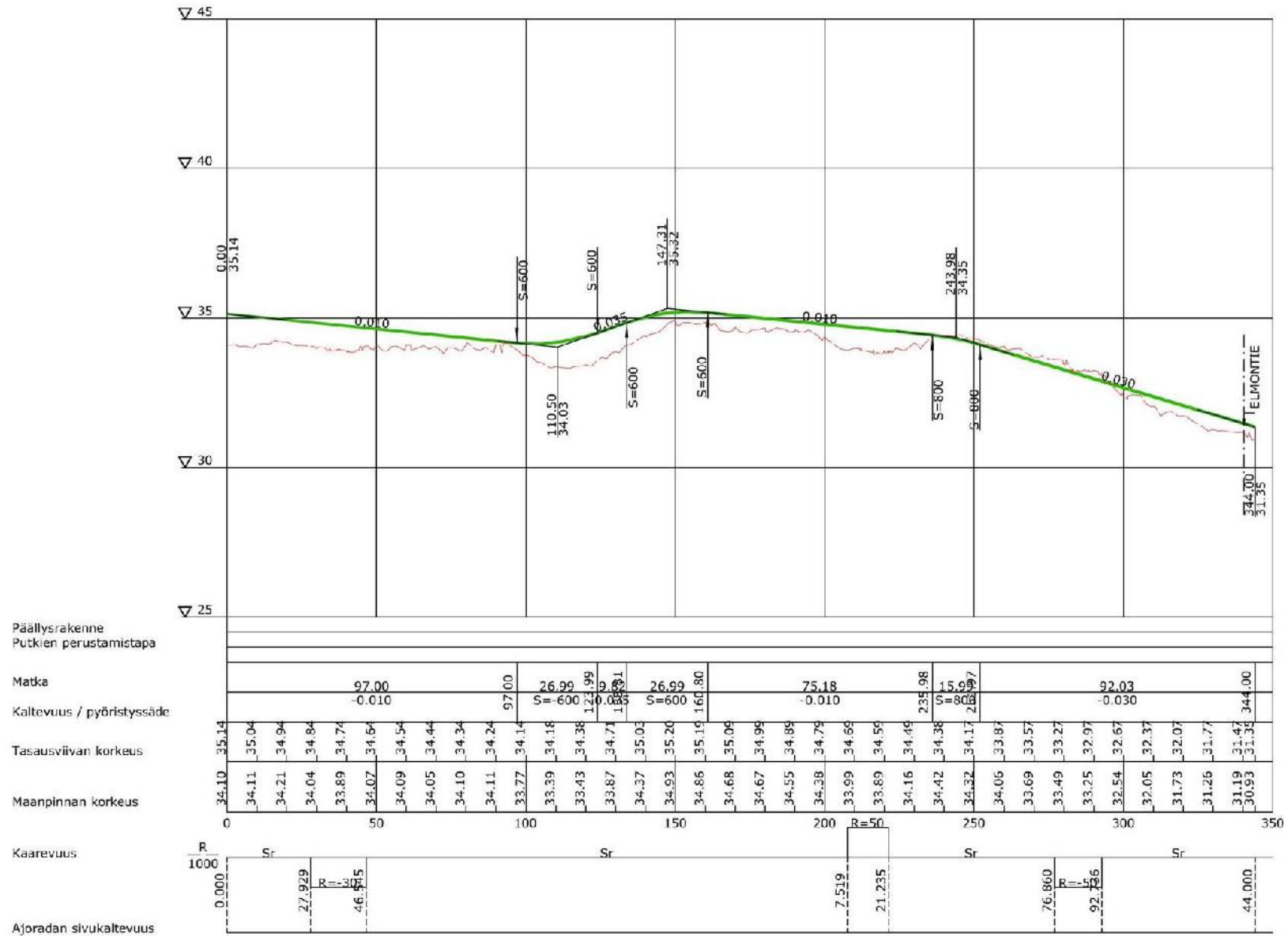
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__



