



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002266

Kaivoksela

Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille



Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 13.6.2016 päivättyä asemakaavanmuutosekseen nro 002266

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

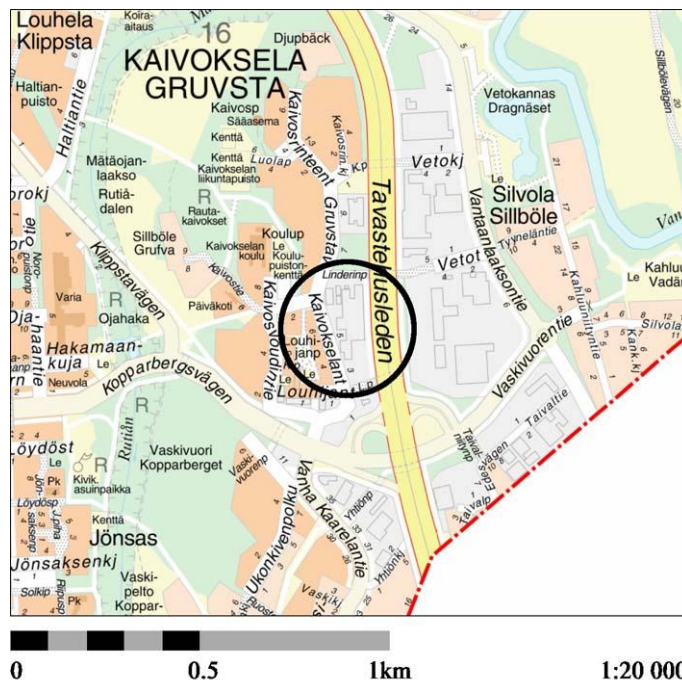
Vantaan kaupungin 16. kaupunginosa, Kaivoksela

Asemakaavan muutos

- Kortteli 16131 sekä katu- ja liikennealuetta.
- (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 16131 sekä katualueet.)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Kaivokselan kaupunginosassa korttelissa 16131. Pohjoisessa aluetta rajaa Linderinpolku, idässä Hämeenlinnanväylä, lännessä Kaivokselantie ja etelässä Louhijanpolku.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutos koskee kortteliä 16131 sekä katu- ja liikennealuetta. Suunnittelualue on katualueiden osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin kortteleiden osalta PHOF Oy:n omistuksessa.

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuin- ja liikennealueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuin- ja liikennealueen rakentamista 30 555 kem2 sekä liiketilaa 160 kem2. Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Suunnittelualueen länsipuolella on 8-kerroksisia asuin- ja liikennealueita. Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo	
<u>1 Perus ja tunnistetiedot</u>	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<u>2 Tiivistelmä</u>	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
<u>3 Lähtökohdat</u>	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	9
3.1.5 Palvelut	9
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	10
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne	10
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
<u>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u>	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Vireille tulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	17
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	17
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	24
<u>5 Asemakaavan kuvaus</u>	27
5.1 Kaavan rakenne	27
5.1.1 Mitoitus	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3 Aluevaraukset	28
5.3.1 Korttelialueet	28
5.3.2 Muut alueet	29
5.4 Kaavan vaikutukset	29
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.4.3 Vaikutukset väestöön	31
5.4.4 Kaavataloudelliset vaikutukset	31
5.4.5 Vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon	31
5.4.6 Yhteenveto	32
5.5 Ympäristön häiriötekijät	32
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
5.7 Nimistö	32
<u>6 Asemakaavan toteutus</u>	33
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2 Aikataulu	33
Liitteet	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
6. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
8. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
9. Hulevesien hallinta, 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
10. Pihakaavio, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
11. Pihasuunnitelma, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy

Erilliset liitteet:

- Liite 1. Hulevesien hallintasuunnitelma 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
- Liite 2. Oy Sarlin Ab Pääkonttori Kaivokselantie 3 Vantaa, rakennushistoriaselvitys 11.9.2015 / Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
- Liite 3. Kaivokselan entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus, 2.6.2013 / Ramboll Oy
- Liite 4. Pumppupuisto - Maisemaselvitys ja pihasuunnitelmat, selostus 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
- Liite 5. Pumppupuisto Kaivoksela meluselvitys, 11.5.2016 / Ramboll Oy
- Liite 6. Pumppupuisto Kaivoksela ilmanlaatuselvitys, 19.3.2014/ Ramboll Oy
- Liite 7. Mielipiteiden koonti 13.6.2016
- Liite 8. Ilmastovaikutusten arviointi Keko-laskennan avulla 2.6.2016

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.6.2015
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 17.5.2016/ Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
- Kehä II Yleissuunnitelma välillä Turunväylä – Hämeenlinnanväylä, 2008 / Tiehallinto
- Kaivokselan alueinventointi/ Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Maisemasuunnittelu Hemgård, (2.3.2012 raportin koostanut Vantaan kaupunkisuunnittelu/ Anne Mäkyne)
- Vantaan alueittain 2015

2. TIIVISTELMÄ

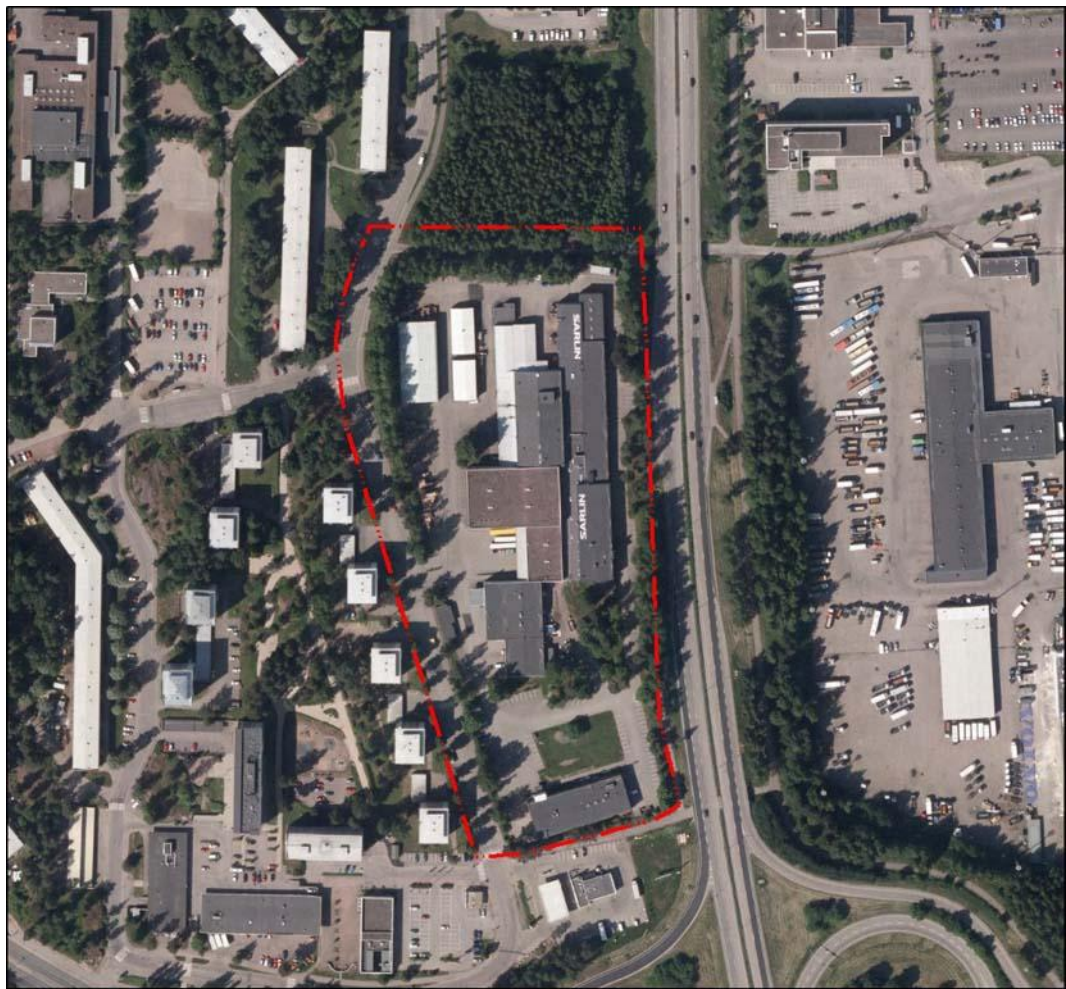
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

PHOF Oy Ab:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 26.2.2015. Kaavatyö aloitettiin 2015 keväällä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2015 ja kevään 2016 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015 ja mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat

Kortteli on nykyinen Sarlinin teollisuusalue, joka sijaitsee Hämeenlinnanväylän länsipuolella Kaivokselan liittymän, Kaivokselantien ja Linderinpolun rajaamalla alueella. Teollisuusalueella toiminut pumpputehdas tulee muuttamaan pois alueelta ja uusien toimijoiden sijoittuminen vapautuviin tiloihin ei ole osoittautunut mahdolliseksi. Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle tontille, jää kuitenkin nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuleva tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 kem². Tuotantorakennuksen rakennuslupa on vireillä. Korttelin omistaja PHOF Oy Ab on pohtinut teollisuusalueen tulevaa käyttöä ja laadituttanut alueelle useita, pääosin asuntoja ja asumista tukevia liiketiloja sisältäviä vaihtoehtoisia ratkaisuja sekä mm. teettänyt korttelista ja sen lähiympäristöstä 3D-mallin ratkaisujen havainnollistamiseksi.



ILMAKUVA

Kuva 3.

Asemakaava

Kaavamuutos koskee korttelia 16131 sekä katu- ja liikennealuetta. Tällä hetkellä tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m². Toteutettu kerrosalamäärä on 14 486 kem².

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuinrakennustalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinrakennustalo-rakentamista 30 555 kem² sekä liiketilaa 160 kem². Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivoksen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu.

Suunnittelualueella sijaitsee teollisuusrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on Hämeenlinnanväylä ja länsipuolella Kaivoksenkatien toisella puolella 8-kerroksisia asuinrakennustaloja asuinrakennustalojen korttelialueella AK. Asuinrakennustalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,7 - 0,9$. Alueen pohjoispuolella on toimistorakennusten korttelialuetta KT, jossa sijaitse ARE Oy:n toimistorakennus sekä osin rakentamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on kevyen liikenteen katualuetta.

Asemakaavamuutoksella osa korttelia 16131 muutetaan asuinrakennustalojen korttelialueeksi AK, asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH, autopaikkojen korttelialueeksi LPA, sekä itäosassa liikennealueeksi LT. Asuinrakennusten korttelialueelle merkitään ohjeellinen tonttijako. Asuinrakennustalojen korttelialueelle AK osoitetaan 30 555 as-kem² sekä 160 kem² liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on $e = 1,2$. Kaava mahdollistaa noin 610 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 4-kerroksista asuinrakentamista. Rakentaminen on 4-kerroksista Kaivoksenkatien suunnasta ja 8-kerroksista Hämeenlinnanväylän suunnasta. Kortteli koostuu kehämäisesti sijoittuvista rakennusmassoista, jotka rajaavat sisälleen kolme korttelipihaa. Suunnitelmissa on myös kiinnitetty erityistä huomiota asuinrakennustalojen pihoihin sekä Kaivoksenkatien rakennusmassojen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin sekä soveltumiseen Kaivoksen alueen perinteeseen ja kaupunkikuvaan. Rakennuskokonaisuus voidaan toteuttaa kolmena aluekokonaisuutena, joissa kussakin rakennetaan 3 – 4 rakennusta oman suojatun sisäpihan ympärille. Suurin osa autopaikoista on sijoitettu asuinrakennustalojen ja Hämeenlinnanväylän väliin LPA-korttelialueelle 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin muut autopaikat on osoitettu kahdelle pienemmälle LPA-alueelle sekä osin AH-korttelialueelle. Viitesuunnitelmissa on esitetty autopaikkoja yht. 565 kpl, joista 550 kpl asukaspaikoiksi ja 15 vieraspaikoiksi. Polkupyöräpaikkoja on esitetty 1036 kpl (1/30kem²). Piha-alueille sekä LPA-alueille on osoitettu ohjeelliset hulevesialueet sekä maanalaiset hulevesien viivytysrakenteet. Korttelin 16131 eteläosa säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Tontille esitetään rakennusoikeutta 9000 kem². Toimistorakennus suojellaan asemakaavalla.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty tarvittavat selvitykset, jotka ovat luettavissa asemakaavoituksen nettisivuilta. Melu ja ilmanlaatu on otettu huomioon rakennusten sijoittelussa sekä kaavamääräyksin. Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivoksen yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Kerrosalat:

AK-korttelialue kortteli 16131: n. 607 asuntoa: asuntokerrosala 30 555 kem² + liiketilojen kerrosala 160 kem², tontin pinta-ala yhteensä 25 000 m² (AK+AH+LPA), $e = 1,2$

Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Konsultteina hankkeessa ovat Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, Ramboll Oy sekä Oy K-O Nyman-Consulting Ab ja rakennuttajana Lehto Group Oy.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaivoksela sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Kaupunginosa rajautuu idässä Vantaanjokeen ja lännessä Vantaanjoen muinaiseen lasku-uomaan, Mätäjoan. Etelässä naapurina on Helsinki. Nimensä Kaivoksela on saanut kaivoksista ja tilan nimestä Grufva, josta asuinalueelle annettiin nimi Kaivoksela – Gruvsta.