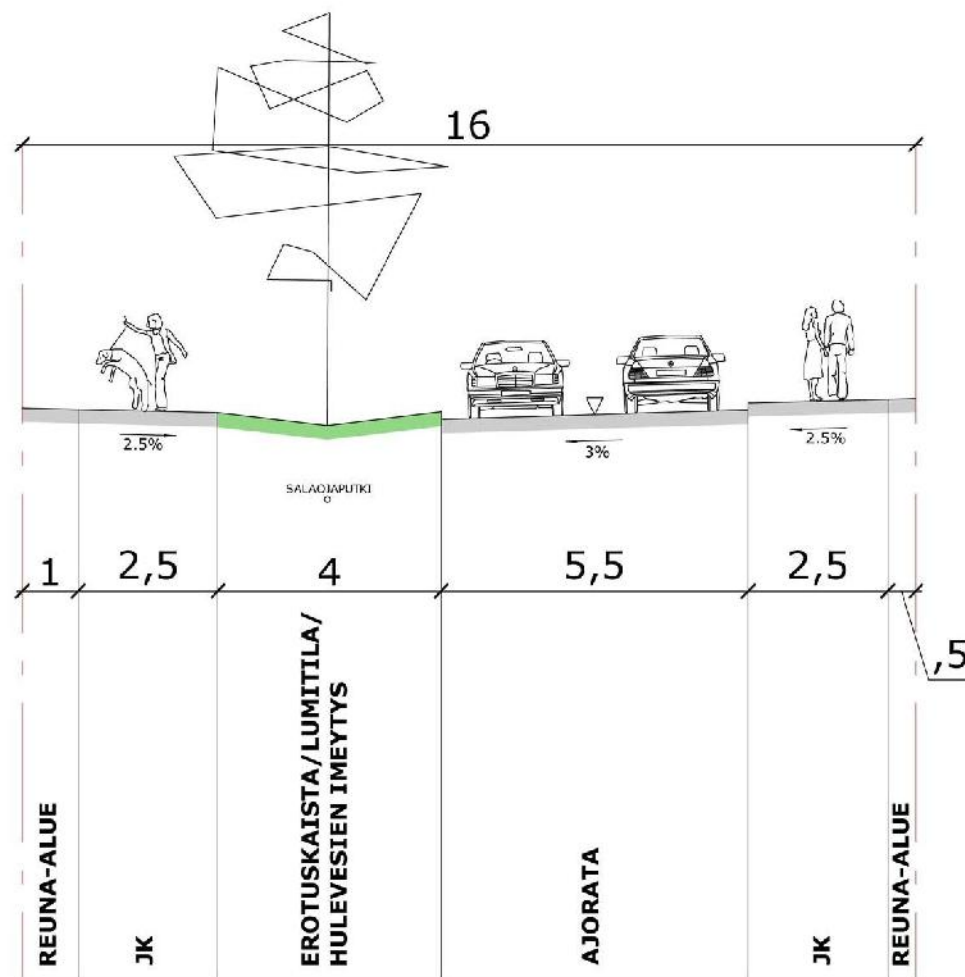


Liikennesuunnitelma 1:2500 / Ramboll