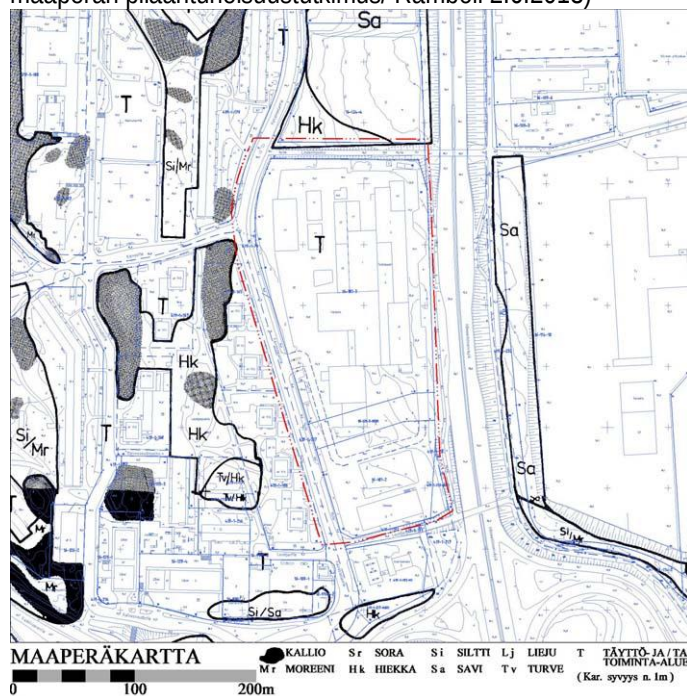
Kuva 4. Ilmakuva nykytilanteesta

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaivoksen maisemalle erityistä on alueen topografia laaksotiloineen ja kalliomuodostelmineen. Länsirinteessä sijaitsevat Sillbölen vanhat malmikaivokset ja kukkuloilta avautuva näköala Mätäjoan laakson ja peltojen yli.

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on pääosin täyttömaata. Maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys ja maa on suurimmaksi osaksi jo kunnostettu. (Kaivoksen entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus/ Ramboll 2.6.2013)



kuva 5.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva Kaivokselassa on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Kaivokselan rakentaminen sijoittuu aikaan, jolloin asuinalueiden massatuotanto oli alkamassa. Kaivokselan nimi perustuu paikalliseen kaivostoimintaan. Rakennusyritys Puolimatka oli ostanut yli 50 hehtaarin maapalan paikallisilta viljelijöiltä, jotka olivat tilanneet rakennuskaavan kuuluisalta arkkitehti-professorilta Olli Kiviseltä. Suunnitelma edustaa funktionaalista kaupunkisuunnitteluperinnettä, jossa oleellisia elementtejä ovat valo, väljyys ja avoin tila. Kadut ja korttelit eivät muodosta suljettua tilaa. Sen sijaan rakennukset on sijoitettu avoimesti ympäristöön ja niiden suhde luontoon on keskeistä. Erityinen teema suunnittelussa on muun muassa Suomenlahden rannikolinnakkeista tuttu bastioniteema. Selänteen reunamille sijoitettiin matalat, pitkät, muurimaiset talot korkeuskäyrien mukaisesti ja vastakohtaksi näille sijoitettiin keskelle pistemäisiä, yksiportaisia, tornitaloja. Äärimmäisenä laidoille kaavoitettiin rivitaloja pehmentämään luonnonmaiseman ja rakennetun ympäristön rajakohtaa. Varsinainen rakentaminen alkoi vuonna 1961 ja ensimmäiset asukkaat muuttivat vuoden kuluttua. Koko alue valmistui vuonna 1966. Arkkitehtinä toimi Aarne Ehojoki.

Arkkitehtuurin ominaispiirteet

Kaivokselan kerrostalojen julkisivut on suunniteltu horisontaalisuutta korostaen. 1960-luvun alkuvuosien kerrostaloissa suosittiin nauhaikkunajulkisivua, vaakasuoraa ikkunanauhaa, joka ulottui päädyistä pätyyn. Maisemaikkunat ulotettiin koko huoneen leveydelle. Näin saatiin huoneisiin mahdollisimman hyvät valaistusolosuhteet ja maisemanäköala avautui panoraamana. Julkisivun reliefivaikutelma on olennainen yksityiskohta. Levytyksen ulkopinta on 40 mm ulompana kuin ikkunakarmi.

Useissa 3-kerroksissa lamellitaloissa on korostettu horisontaalisuutta rakennusten julkisivuissa katkeamattomin nauhaikkunoin ja nauhamaisin betonielementtipinnoin. Päätyjulkisivut ovat umpinaisia kahitiilipintoja. Arkkitehti Aarne Ehojen käyttämä materiaali- ja väripaletti oli niukka: ruskeaksi maalattu betonisokkeli, maalatut puuikkunat, harjatut ja maalatut betonielementtipinnat, ikkunoiden väliset maalatut mineriittilevykaistaleet, parvekkeiden maalatut, lautaverhotut taustaseinät, lakatut tammiulko-ovet, sisään vedettyjä sisäänkäyntejä kehystävät keraamiset laattapinnat, maalatut loivat peltikatot, syöksytorvet ja käsijohteet. Dokumenttien perusteella on oletettu, että ikkunanauhan levyosat sekä parvekkeen sivu- ja taustaseinät on alun perin maalattu tehosteväreillä, ainakin punamullan punaisella, taitetulla vihreällä ja sinisellä. Kaikki sisäänkäynnit on sijoitettu itäisivulle ja asuntoparvekkeet länsisivulle ja lähes poikkeuksetta länteen avautuvat parvekkeet on vedetty sisään julkisivulinjasta. Sisäänkäyntejä on korostettu sisään vedetyllä ulko-ovella ja verhoamalla ovisyvennyksen pieliä tummalla keraamisella laattalla. Ulko-ovet ovat lasiovia tammikehyksin, joihin paikoin kuuluu myös yläikkuna.

Kaivokselan keskusalueen tornitalojen julkisivuissa on käytetty maalattua mineriittilevyä ja rappausta. Neutraalin vaalean yleissävyn kontrastina käytettiin tehostesävyjä ikkunoiden välisissä levypinnoissa. Toisin kuin lamellikerrostaloissa tornitaloissa on pienehköjä kuutiomaisia ulokeparvekkeita. Tornitalojen harkitut mittasuhteet, ohut julkisivureliefi, maalattu levyverhous ja tornien yhdistäminen matalan huoltosiiven välityksellä ovat korkeatasoisen arkkitehtuurin ja pihaympäristön tärkeitä elementtejä.



Kuvat 6-8. Kaivokselan rakennuskantaa

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Kaivokselantiehen ja Hämeenlinnanväylään, joka on yksi valtakunnallisista pääväylistä. Vaskivuorentie on vilkas kokoojaku. Vantaan uudessa linjastosuunnitelmassa Kaivokselan aluetta palvelee useampi bussilinja, jotka suuntautuvat Myyrmäkeen, Helsingin keskustaan ja Vuosaareen. Vaskivuorentietä ja Vantaanlaaksontietä pitkin kulkeva runkolinja 560, niin kutsuttu Jokeri 2, aloittaa liikennöinnin Myyrmäen ja Vuosaaren välillä syksyllä 2015. Myyrmäen asema on noin 1,3 km päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki tulevan kehäradan paikallisjunat. Myös suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Myyrmäen aseman bussi-terminaalissa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta. Alueen painetaso vaihtelee arviolta välillä +84 ... +97. Kaavamuutosalueen lähetyillä Kaivokselantiellä Kaivostiestä pohjoiseen kulkee runkovesijohto.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Alueen jätevedet johdetaan Kaivostietä pitkin länteen Myyrmäen jätevedenpumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkoston ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan Kaivokselantien hulevesiviemäriin, josta ne johdetaan Vanhan Kaarelantien hulevesiviemäriin Vaskipellonjojaan. Vaskipellonjoasta vedet laskevat Mätäjojaan, joka purkaa Helsingin Talissa Suomenlahteen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 9.

3.1.5 Palvelut

Kaivoksela sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Suunnittelualueelta 1 km säteeltä löytyvät mm. seuraavat palvelut: 2 päivittäistavarakauppaa, päiväkotia ja alakoulu. Lähimmät suuremmat kauppakeskukset sijaitsevat Myyrmäessä ja Leppävaarassa. Lähin rautatieasema on Myyrmäki.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu ja pienhiukkaset

Suunnittelualueelle ulottuu tieliikennemelua Hämeenlinnanväylän suunnalta. Tämä huomioidaan tontin rakennusten ja oleskelupihan suunnittelussa. Selvitykset melun ja pienhiukkasten vaikutuksista esitetään kaavaselostuksessa ja liitteissä.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

Kaivoksella toimii aktiivinen asukasyhdistys ja Kaivoksela-seura.

3.2 Suunnittelutilanne

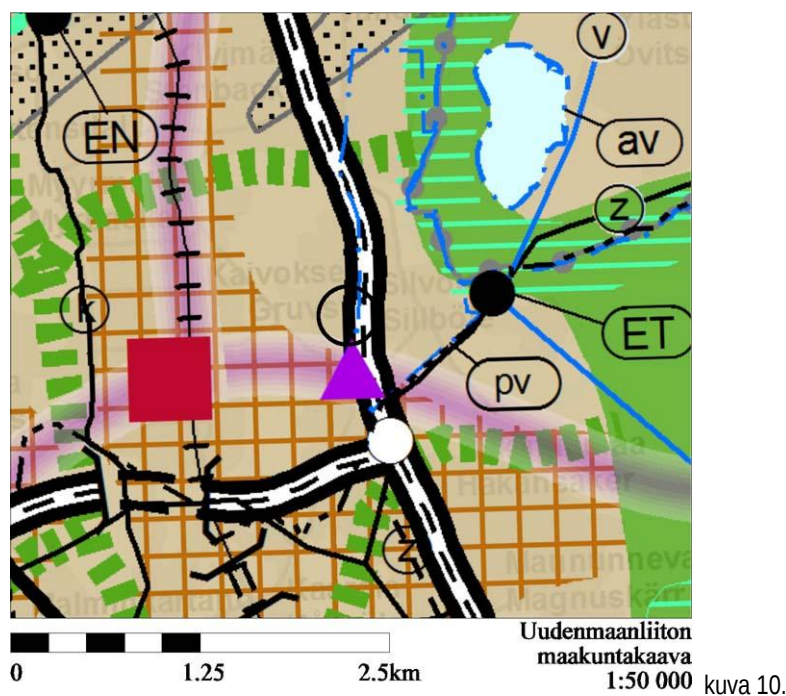
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

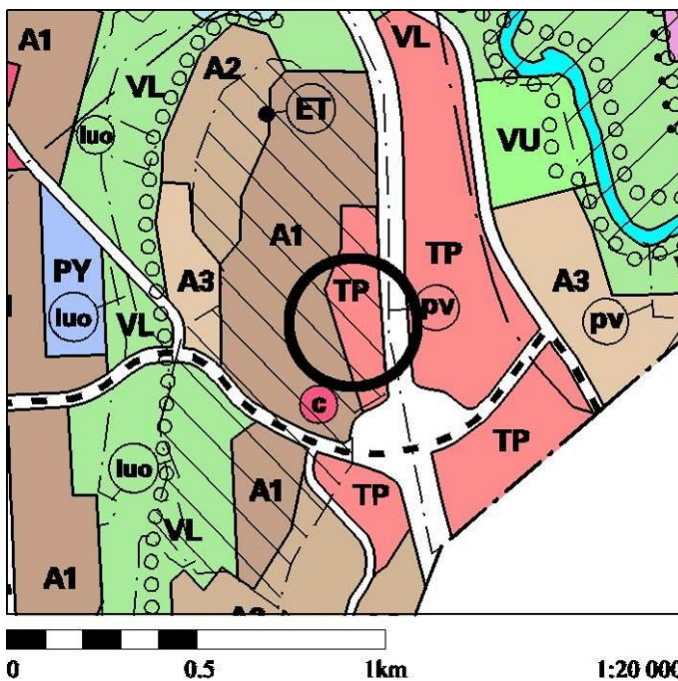
Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta. Alueen eteläpuolitse kulkee itä-länsisuuntainen joukkoliikenteen runkoyhteys Myyrmäen ja Malmin suuntiin. Kaivoksen liittymän kohdalle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka.



Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) Kaivoksen 1960-luvulla rakennettu asuinalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava (harvalla vinoviivalla viivoitettu alue). Varsinainen suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Suunnittelualue on mukana asemakaavamuutoksen kanssa samaan aikaan vireille tulevassa Kaivoksen ja Silvolaan alueen yleiskaavan muutoksessa, jossa se tulee todennäköisesti olemaan tehokasta asuinalue (A1). Lisäksi Kaivoksen alueella on keskustatoimintojen alakeskus (c).

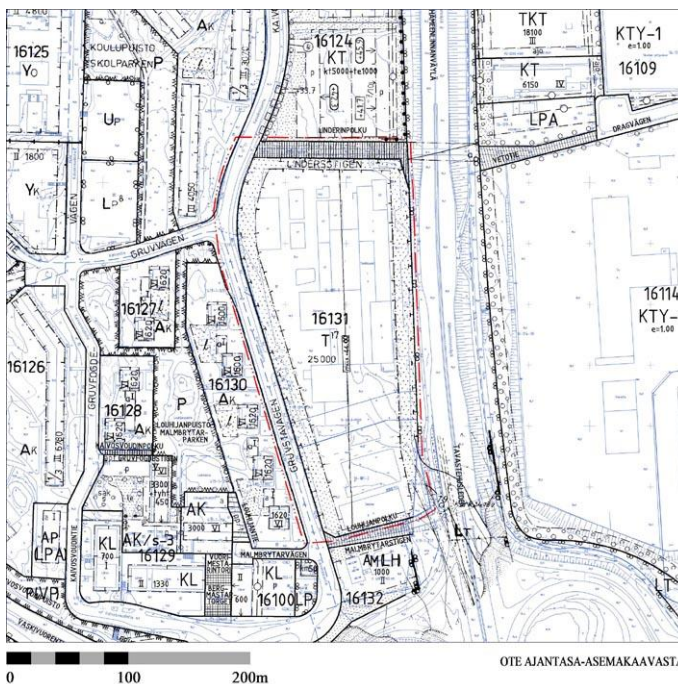


kuva 11.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17.

Kuvassa ote ajantasakaavasta + alustava kaavan rajaus:



kuva 12. AK Asuinkerrostalojen korttelialue. KL Liikerakennusten korttelialue. LP Yleinen pysäköintialue. Y Yleisten rakennusten korttelialue. YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. P Puisto. T teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. KT toimistorakennusten korttelialue. UP palloilukenttä. 17567 Korttelin numero. VI Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat sekä rakennuskaavat:

- 160200 Kaivoksela SM 7.3.1983
- Kaivokselan rakennuskaava/ arkkitehti Olli Kivinen, vahvistettu 22.8.1961 Uudenmaan lääninhallituksessa

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueella on yleiskaavamuutoksesta johtuva rakennuskielto.

Esisuunnitelmat

Kaavan viitesuunnitelmat on tehnyt Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- 160200 Kaivoksela SM 7.3.1983
- 001548 Kaivoksela Kv 28.8.2000

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.6.2015
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 17.5.2016

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

PHOF Oy Ab:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 26.2.2015. Kaavatyö aloitettiin 2015 keväällä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2015 ja kevään 2016 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015 ja mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö aloitettiin 2015 keväällä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2015 ja kevään 2016 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015 ja mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

- Kaavan laatimisen hakijat
- Kunnan jäsenet
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Kaivoksela-seura ry, Kaivoksela asukasyhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, valtion viranomaiset, muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Vantaan Energia, Elisa, Sonera, ym.
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2015 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 26.6.2015. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 27.6.2015. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 9 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä ja kannanotoista (lyhennettyinä):

- 1. Vantaan kaupunginmuseo
Kaupunginmuseo esittää arkkitehti Kaj Englundin suunnittelemaa Oy Sarlin Ab: konttorirakennusta suojeltavaksi asemakaavassa. Rakennuksen arvot on todettu erittäin merkittäviksi. Rakennuksesta tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys suojelumääräysten laatimista varten. Vanhan teollisuusrakennuksen rakennushistorialliset arvot ovat kadonneet, koska sitä on muutettu useaan otteeseen. Alueella sijaitsevan tiilimuuntamon säilyttäminen olisi kulttuuriympäristön kerroksisuutta positiivisesti lisäävä tekijä, mutta edellytykset kaavasuojaan eivät ole riittäviä.
➔ *Konttorirakennus merkitään suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavassa.*
- 2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on valmiiksi rakennettu. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee yleistä vesihuoltoa Linderinpolulla sekä yksityisiä tonttijohtoja purettaviksi esitettyihin teollisuusrakennuksiin. Asemakaavamuutos ei edellytä yleisen

vesihuollon siirtoa, mikäli Lindernipolku säilyy, kuten alustavissa viitesuunnitelmissa on esitetty.

Rambollin tekemän ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin ohjearvo ja tuntiraja-arvo ylittyvät asuinrakennusten tuntumassa, mikäli rakennukset toteutuvat lähellä väylää. Muut raja- ja ohjearvoihin verrannolliset pitoisuudet pysyvät normien alapuolella. HSY:n minimi- ja suositusetaisytydet (63 ja 150 m) eivät täyty. Rambollin selvityksessä todetaan, että kohteessa tullaan toteuttamaan poikkeavia teknisiä ratkaisuja kuten väylän puoleista umpinaista seinärakennetta luhtikäytävän suojana. Rambollin selvityksessä ei ole tutkittu myös lausunnolla olevan Kaivokselan yleiskaavamuutoksen muiden rakentamisalueiden yhteisvaikutusta ilmanlaatuun.

Asemakaavamuutos liittyy laajempaan Kaivokselan yleiskaavamuutokseen, jonka myötä rakennuskanta tiivistyy myös lähialueilla ja muuttaa olosuhteita katukuilumaisempaan suuntaan eli huonommin tuulettuviksi. Myös Helsingin suunnitelmat Hämeenlinnanväylän katubulevardisoinnista saattavat jatkossa aiheuttaa liikenteen ruuhkautumista Kaivokselan alueella. Nämä muutokset olisi otettava huomioon myös ko. kaava-alueen ilmanlaatatarkastelussa. HSY:n näkemyksen mukaan Kaivokselassa tulee noudattaa annettuja suositusetaisytyksiä tai tehdä poikkeavia teknisiä ratkaisuja, joilla ilmanlaatu sekä asuntojen sisällä että oleskelupihoilla saadaan suojattua väylältä aiheutuvilta epäpuhtauksilta.

→ Suunnitelmassa on sovellettu HSY:n minimisuositusta. 63 metrin minimietäisyys on laskettu piha-alueista. Rakennuksille on asetettu erillisiä vaatimuksia asemakaavamääräyksin.

- 3. Museovirasto

Ei huomautettavaa.

→ ok.

- 4. Vantaan Energia

Sähköverkko: Alueelle tarvitaan muuntamo. Sille on ehdotettu paikkaa liitteessä 1. Mikäli muuntamo ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Mikko Tella, puh. 050-5294363.

Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

→ Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.

- 5. Myyrmäen aluetoimikunta

Kaivokselaan on perusteltua rakentaa lisää asuineliöitä, mutta myös työpaikkojen säilymistä ja synnyttämistä alueelle suositellaan palveluiden ja elinkeinoelämän vahvistamiseksi.

→ Sarlinin alueen eteläosa säilyy työpaikka-alueena.

- 6. Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. Mikäli asuinrakennuksen kerrosluku ylittää kahdeksan kerrosta, tulee huomioida paloturvallisuudelle asetetut lisävaatimukset esim. poistumisteissä.

→ Pelastusviranomaisen kanssa on käyty neuvottelu 21.3.2016 koskien paloasioiden huomioimista kaavassa.

- 7. Anne Mankki/ Caruna (Fortum Kaavoitus)

Carunan omistamia voimajohtoja ei kulje kyseisen asemakaavan alueella, joten meillä ei ole huomautettavaa kaavaan.

→ Ok

- 8. Kaivoksela-seura ry

Yleiskaavassa v. 2007 Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu asuinalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja

sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Asuinkerrostalorakentaminen Kaivokselaan Sarlinin teollisuustontille mahdollistaa uusien asukkaiden tulon Kaivokselaan. Täydennysrakentaminen on tätä päivää Vantaalla ja kyseinen kohde soveltuu Kaivoksela-seuran mielestä siihen hyvin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen tyyliältään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Kaivoksela-seuran mielestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty kolmas vaihtoehto on paras. Näin rakentaen ei synny ahtauden tunnetta ja pimeitä piha-alueita uusien rakennusten sisäpihoille. Hämeenlinnanväylän suuntaisesti rakennettavat korkeat kerrostalot muodostavat hyvän melumuurin myös Kaivoksen vanhoille alueille. Kolmannessa vaihtoehdossa on myös eniten ns. viheralueita ja vaikka talot ovat korkeita niiden päädyt muodostavat sopusointuisimman yhtymäkohdan vanhan rakentamisen kanssa.

→ *Uusi rakentaminen sopeutetaan ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksen, muun muassa:*

- o *Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivoksen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.*
- o *Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivoksen olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus.*
- o *Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy.*

9. Jukka-Pekka Männikkö, Hanna Valolahti

Kaivoksen alueella on historiallista arvoa siksi, että alueella ei tehty niitä virheitä joihin myöhemmissä lähiörakennuskohteissa sorruttiin. Asemakaavan valmistelussa on huomioitava tarkoin Kaivoksen alueinventoinnissa (Schalin jne. 2012) esitetyt näkökohdat. Alueinventoinnissa siteeratun Vantaan kulttuurimaisemaselvityksen mukaan Kaivoksela on "veistoksellinen 'kaupunki taideluomana' kokonaisuus, joka ei juuri siedä täydennysrakentamista. Arkkitehtoniseen kokonaisuuteen kuuluvat paitsi rakennuskorttelit myös koko se metsäharjanne, johon korttelit on soviteltu. Inhimillinen mittakaava tekee alueesta erityisen viehättävän esikuviansa verrattuna.." (Vantaan yleiskaavan vaikutusten arviointi. Kulttuurimaisema. Anne Mäkynen 2006)

Kaavamuutoksen hakijan PHOF Oy Ab:n suunnitelmassa haetaan noin 26 000 m² tontille asuinrakennusoikeutta peräti 31 000 kem² (suhdeluku 1:1,19). Vertailukohdaksi alueen historiallisiin kohteisiin voi asettaa esimerkiksi sen, että Kaivoksen pohjoispäädyn 355 asunnon taloyhtiöllä Asunto Oy Kaivosmäellä 45 277 m² tontilla kerrosalaa on 23 006 m² (suhdeluku 1:0,51). Kaivoksen historiallisen aluesuunnittelun periaatteita kunnioittava kerrosala olisi siis ko. kaavamuutoksessa noin 13 000 m² luokkaa.