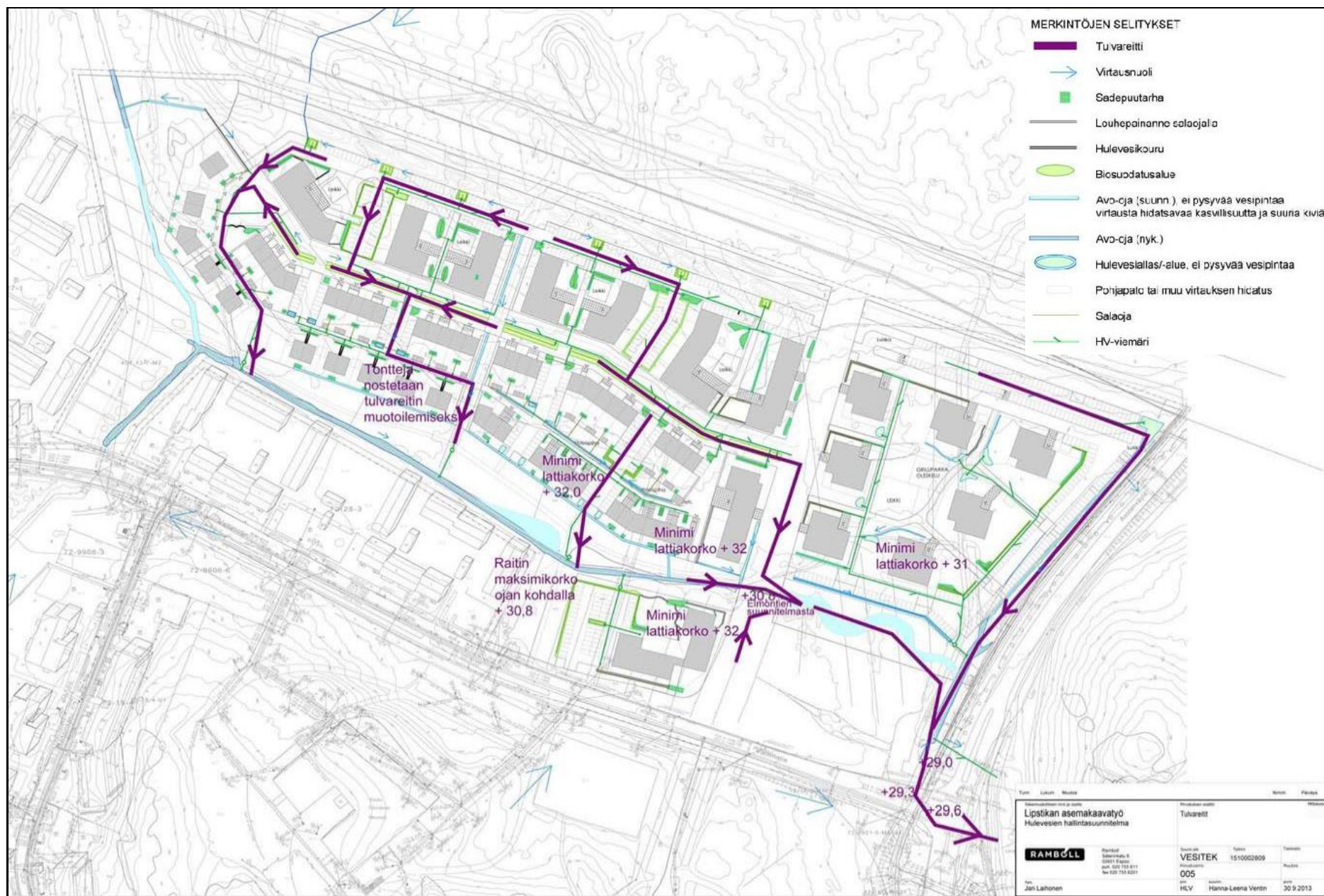
Lipstikkakuja pituusleikkaus 1:2000 / 1:200 / Ramboll