Ylimoitettusta kerrosalatavoitteesta johtuen hakijan tekemissä malleissa rakennukset ovat massiivisia ja huomattavasti suurempia ja tiheimmin aseteltuja kuin Kaivoksen 60-luvulla rakennetut talot. Nyt suunnitelmassa on aseteltu tontille 5-11 kerroksisia järkäleitä, jotka ovat pahimmillaan vielä huomattavasti korkeampia kuin vanhat tornitalot. Jos hanke toteutettaisiin hakijan esittämässä laajuudessa, asuntoja tulisi yli 400. Kaivoksella on nykyisin noin 2-3 tuhatta asukasta eli alueen asukasluku kasvaisi luokkaa 30-50 %. Tällä hankkeella on siis potentiaalisesti hyvin merkittävä vaikutus alueen sosiaaliseen rakenteeseen.

Suunnitelmassa sijoitetaan taloja Hämeenlinnan meluvyöhykkeelle, joten hankkeen toteuttajilla lienee tarkoitus tehdä ainakin osasta taloista vuokrataloja, koska meluvyöhykkeellä sijaitsevia asuntoja on hankala myydä. Kohteeseen on saatava mukaan myös omistusasujia ja suunnitteluratkaisut tulee tehdä niin, että kohteesta tulee houkutteleva uusille asukkaille.

Hämeenlinnanväylän melu on merkittävä ympäristöhaitta koko Kaivoksen alueella. Uudet rakennukset on suojattava melulta meluvallein ja varmistamalla parasta luokkaa oleva melueristys rakennuksissa.

Hankkeen toteuttamisen yhteydessä tulee toteuttaa koko Kaivoksen meluntorjuntaratkaisu Liikenneviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2013-2018 kuvatulla tavalla (hankekortti UUD5 Vt 3 Kaivoksela). Vantaan kaupungin on

osaltaan huolehdittava siitä, että Kaivokselan meluntorjuntaratkaisut viimeinkin toteutetaan.

Hankkeen yhteydessä tulee elävöittää Kaivokselaa ja mahdollistaa paikallisten palvelujen saatavuus. Laadukkaita liiketiloja tulee varata rakennusten yhteyteen. HSL:n Vantaan "linjastouudistuksen" jälkeen Kaivokselan bussiyhteydet on käytännössä lakkautettu kokonaan. Alueen sisälle kulkee yksi bussi, joka liikennöi vain Myyrmäen asemalle, ja tätä yhteyttä ei juuri kukaan käytä.

Hakijan esittämässä vaihtoehtomalleissa suunnittelun periaatteet ovat sellaisella tasolla, että malleja ei pitäisi käyttää lähtökohtana tontin kaavoitukselle. Suunnitelma muistuttaa lähinnä 70-luvun pahimpia virheitä pihakansineen ja ylimitoitettuine ja mielikuvituksettomine tornitaloineen.

Mikäli tontille toteutetaan asuntoja on ne suunniteltava yhteensopiviksi alueen historiallisesti arvokkaan rakennuskannan kanssa ja kerrosalaa on rajattava vähintään puoleen nyt esitetystä 31 000 kem²:sta. Meluntorjunta tulee toteuttaa parhaalla käytettävissä olevalla tekniikalla ja hoitaa samalla kuntoon koko Kaivokselan alueen meluntorjunta. Asunnot on tehtävä houkutteleviksi omistusasujille jotta hanke ei entisestään heikentäisi alueen sosiaalista rakennetta.

➔ *Uusi rakentaminen sopeutetaan ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksen, muun muassa:*

- o *Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.*
- o *Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus.*
- o *Julkisivujen pääasiallinen värytys tulee olla valkoisen sävy.*

➔ *Hankkeeseen on tehty meluselvitys, jonka pohjalta on laadittu meluntorjuntaan liittyvät asemakaavamääräykset.*

➔ *Bussireiteistä vastaa HSL.*

➔ *Hankkeen yhteyteen on tulossa liike- tai palvelutilaa 160 kem².*

➔ *Rakennukset ovat 4-8-kerroksisia. Korkeammat on sijoitettu tontin itäreunaan ja matalammat Kaivokselantien puolelle.*

➔ *Suunnitelmassa on esitetty sekä vuokra- että omistusasuntoja*

➔ *Vantaan maapoliittisten linjausten (2014) mukaan rakentamista suunnataan täydennysrakentamiseen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista olemassa oleville alueille, joissa infrastruktuuri on valmiina. Maapolitiikalla pyritään monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen.*

Asukastilaisuus

Kaivokselan koululla pidettiin 23.9.2015 asukastilaisuus, jossa keskusteltiin sekä Kaivokselan yleiskaavamuutoksesta että Sarlinin alueen kaavoituksesta. Vantaan kaupungin edustajien lisäksi paikalla oli yleisöä 33 henkeä. Lisäksi paikalla olivat rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Varsinaista rakentamista ei erityisemmin vastustettu. Keskustelussa tiedusteltiin oppopumpputehtaan jatkoa. Tehdas on muuttamassa alueelta vuonna 2016 ja siirtynee Unkariin. Osallistujat tiedustelivat myös, miksi kuvissa ei näy erillistä melusuojausta. Hämeenlinnanväylän varressa olevien talojen luhtikäytävät suojaavat melulta, jolloin erillistä melusuojausta ei tarvita. Keskustelussa oli myös korkeimpien rakennusten paikka. Ne tulevat sijoittumaan Hämeenlinnanväylän viereen. Keskustelussa pohdittiin myös pihojen liittymien sijoittumista. Liikenne ohjataan pihoihin kolmesta liittymästä. Hämeenlinnanväylällä sijaitsee linja-autopysäkki. Osallistujat toivoivat, että linja-autopysäkillä olisi mahdollista järjestää kulku korttelin läpi, jotta pysäkillä ei tarvitsisi kiertää pitkiä matkoja. Eriäviä mielipiteitä esitettiin Kaivokselantien puolen massoista: 3-6 kerrosta. Katujen varsien koivurivit haluttaisiin säilyttää. Pelätään, että uusi liikenne rasittaa Kaivokselan tietä ja liittymää. Myös toimistorakennuksen tuottama liikenne tulisi huomioida. Vanhan Kaivokselan rakennushistoriallinen arvo tuli ottaa huomioon uusissa suunnitelmissa. Esimerkiksi Jäspiksessä (palaneen ostarin osan tilalle rakennettu uusi asuinkerrostalo) on onnistunut ratkaisu.

Nettikysely

Kaivokselan suunnittelu tueksi tehtiin karttapohjainen Harava-nettikysely. Kyselyllä haettiin lähtötietoaineistoa yleiskaavamuutosta, vanhan Kaivokselan kehityskuvaa sekä erillisiä asemakaavamuutoksia varten. Kysely oli auki Vantaan kaupungin internet-sivuilla 18.9. - 7.10.2015. Kyselyyn vastasi yhteensä 273 vastaajaa, jotka asuivat pääosin Kaivokselassa tai sen läheisyydessä. Kyselyyn vastanneissa oli myös paljon henkilöitä, jotka liikkuvat alueella vapaa-ajalla tai joita alue kiinnostaa muista syistä. Kyselyn vastauksissa ei juurikaan tullut kommentteja Sarlinin alueen kaavamuutokseen liittyen. Kaava-alueen pohjoispuolinen Linderinpolku korostui paljon käytettynä reittinä. Karttapohjaisten kysymysten lisäksi kyselyssä oli avokysymyksiä, joihin tuli runsaasti vastauksia. Kaivokselan työpaikka-alueen muuttaminen asuinalueeksi koettiin erittäin positiiviseksi asiaksi. Uskotaan, että palvelut kehittyvät tai ainakin säilyvät alueella, kun asukkaita on enemmän. Osa vastaajista oli huolissaan siitä, häviävätkö kaikki työpaikat alueelta. Kaivokselasta ei haluta pelkkää nukkumalähiötä. Moni vastaaja toivoisi uuden rakentamisen olevan rohkeaa ja kokeilevaa, osa haluaisi sen yhdistyvän paremmin vanhaan Kaivokselaan. Parkkipaikkojen puute on puhuttanut Kaivokselassa jo pidempään. Se tuli esille myös vastauksissa. Tosin osa asukkaista kokee asian päinvastoin: tulisi satsata enemmänkin kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen kuin autoiluun. Muita huolenaiheita olivat melu, pienhiukkaset ja liikennemuutokset. Nämä häiriötekijät toivotaan tutkittavan riittävin selvityksin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan maapoliittisten linjausten (2014) mukaan rakentamista suunnataan täydennysrakentamiseen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista olemassa oleville alueille, joissa infrastruktuuri on valmiina. Maapolitiikalla pyritään monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen.

Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Kaivokselan alueen asumisvaihtoehtoja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla täydennetään Kaivokselan kaupunkirakennetta joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla pyritään mahdollistamaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

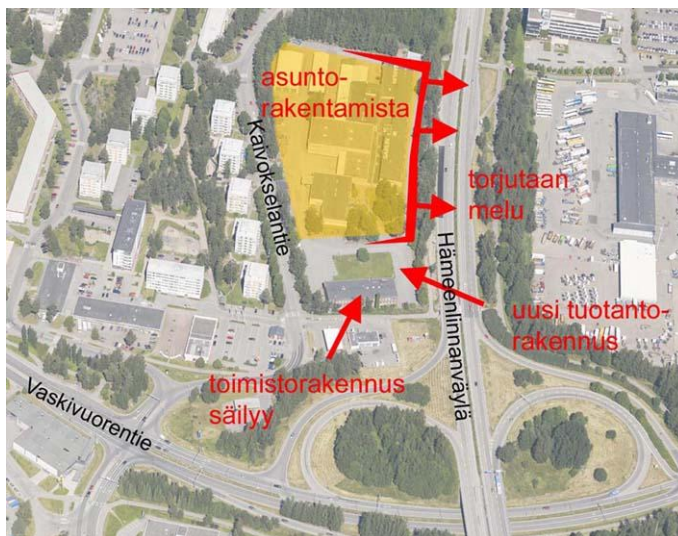
Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue on mukana asemakaavamuutoksen kanssa samaan aikaan suunnitteilla olevassa Kaivokselan ja Silvolaan alueen yleiskaavan muutoksessa, jossa se tulee todennäköisesti olemaan tehokasta asuntoaluetta (A1). Tällöin asemakaava tulee olemaan myös yleiskaavan mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti



Kuva 13. Tontinkäytön lähtökohdat

Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Liikennemelu Hämeenlinnanväylän puolella torjutaan korkeammalla rakennusmassalla, joka madaltuu Kaivokselantien suuntaan. Pysäköintilaitoksen sijoittamisella Hämeenlinnanväylän viereen saadaan etäisyyttä melulta ja pienhiukkasilta. Rakennukset rajaavat sisälleen suojaisat korttelipihat.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 16.4.2015. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi maanomistajan ja konsulttien edustajat. Palaverissa käytiin läpi kaavahankkeen haasteita, lähtökohtia ja tavoitteita. Kaavamuutosta varten pyydettiin laadittavaksi rakennushistoriallinen selvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, meluselvitys sekä pihasuunnitelmat, jotka tehdään kaavamääräysten pohjaksi. Selvitys tontin pilaantuneista maista on tehty aikaisemmin ja maa on suurimmaksi osaksi jo kunnostettu. (Kaivokselan entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus/ Ramboll 2.6.2013) Arkkitehtikonsultilta pyydettiin kokouksessa esitetyn viitesuunnitelman (vaihtoehto 1) lisäksi kaksi uutta luonnosvaihtoehtoa. Kolme vaihtoehtoa oli 26.6.2015 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä. Suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon 2 pohjalta.

Vaihtoehto 1. (kuva 14)

- Asuinrakennukset lähellä Hämeenlinnanväylää. Kerrosluvu 3-7. 31175 kem2
- autopaikat sekä pihakannen alla että Hämeenlinnanväylän varressa.
- ➔ *suuret pihat, mutta asuminen liian lähellä Hämeenlinnanväylää*



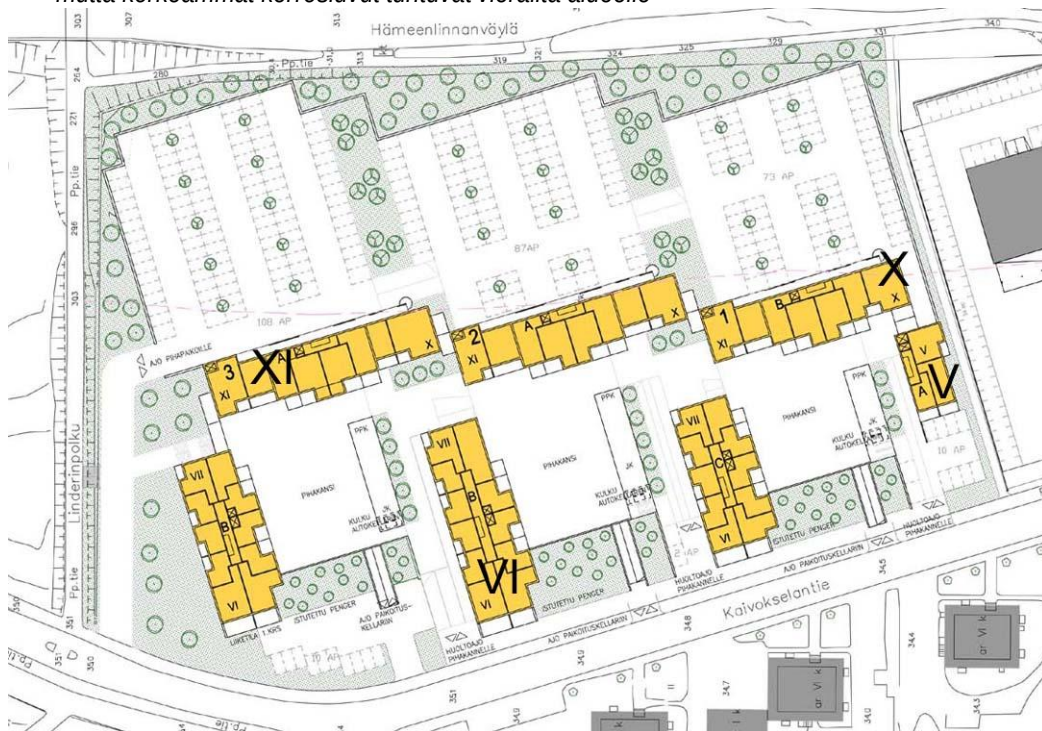
Vaihtoehto 2. (kuva 15)

- Asuinrakennusten pihat esitetään 63 metrin päähän liikenneväylästä. Asuinrakennukset voidaan sijoittaa sen verran lähemmäksi liikenneväylää, että etäisyys katon ilmanotolaitteista on vähintään 63m. Pysäköintiä voidaan tuoda lähemmäksi.
- Kerrosluvu 3-10. 31600 kem2
- autopaikat sekä pihakannen alla että Hämeenlinnanväylän varressa.
- ➔ *korkeammat kerrosluvut tuntuvat vierailta alueelle*



Vaihtoehto 3. (kuva 16)

- Asuinrakentaminen esitetään 63 metrin päähän liikenneväylästä. Pysäköintiä voidaan tuoda lähemmäksi.
- Kerrosluku 5-11, 31400 kem2
- ➔ *Suuri paikoitusalue pienentää pihvoja, asuminen tarpeeksi etäällä Hämeenlinnanväylästä, mutta korkeammat kerrosluvut tuntuvat vierailta alueelle*

**4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Jatkosuunnittelussa vaihtoehdon 2 rakennusmassoja madallettiin kymmenestä kahdeksaan Hämeenlinnanväylän suuntaisesti. Poikittaiset rakennusmassat ovat 5-6-kerroksisia. Kaivokselantien varteen esitettiin muuta korttelia matalammat 4-kerroksiset rakennusmassat siten, että 4. kerroksen julkisivulinja olisi porrastettu taaksepäin. Tällöin Kaivokselantien suuntaan hahmottuu edelleen 3-kerroksinen vaikutelma. Liiketilaa on esitetty suunnitelmissa keskimmaiseen rakennusryhmään Kaivokselantien puolelle.

Kaavamuutoksessa käytetään seuraavaa autopaikkannormia: 1 ap/90 k-m2, vähintään 1 ap/asunto + Nimeämättömät paikat – 10 %. Autopaikoituksen osalta tutkittiin kaksi vaihtoa: Ensimmäisessä vaihtoehdossa autopaikat oli sijoitettu sekä kansipihojen alle että Hämeenlinnanväylän puoleiselle parkkialueelle. Toisessa vaihtoehdossa kansipihojen alle sijoitetut autopaikat oli siirretty 2-kerroksiseen pysäköintilaitokseen Hämeenlinnanväylän puolelle. Vaihtoehtoa 2 pidettiin parempana, koska tällöin sisäpihoille jäisi enemmän tilaa hulevesien hallinnalle, puustolle ja istutuksille. Kaavatyötä jatkettiin tältä pohjalta. Kulku pysäköintilaitoksen kerrokseen osoitettiin vain tontin eteläreunasta, mitä pidettiin hyvänä ratkaisuna. Tontin sisäiset jalankulkuyhteydet ja kulku bussipysäkillä on esitetty suunnitelmissa pysäköintikansien välistä. Välialueet tulee suunnitella turvallisiksi ja viimeistellyiksi. Hämeenlinnanväylän puoleinen pysäköintilaitoksen seinä/muuri on kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla. Sen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaivokselan arkkitehtuurin ominaispiirteitä ovat mm.

- horisontaalisuuden korostaminen, joka näkyy mm. nauhaikkunajulkisivuissa.
- Ikkunat leveitä maisemaikkunoita
- Julkisivuissa korostettu reliefivaikutelmaa
- päätyjulkisivuissa tiilipintaa
- niukka materiaali- ja väripaletti

- suuret, lähes poikkeuksetta länteen avautuvat parvekkeet
- parvekkeet vedetty sisään julkisivulinjasta
- sisäänkäyntejä korostettu sisään vedetyllä ulko-ovella ja verhoamalla ovisyvennyksen pieliä tummalla keraamisella laattalla
- Ulko-ovet ovat lasiovia tammikehyksin, joihin paikoin kuuluu myös yläikkuna
- Tornitaloissa harkitut mittasuhteet, ohut julkisivureliefi, maalattu levyverhous, tornien yhdistäminen matalan huoltosiiven välityksellä

Sekä arkkitehti- että maisemakonsultteja pyydettiin tutustumaan Kaivokselan alueinventointiin ja esittämään omat näkemykset rakennusten ja pihojen liittymisestä ympäristöön. Uusi rakentaminen on tämän päivän arkkitehtuuria, mutta voi ottaa kantaa Kaivokselan arvokkaaseen kaupunkikuvaan esimerkiksi värityksen, materiaalien ja julkisivusomittelun kautta. Esiteltyjä Kaivokselan luonteeseen liittyviä julkisivuja pidettiin onnistuneina. Alueinventoinnissa esitetyt näkemykset otettiin huomioon suunnittelussa muun muassa kaavamerkinnoin.



Kuva 17. Kaivokselan nykyistä rakennuskantaa, pistetaloja. Kuva 18. Julkisivuote kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Kaivokselantieltä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

Paloasioista on neuvoteltu Pelastuslaitoksen edustajan Mikko Hämäläinen kanssa 21.3.2016. Esitetty viitesuunnitelma on paloasioiden osalta kunnossa.

Elyn edustajien (Anna Puolamäki ja Ari Puhakka + Johanna Rajala) kanssa pidettiin palaveri 21.4.2016 koskien Hämeenlinnanväylän suunnitelmia. Palaverissa saatiin vahvistus Elyn tarvitsemalle alueelle tontin puolelta, enimmillään 10 metriä tontin suuntaan. Elyn mukaan vuonna 2017 aletaan tehdä Hämeenlinnanväylän tarkistussuunnitelmaa. Viitesuunnitelmia, autopaikkojen riittävyyttä ja kaavaa tarkistettiin Tielaitoksen 2008 Hämeenlinnanväylän levennyksen mukaiseksi:

- Korttelista on erotettu Elyn tarvitsema tontin osa liikennealueeksi Hämeenlinnanväylän vieressä.
- Ajo pysäköintilaitoksesta toiseen on siirretty tontin itäosaan väylän suuntaiseksi. Samalla saadaan enemmän autopaikkoja ja pysäköintilaitosten rakenteen selkeämmäksi. Myös kulku suoraan pysäköintikampojen välistä sivukäytävään saadaan helpommaksi. Rakennuksia on siirretty hieman länteen.
- Pysäköintilaitosten Hämeenlinnanväylän puoleiset julkisivut tulee olla pääosin köynnösseinää. Kulku pysäköintilaitosten välistä tehdään porttimaisiksi ja käytetään tehostevärejä kuten asuinjulkisivuissa. Pysäköintilaitosten välisillä reiteillä tulee olla puuistutuksia.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys

Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Katso kohta 5.4.1.

Hulevesien hallintasuunnitelman alueesta on tehnyt Oy K-O Nyman-Consulting Ab. Korttelissa suositetaan luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä, mikä antaa mahdollisuuksia omaleimaisten pihojen toteuttamiselle. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia vesiä viivytetään korttelissa ensisijaisesti sadepuutarhoissa. Sadepuutarhat toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ratkaisuna. Pysäköintikansien hulevesiä viivytetään ensisijaisesti maanalaisissa hulevesikaseteissa. Maavaraisilla pysäköintialueilla ja pelastusteillä pinnoitteena suositetaan nurmikiveystä. Nurmikiveyksellä voidaan vähentää muodostuvien hulevesien määrää.