A-A PL 125



Lipstikkakuja poikkileikkaus / Ramboll



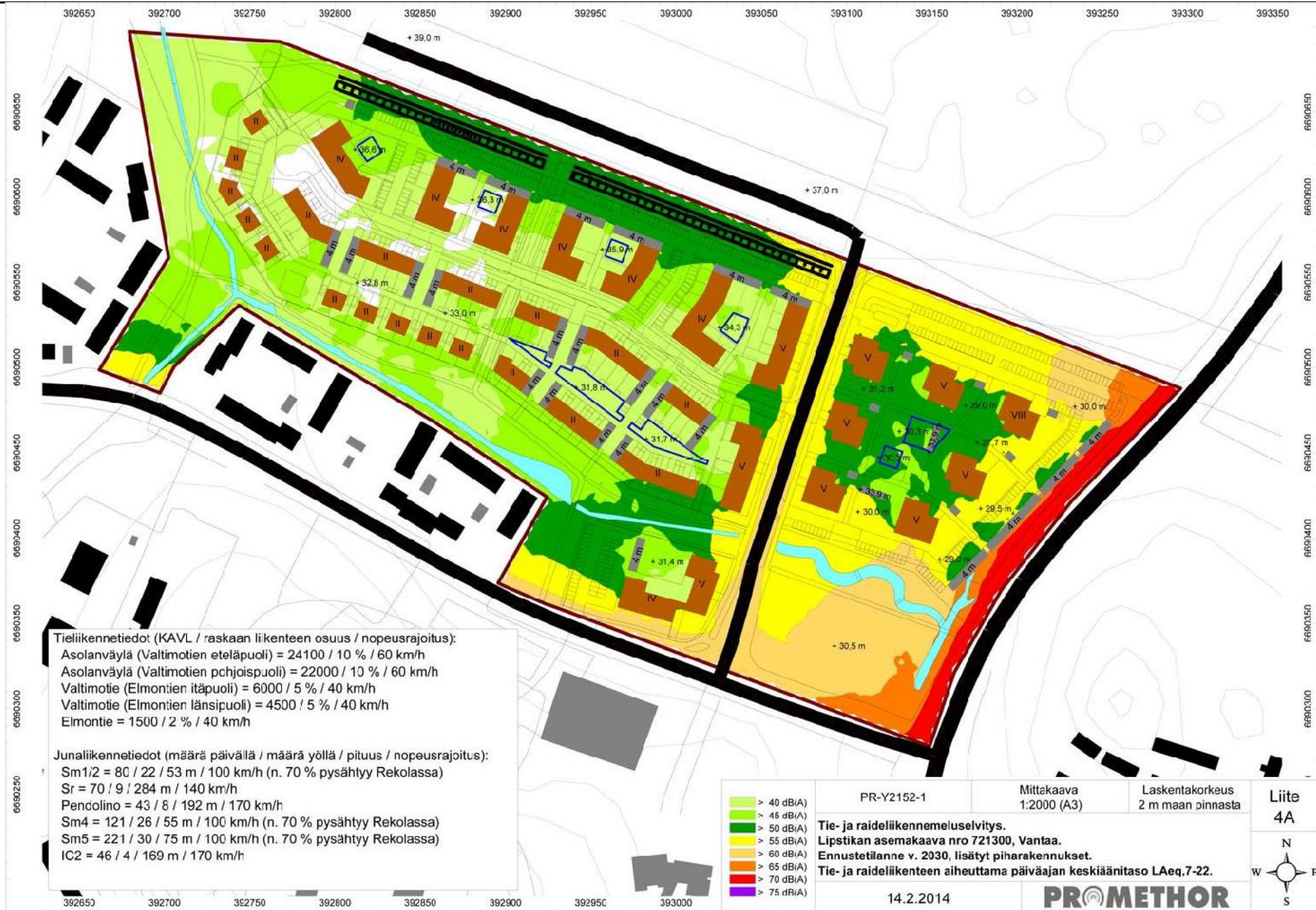


Hulevesien hallintasuunnitelma / Tulvareitit / Ramboll

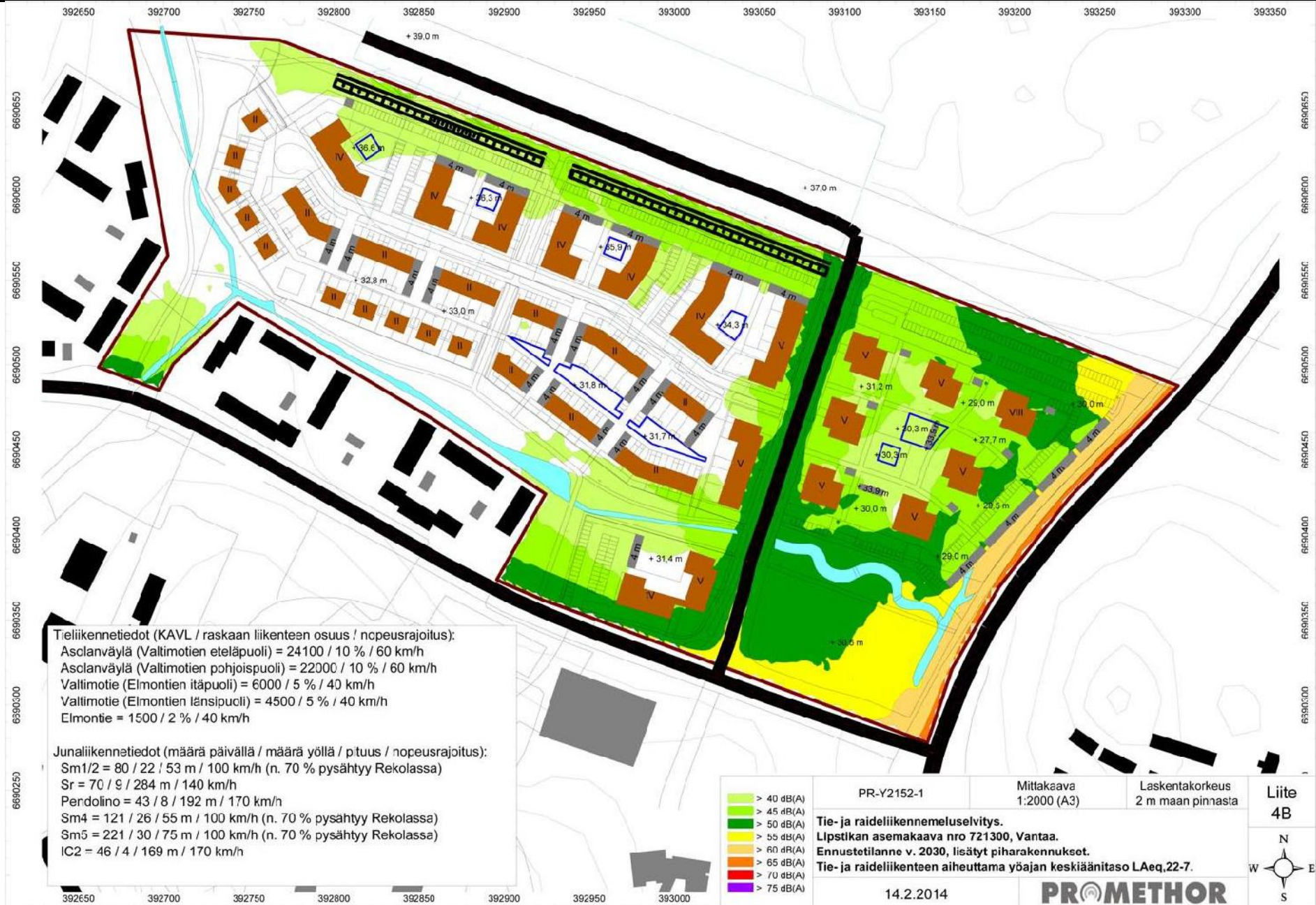


Hulevesien hallintasuunnitelma / Esimerkkialue / Ramboll

Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos, nro 721300, 13.10.2014



Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos, nro 721300, 13.10.2014



Meluselvitys / Promethor / Yöajan tilanne

42

Rekolanmetsän ulkoilureitit

Lumeton aika

4.9.2012 Laura Muukka/kaupunkisuunnittelu