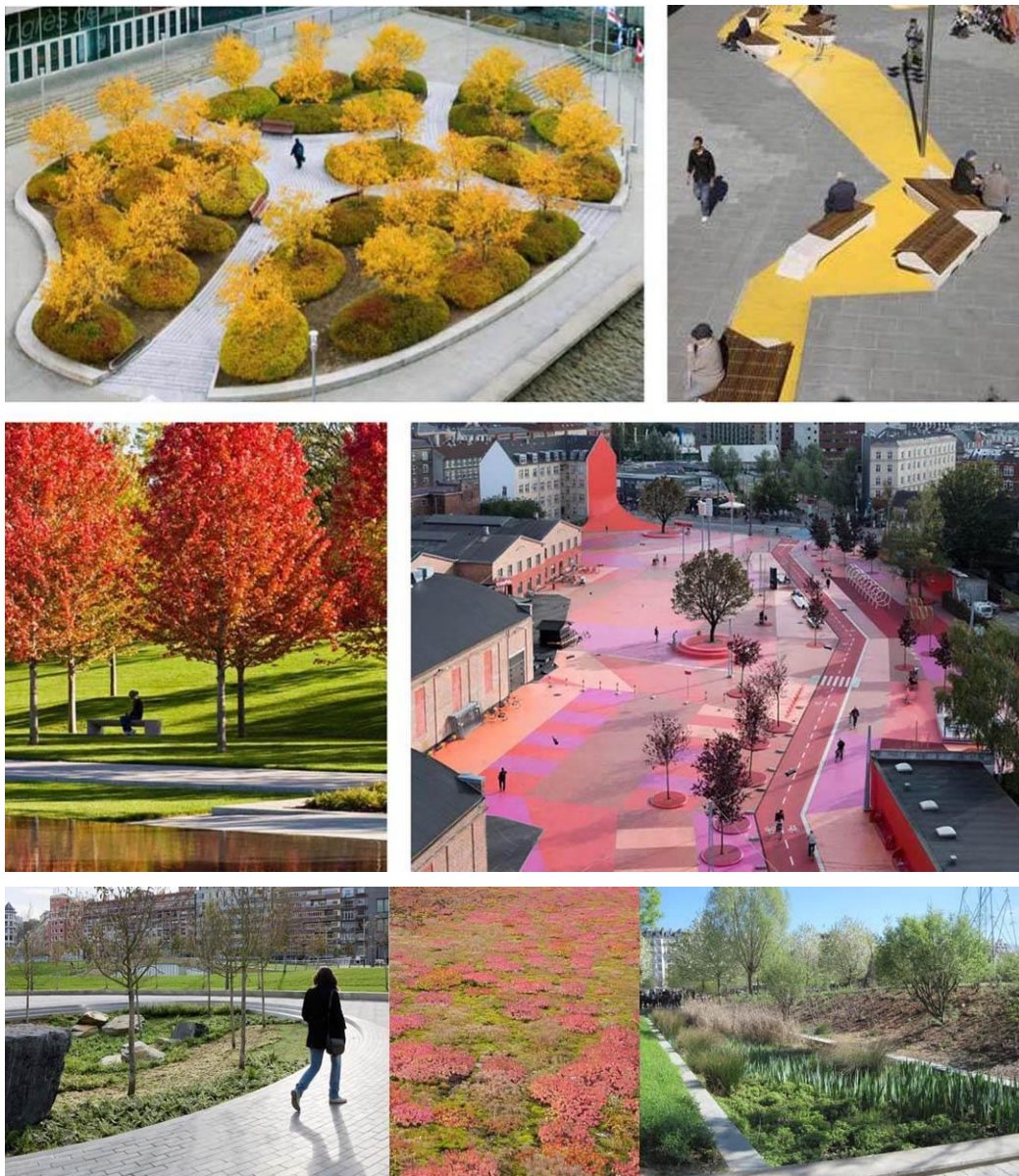
Hulevesiä pidättäviä viherkattoja rakennetaan piha-alueiden mataliin katoksiin. Viherkatolla tarkoitetaan tässä ns. maksaruohomattokatetta, joka koostuu kuivuutta kestävästä sammal- ja maksaruoholajikkeista. Maksaruohomaton kerrospaksuus on noin 50 mm. Kasvimaton eri sammal- ja maksaruoholajikkeet antavat kukkiessaan katolle erilaisen ilmeen eri vuodenaikoina. Kattovedet ja pihan hulevedet johdetaan kivetyin kouruin tai kallistuksin piha-alueella sijaitseviin sadepuutarhoihin. Sadepuutarha on kasvipeitteinen painanne, johon johdetaan hulevesiä. Hulevesi lammikoituu pintakerroksen päälle matalana, 10–30 cm kerroksena ja imeytyy hiljalleen kasvukerroksen lävitse ympäröivään maaperään tai varastokerrokseen. Sadepuutarhalle järjestetään ylivuoto sadevesiviemäriin. Viivytystilavuuden tulisi tyhjentyä viimeistään vuorokauden kuluttua täyttymisestään.

Pihat

Maisemakonsulttina projektissa on ollut Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy. Maisemaselvityksessä pyydettiin tutkimaan Linderinpolun, Hämeenlinnanväylän ja Kaivokselantien varren vehreyttä ja puuistutuksia, pysäköintilaitoksen ja muiden parkkialueiden maisemointia, sekä pihojen istutuksia. Esitettyä pihasuunnitelmaa pidettiin laadukkaana ja mielenkiintoisena.

Asuinkortteli jakautuu kolmeen rakennusten erottamaan pihaan, joille sijoitetaan oleskelualueet, leikkipaikkoja ja sadepuutarhoja. Sadepuutarhoihin johdetaan piha-alueella ja katoilla muodostuvia hulevesiä. Leikkipaikkojen pinnoitteina käytetään värikkäitä ja esteettömiä kumi- ja tekonurmipintoja. Oleskelualueilla käytetään puutasoja. Korttelipihojen tavoitteena on runsas, monilajinen, monikerroksellinen ja rehevä kasvillisuus: kukkivat pikkupuut, vaihtelevan korkuiset pensaats, maanpeitepensaats ja -perennat. Jokaiselle sisäpihalle valitaan oma väriteema, joka mukailee rakennusten tehostevärejä. Tavoitteena on muodostaa sisäpihakokonaisuuksille oma näkyvä identiteetti. Väriteema voi näkyä istutusten kukinnan ja lehden väreissä sekä syysväreissä. Myös leikkipaikkojen kumi- ja tekonurmipinnat noudattavat teemaväriä.

Pysäköintikansille tehdään asfalttimaalauksia, joiden väri mukailee myös julkisivun tehostevärejä. Viitesuunnitelman muotokieli on saanut inspiraationsa vanhan Kaivokselan rakennusten geometrisyydestä. Korttelin pihasuunnitelmassa tuleekin hyödyntää vanhan Kaivokselan materiaaleja ja arkkitehtuuria. Kaivokselantiehen rajautuvassa korttelin osassa tulee käyttää vanhan Kaivokselan alueelle tyypillistä kasvillisuutta.



Kuvat 18-24. Ideakuvia pihosta ja väriteemasta (kuvat: Landezine, Satu Siltanen)

Sisäpihojen ja Kaivokselantien varren mataliin katoksiin sijoitetaan maksaruohokatto. Sisäpihojen vieraspaikat katetaan pergolalla. Tavoitteena on, että pergolaa pitkin kasvavat köynnösistutukset tulevat peittämään autopaikat. Vieraspaikat rajataan oleskelu- ja leikkipihasta pergolaan integroidulla aidalla.

Aukiot sijoittuvat kulkuväylien solmukohtiin; yksityisten ja puolijulkisten alueiden rajalle sekä eri korttelipihojen vaihtumisvyöhykkeelle. Aukioiden tavoitteena on toimia korttelin sisäisinä maamerkkeinä. Istutukset suunnitellaan monipuoliseksi ja muusta ympäristöstä erottuvaksi.

Parkkitalojen välissä kulkevat pistoreitit ovat luonteeltaan puoliavoimia ja puolijulkisia. Reitin varteen sijoitetaan pikkupuurivi. Pysäköintikansien seinustalle sijoitetaan varjossa viihtyviä pensasistutuksia ja köynnöksiä.

Puolijulkiset reuna-alueet ovat katualueisiin rajautuvia viheralueita, jotka ovat luonteeltaan puolijulkisia ja puoliavoimia. Pohjakasvillisuus on vyöhykkeellä pääosin nurmea. Kaivokselantien

varteen sijoitetaan pylväspuurivi tontin puolelle. Hämeenlinnanväylän ja Linderinpolun varteen ja Sarlinin korttelin reunaan istutetaan suurikokoisten puiden ryhmiä korttelialueen puolelle. Istutuksissa käytetään katupuutaimia, joiden suositeltava koko on vähintään rym 10-12cm. Pylväsmäiset puut sijoitetaan vähintään 3m ja suurikokoiset puut vähintään 6m etäisyydelle julkisivuista. Tikasautojen nostopaikat tulee huomioida puiden sijoittelussa.

Melu

Melukonsulttina hankkeessa on Ramboll Oy. Meluselvitystä päivitettiin suunnitelmien tarkennuttua. Melulähteinä selvityksessä huomioitiin Hämeenlinnanväylä rampeineen sekä Vaskivuorentie. Vähäliikenteisen Kaivokselantien melulla ei ole vaikutusta tämän aivan Hämeenlinnanväylän vieressä sijaitsevan kohteen tilanteeseen. Tarkastelut tehtiin vuoden 2030 ennustetilanteessa. Nykytilanteessa melutaso on tätä alhaisempi, joten ennustetilanteen perusteella melun osalta määritetyt vaatimukset toteuttavat ohjearvot myös nykytilanteessa. Ennustetut liikennemäärät vuodelle 2030 on saatu Vantaan kaupungilta.

Ulko-oleskelualueet on sijoitettu kortteleiden sisälle suojaan melulta, ja kun koko suunnitelma on toteutettu, saavutetaan niillä sekä päiväajan ohjearvo 55 dB että uusien alueiden yöohjearvo 45 dB, eikä muita melusuojaustoimenpiteitä ulkoalueiden osalta tarvita.

Suurin äänitasoerovaatimus mikä tavallisen asuinrakennuksen julkisivulle yleensä voidaan antaa, on 38 dBA. Lasketun vaatimuksen ollessa tätä suurempi, tulee kyseiselle julkisivulle sijoittaa esimerkiksi umpinainen luhtikäytävä, jonka ulkoseinän ja rakennuksen varsinaisen ulkoseinän yhteisvaikutuksella saavutetaan vaadittu suurempi kokonaiseristävyys. Hämeenlinnanväylän puoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 74 dB päivämelu mikä edellyttää 39 dB ääneneneristävyyttä ja mitä ilmeisimmin luhtikäytävää tms. Myös Hämeenlinnanväylän viereisten rakennusten päätyihin tulee melko korkeita ääneneneristävyysvaatimuksia.

Parvekkeet tulkitaan asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi ja niillä tulisi saavuttaa ainakin ulko-oleskelualueiden päiväajan meluohjearvo 55 dB. Lasitettuja parvekkeita voidaan sijoittaa kohtiin joissa päivämelu julkisivulla ei ylitä 65 dB. Lopputilanteen perusteella parvekkeita ei voi sijoittaa ulompiin etelä- ja pohjoispäätyihin eikä Hämeenlinnanväylän puolelle. Kaikille sisemmille ja länsijulkisivuille parvekkeita voidaan sijoittaa. Näillä julkisivuille ei päivämelu ylitä 65 dB eri rakentamisvaiheissakaan, joten vaiheittaisella rakentamisella ei ole tässä tapauksessa vaikutusta parvekkeiden toteuttamismahdollisuuksiin.

ELY:n oppaassa "Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa" (2013) on todettu: "Jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Takaamalla asunnon avautuminen hiljaisemman julkisivun puolelle mahdollistetaan asunnon tuulettaminen ilman melusta aiheutuvaa haittaa". Tässä kohteessa on ratkaistu niin, että pohjois- ja eteläpäätyihin on muutaman asunnon osalta tehty julkisivuun sisäänvetoja jolloin on voitu toteuttaa myös pieniä asuntoja joilla on alle 65 dB julkisivu. Muutamassa kohdassa, joissa ei ole sisäänvetoa, on hieman suuremmat asunnot joilla on hiljaisempi julkisivu talon vastakkaisella puolella tai kulman takana.

Meluselvityksessä on tutkittu myös rakentamisen vaiheistus siten, että melun ohjearvot eivät ylitä rakentamisen aikana. Melumääräykset on tehty meluselvityksen pohjalta.

Ilmanlaatu

Asemakaava-alueen merkittävin ilmanlaatuhaittojen lähde on viereisen Hämeenlinnanväylän ajoneuvoliikenne. Alueen ilmanlaadusta tehtiin selvitys vuonna 2014 Ramboll Oy:n toimesta. Tällöin oli käytetty konsultin ensimmäistä luonnosta, jossa asuinrakennuksen oli sijoitettu lähelle Hämeenlinnanväylää (noin 25 metrin etäisyydellä liikenneväylä VT 3:n reunasta). Työssä tehtiin typpidioksidin ja pienhiukkasten leviämisselvitys Vantaan Kaivokselassa sijaitsevan teollisuustontin ympäristöön, jonne ollaan kaavoittamassa asumista. Päästölähteinä otettiin huomioon tieliikenteen aiheuttamat pakokaasupäästöt merkittävimmillä liikenneväylillä sekä taustapitoisuus. Mallinnukset tehtiin nyky- ja ennusteliikennemäärillä. VT 3:n liikennemäärä

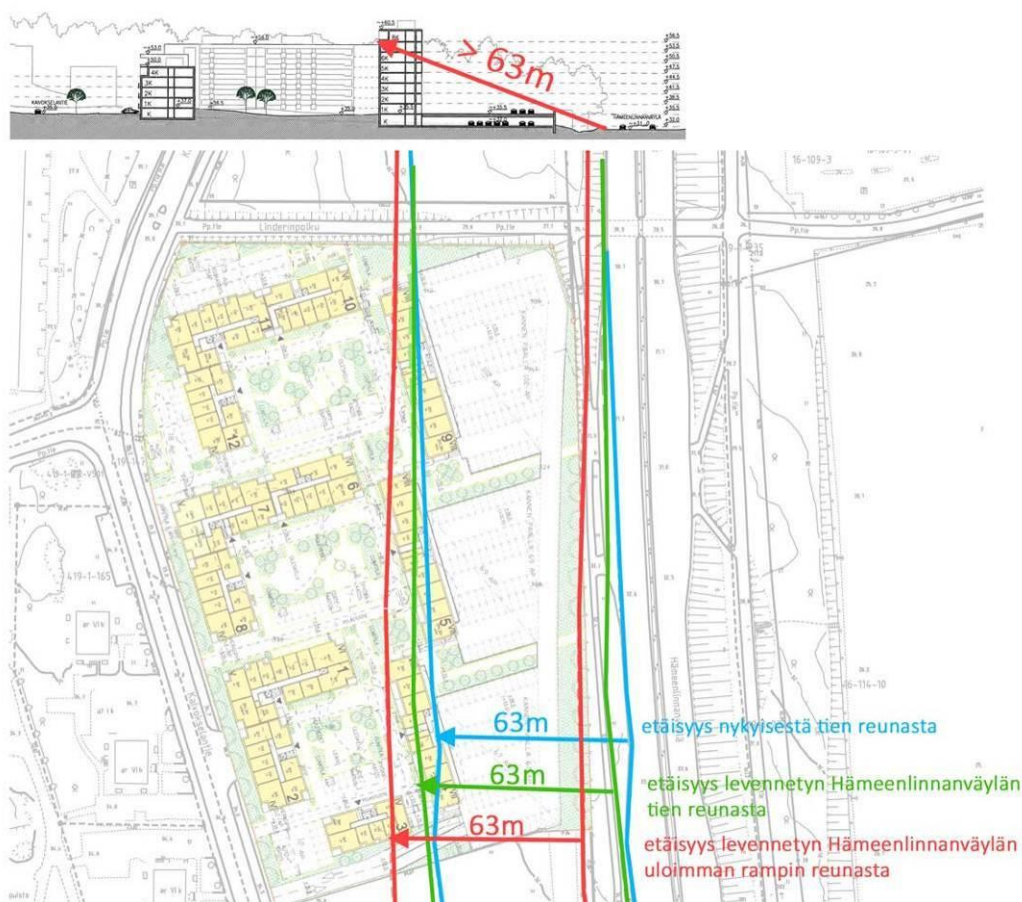
kasvaa ennustetilanteessa nykytilanteeseen verrattuna. Samalla autokanta puhdistuu koko ajan, joten päästöjen kannalta tilanne tulee todennäköisesti olemaan parempi tulevaisuudessa.

Tyypidioksidin tuntiohjearvo ylittyi suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla alimpien kerrosten korkeudella. Lisäksi vuorokausiohjearvo ylittyi aivan rakennusten tuntumassa. Muut raja- ja ohjearvoihin verrannolliset pitoisuudet pysyivät sallituissa rajoissa. Pienhiukkaspitoisuudet olivat alhaisia sekä nyky- että ennustetilanteessa eivätkä olleet vaarassa ylittyä suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla.

HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeiden perusteella VT 3:n ennusteliikennemäärällä KAVL 90 000 asuinrakennuksien minimietäisyys liikenneväylästä tulisi olla 63 metriä ja vastaava suosituseäisyys on 150 metriä. Minimietäisyyttä suositellaan käytettäväksi täydennysrakentamiseen ja suosituseäisyyttä uusia asuinalueita suunniteltaessa.

Asemakaavamuutoksessa on sovellettu pienhiukkasten osalta HSY:n minimisuositusta. 63 metrin minimietäisyys on ulottuu osin piha-alueiden reunaan (katso kuva alla). Ilmanoton on oltava rakennuksen puhtasilmäisemmalla puolella riittävän ylhäällä, jolloin vertikaalisesti 63 metrin etäisyys tulee toteutua.

Määräykset ilmanlaadun huomioimisesta on asemakaavamääräyksissä. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan on oltava rakennuksen puhtasilmäisemmalla puolella riittävän korkealla. Hämeenlinnanväylän puoleisten asuinhuoneiden parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa suunnata Hämeenlinnanväylälle päin. (katso myös kohta 5.5)



Kuva 25.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Jyrki Kauhanen	asemakaavasuunnittelija syksyyn 2014 asti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija kevästä 2015 alkaen
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Sakari Jäppinen	yleiskaavasuunnittelija
Paula Kankkunen	yleiskaavasuunnittelija
Anna-Mari Kangas	yleiskaavasuunnittelija
Marko Hoffren	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)
Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	kaupunkuva-arkkitehti
Jari Saajo	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö vt
Wilma Toljander	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Ympäristökeskus:

Krister Höglund	ympäristöinsinööri
-----------------	--------------------

Muut yhteistyökumppanit, rakennuttajat ja konsultit:

Henrik Wikström	Sarlin Group Oy
Tom Hilkos	Hilkos Consulting Oy
Jukka Laaksonen	Arkkitetoimisto Laatio Oy
Eeva Byman	Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy
Satu Siltanen	Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy
Markus Myllymäki	Lehto Group Oy
Pasi Hamunen	Lehto Group Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.6.2016.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava

Kaavamuutos koskee korttelia 16131 sekä katu- ja liikennealuetta. Tällä hetkellä tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m². Toteutettu kerrosalamäärä on 14 486 kem².

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalo-rakentamista 30 555 kem² sekä liiketilaa 160 kem². Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu.

Suunnittelualueella sijaitsee teollisuusrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on Hämeenlinnanväylä ja länsipuolella Kaivokselatien toisella puolella 8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,7 - 0,9$. Alueen pohjoispuolella on toimistorakennusten korttelialuetta KT, jossa sijaitse ARE Oy:n toimistorakennus sekä osin rakentamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on kevyen liikenteen katualuetta.

Asemakaavamuutoksella osa korttelia 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH, autopaikkojen korttelialueeksi LPA, sekä itäosassa liikennealueeksi LT. Asuinrakennusten korttelialueelle merkitään ohjeellinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 30 555 as-kem² sekä 160 kem² liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on $e = 1,2$. Kaava mahdollistaa noin 610 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 4-8-kerroksista asuinrakentamista. Rakentaminen on 4-kerroksista Kaivokselantien suunnasta ja 8-kerroksista Hämeenlinnanväylän suunnasta. Kortteli koostuu kehämäisesti sijoittuvista rakennusmassoista, jotka rajaavat sisälleen kolme korttelipihaa. Suunnitelmissa on myös kiinnitetty erityistä huomiota asuinkortteleiden pihoihin sekä Kaivokselantien rakennusmassojen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin sekä soveltumiseen Kaivokselan alueen perinteeseen ja kaupunkikuvaan. Rakennuskokonaisuus voidaan toteuttaa kolmena aluekokonaisuutena, joissa kussakin rakennetaan 3 – 4 rakennusta oman suojatun sisäpihan ympärille.

Suurin osa autopaikoista on sijoitettu asuinkorttelien ja Hämeenlinnanväylän väliin LPA-korttelialueelle 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin muut autopaikat on osoitettu kahdelle pienemmälle LPA-alueelle sekä osin AH-korttelialueelle. Viitesuunnitelmissa on esitetty autopaikkoja yht. 565 kpl, joista 550 kpl asukaspysäköintiin ja 15 vieraspaikoiksi. Polkupyöräpaikkoja on esitetty 1036 kpl (1/30kem²).

Piha-alueille sekä LPA-alueille on osoitettu ohjeelliset hulevesialueet sekä maanalaiset hulevesien viivytysrakenteet.

Korttelin 16131 eteläosa säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Tontille esitetään rakennusoikeutta 9000 kem². Toimistorakennus suojellaan asemakaavalla.

Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut hakijan konsulttina Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, Ramboll Oy sekä Oy K-O Nyman-Consulting Ab ja rakennuttajana Lehto Group Oy.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:

AK-korttelialue kortteli 16131: n. 607 asuntoa: asuntokerrosala 30 555 kem² + liiketilojen kerrosala 160 kem², tontin pinta-ala yhteensä 25 000 m² (AK+AH+LPA), e = 1,2

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 50 kem².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Kaivokselan kaupunkirakennetta. Uusi rakentaminen pyritään sopeuttamaan alueen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksen. (Katso myös seuraava kohta 5.3.1.)

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaupunkikuvallisesti suunnittelussa on panostettu sekä Kaivokselantien että Hämeenlinnanväylän varren julkisivuihin. Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen pääasiallinen väritys on valkoisen sävy. Sisäpihan puoleiset julkisivut suunnitellaan keveiksi käyttämällä korkeatasoisia, kevyen vaikutelman antavia julkisivumateriaaleja. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat häivytetään arkkitehtuurin keinoin. Kaivokselantien varrella 4-kerroksisten rakennusten julkisivuja kevennetään vetämällä julkisivulinjaa parvekkeen verran sisään. Ylimmän kerroksen julkisivussa käytetään korkeatasoisia, kevyen vaikutelman antavia, julkisivumateriaaleja, kuten metallia ja lasia. Ylimmän kerroksen kattoräystä tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus. Myös Linderinpolun sekä Hämeenlinnanväylän puoleisten rakennusten ylimpien kerrosten julkisivua kevennetään vetämällä julkisivulinjaa sisään.

Hämeenlinnanväylän varren asuinrakennusten julkisivut suunnitellaan arkkitehtuuriltaan moderneiksi ja mielenkiintoisia. Niiden tulee muodostaa vaihteleva kokonaisuus. Hämeenlinnanväylän suuntaan näyttäytyy moderni arkkitehtuuri ja Kaivokselan suuntaan alueeseen sopiva arkkitehtuuri.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puoleisten pysäköintialueiden ja maantason asutopihojen rajausten tulee muodostaa kortteliä yhdistävä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rajauksessa käytetään luonnonkivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köynnöksiä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

asuminen 1 ap/90 kem², vähintään 1 ap/asunto

työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 kem²

Polkupyöräpaikkoja varataan 1 pp / 30 k-m².

Julkisivuilla tulee asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ellei kaavakarttaan ole toisin merkitty. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset ovat rakenteeltaan sivukäytävätaloja, ääneneristysvaatimus on 39 dB. Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset yhdistetään toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten

välissä vähintään 6 kerrosta. Rakentamisen vaiheistus toteutetaan siten, että melun ohjearvot saavutetaan. Parvekkeet lasitetaan, jos melun äänitason päiväohjearvo 55dB ylittyy.

AH - Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

AK-korttelialueet rajaavat sisälleen asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä korttelialueita, joihin on sijoitettu piha-alueet, leikkipaikat, varastot ja osa vierasautopaikoista. Kortteleiden pihat suunnitellaan yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti. Pihoille on esitetty hulevesialueita ja sadepuutarhoja. Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita. Piharakennuksissa ja autokatoksissa on viherkatot.

LPA - Autopaikkojen korttelialue

LPA-alueet on sijoitettu suunnittelualueen reunoille. Hämeenlinnanväylän puoleiselle autojen säilytyspaikan rakennusalueelle saa rakentaa pysäköintiä kahteen tasoon. Pysäköintilaitoksen ylimmän tason pintaa jäsennellään asfalttimaalauksin viereisten julkisivujen väriteemaan sopivaksi. Pysäköintilaitoksen katujulkisivun tulee muodostaa yhdessä asuinrakennusten julkisivujen kanssa arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puoleisten pysäköintialueiden ja maantason asutopihojen rajausten tulee muodostaa korttelia yhdistävä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rajauksessa käytetään luonnonkivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köynnöksiä. Pysäköintilaitosten Hämeenlinnanväylän puoleiset julkisivut ovat pääosin köynnösseinää. Pysäköintilaitosten väliset kulkuaukot Hämeenlinnanväylän puolella tehdään porttimaisiksi ja käytetään tehostevärejä kuten asuntojulkisivuissa.

Katoksettomat autopaikat muilla LPA-alueilla lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä. Autokatoisiin tehdään viherkatot, joilla saadaan katujen varsille enemmän vehreyttä.

T - Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Teollisuus- ja varastotoimintaan liittyviä toimisto- ja palvelutiloja saa rakentaa enintään 40% asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Tontilla sijaitseva toimistorakennus suojellaan asemakaavalla seuraavalla määräyksellä: *Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.*

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Linderinpolun ja Louhijanpolun katualuemerkinnot päivitetään asemakaavaan. Varsinaisia muutoksia näille katualueille ei tule.

LT - Maantien alue

Korttelista on otettu aluetta liikennealuetta varten huomioiden Hämeenlinnanväylän tulevaisuuden mahdollisen leventämisen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni, mutta arvokkaaseen alueeseen sopiva. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset. Arkkitehtuurista on annettu tarkat asemakaavamääräykset.



Kuva 26. Nykytilanne – uusi rakentaminen

Liikenne

Uusi rakentaminen ei aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin. Kulku Hämeenlinnanväylän viereiseen pysäköintilaitokseen on järjestetty alueen eteläosasta. Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaavamuutosta varten on tarpeen laajentaa nykyisiä vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoja Kaivokselantiellä. Vesijohtoa ja jätevesiviemäriä rakennetaan Kaivokselantielle noin 150 m matkalle. Uudet vesijohto- ja jätevesiviemäriin liitännät kytetään Kaivokselantien ja Kaivostien risteyksessä kulkeviin vesihuollon runkolinjoihin. Hulevesiviemäröinti on Kaivokselantiellä valmiina. Kaavamuutoksesta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 110 000 €.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä pihaj- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma korttelialueelle. Huleveden muodostumista vähennetään katoksiin asennettavilla viherkatoilla sekä vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, kuten nurmikiveyksillä. Katoilta ja pihoilta tulevia hulevesiä viivytetään maanpäällisissä sadepuutarhoissa, jotka sovitetaan osaksi muuta pihasuunnittelua. Pysäköintilaitoksen vesiä viivytetään maanalaisissa hulevesirakenteissa, esimerkiksi hulevesikaseteissa tai ylisuurissa hulevesiviemäreissä. Korttelin tonteilla voi olla yhteisiä hulevesirakenteita. Rakennuslupaa valmistellessa tulee hankkeen suunnitella hulevesien hallinta työmaan aikana ja lopputilanteessa vaiheittainen rakentaminen huomioon ottaen. Rakennuslupaa hakiessa tulee esittää hulevesisuunnitelma.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

Kaivokselan tyypillinen vehreys pyritään säilyttämään myös uudella rakennettavalla alueella. Sisäpihat rakennetaan maanvaraisiksi, mikä mahdollistaa suuretkin puustutukset. Katujen varsille istutetaan puustutuksia ja autokatoksilla tulee olla viherkatot.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

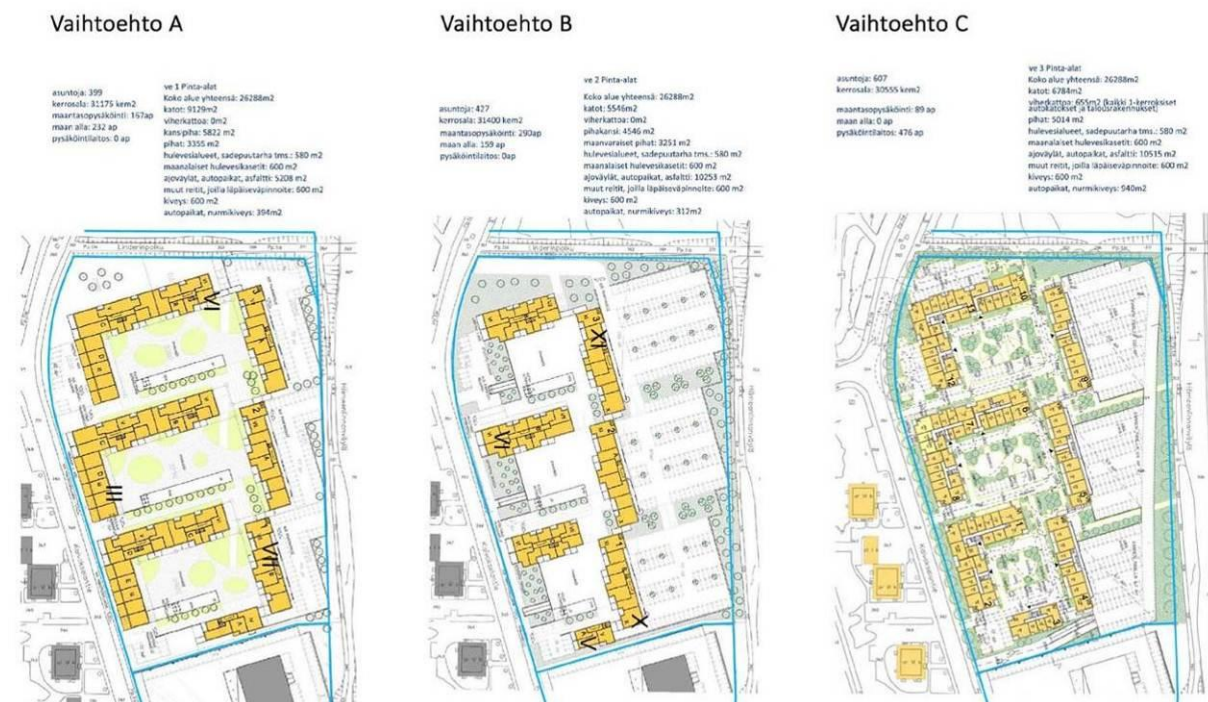
Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Kaivokselan aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueelle on tulossa noin 610 asukasta, jos asumisväljyys on noin 50 k-m²/ asukas. Asuntotuotannosta vapaarahoitteista omistusasumista on noin 41 %, vapaarahoitteista vuokra-asumista noin 38% ja Ara-vuokra-asuntoja noin 20 % asunnoista.

5.4.4 Kaavataloudelliset vaikutukset

Tiivistävä asuntorakentaminen tehostaa kunnallisteknisen verkoston käyttöä ja täydentää sekä monipuolistaa Kaivokselan asuntotarjontaa. Myös palveluiden parantumiselle on paremmat edellytykset lisääntyvän asuntokannan myötä. Entinen pumpputehdas on jo lopettanut toimintansa, eikä rakennus mahdollista muunlaisen teollisuustoiminnan jatkamista. Uuden teollisuus- tai toimistorakennuksen rakentaminen olisi taloudellisesti epävarma hanke, koska alueella on runsaasti toteutumatonta työpaikkarakentamisen tonttimaata. Osa nykyisten tonttien itäosasta osoitetaan maantien liikennealueeksi (LT) Hämeenlinnanväylän tarpeisiin ja se luovutetaan kaupungille joka puolestaan luovuttaa sen aikanaan valtiolle. Luovutettavan alueen koko on noin 660 m². Hankkeen toteuttaminen vaatii uuden vesijohtolinjan rakentamisen. Katuja ei tarvitse rakentaa. Sähköverkkoihin liittyvä muuntamo tulee siirtää. Maanomistaja osallistuu kunnallistekniikan rakentamiseen maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 4,3 miljoonaa euroa. Tästä suoritetaan suurin osa tonttimaan luovutuksena kaupungille ja loput rahana. Kaupungille luovutetaan määräalat, joista muodostetaan kolme tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 7900 k-m². Asuntorakentamisen kerrosala on noin 30 555 k-m², minkä lisäksi rakennetaan 160 k-m² liiketilaa. Kaavamuutos mahdollistaa noin 607 asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

5.4.5 Vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon

Ilmastovaikutuksia arvioitiin KEKO-laskurilla mallintamalla kolmen eri vaihtoehdon (A, B ja C) kasvihuonekaasupäästöjä 50 vuoden aikajaksolla. A- ja B-vaihtoehdot olivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt vaihtoehdot 1 ja 3. C-vaihtoehto on kaavamuutoksen mukainen. Laskennassa huomioitiin nykyisten rakennusten purkaminen sekä uusien rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon sekä rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen päästöt, sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella.



Kuva 27.

Varsinainen ero vaihtoehtoilla muodostuu autopaikkojen järjestelyistä. Myös pienet erot kerrosalan määrässä ja piha-alueiden koossa tuottivat eroja syötettyihin lähtötietoihin.

Vaihtoehdossa A:

kerrosala: 31175 kem2
maantasopysäköinti: 167 ap
maan alla: 232 ap
pysäköintilaitos: 0 ap

Vaihtoehdossa B:

kerrosala: 31400 kem2
maantasopysäköinti: 290 ap
maan alla: 159 ap
pysäköintilaitos: 0 ap

Vaihtoehdossa C:

kerrosala: 30555 kem2
maantasopysäköinti: 89 ap
maan alla: 0 ap
pysäköintilaitos: 476 ap

Lopputuloksissa erot ovat pieniä. Vaihtoehto C:ssä päästöt ovat hieman pienemmät kuin muissa, noin 51 000 tonnia hiilidioksidia 50 vuoden aikajaksolla eli noin 1020 t CO₂ vuodessa. Päästöistä valtaosan aiheuttavat rakennusten energiankulutus (34 %), rakennusten rakentaminen ja ylläpito (34 %) sekä henkilöliikenne (31 %). Infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon osuus kokonaispäästöistä on noin 1 % ja maankäytön muutosten vaikutus hiilinieluun hyvin pieni.

5.4.6 Yhteenveto

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksiin. Julkisivuilla tulee asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ellei kaavakarttaan ole toisin merkitty. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset ovat rakenteeltaan sivukäytävätaaloja, ääneneristysvaatimus on 39 dB. Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset yhdistetään toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten välissä vähintään 6 kerrosta. Rakentamisen vaiheistus toteutetaan siten, että melun ohjeavot eivät ylity.

Ilmanlaatuhaittoja on kaavassa minimoitu toimintojen sijoittelulla sekä teknisillä ratkaisuilla. Pysäköintialueet on sijoitettu Hämeenlinnanväylän ja asuinrakennusten väliin ja oleskelupihat on sijoitettu toisiinsa yhdistettyjen rakennusten taakse. Asemakaavamuutoksessa on sovellettu pienhiukkasten osalta HSY:n minimisuositusta. 63 metrin minimietäisyys on ulottuu osin piha-alueiden reunaan. Kun ilmanotto on rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän ylhäällä, myös vertikaalisesti 63 metrin etäisyys tulee toteutua. Rakennuksille on asetettu erillisiä vaatimuksia asemakaavamääräyksiin.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

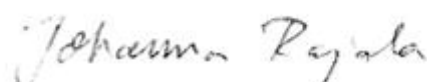
Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2017.

Vantaalla 13.6.2016

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:

Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.

puh: 8392 2238, Sähköposti:

tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.

puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
6. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
8. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
9. Hulevesien hallinta, 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
10. Pihakaavio, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
11. Pihasuunnitelma, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy

Erilliset liitteet:

- Liite 1. Hulevesien hallintasuunnitelma 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
- Liite 2. Oy Sarlin Ab Pääkonttori Kaivokselantie 3 Vantaa, rakennushistoriaselvitys 11.9.2015 / Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
- Liite 3. Kaivokselan entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus, 2.6.2013 / Ramboll Oy
- Liite 4. Pumppupuisto - Maisemaselvitys ja pihasuunnitelmat, selostus 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
- Liite 5. Pumppupuisto Kaivoksela meluselvitys, 11.5.2016 / Ramboll Oy
- Liite 6. Pumppupuisto Kaivoksela ilmanlaatuselvitys, 19.3.2014/ Ramboll Oy
- Liite 7. Mieliapiteiden koonti 13.6.2016
- Liite 8. Ilmastovaikutusten arviointi Keko-laskennan avulla 2.6.2016

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	25.05.2016
Kaavan nimi	002266 Kaivoksela 16 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002266		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,8092	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,8092

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	3,8092	100,0	39550	1,04	0,0000	14550
A yhteensä	1,4856	39,0	30550	2,06	1,4856	30550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,8713	22,9	9000	1,03	-2,6835	-16000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4523	38,1	0		1,1979	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

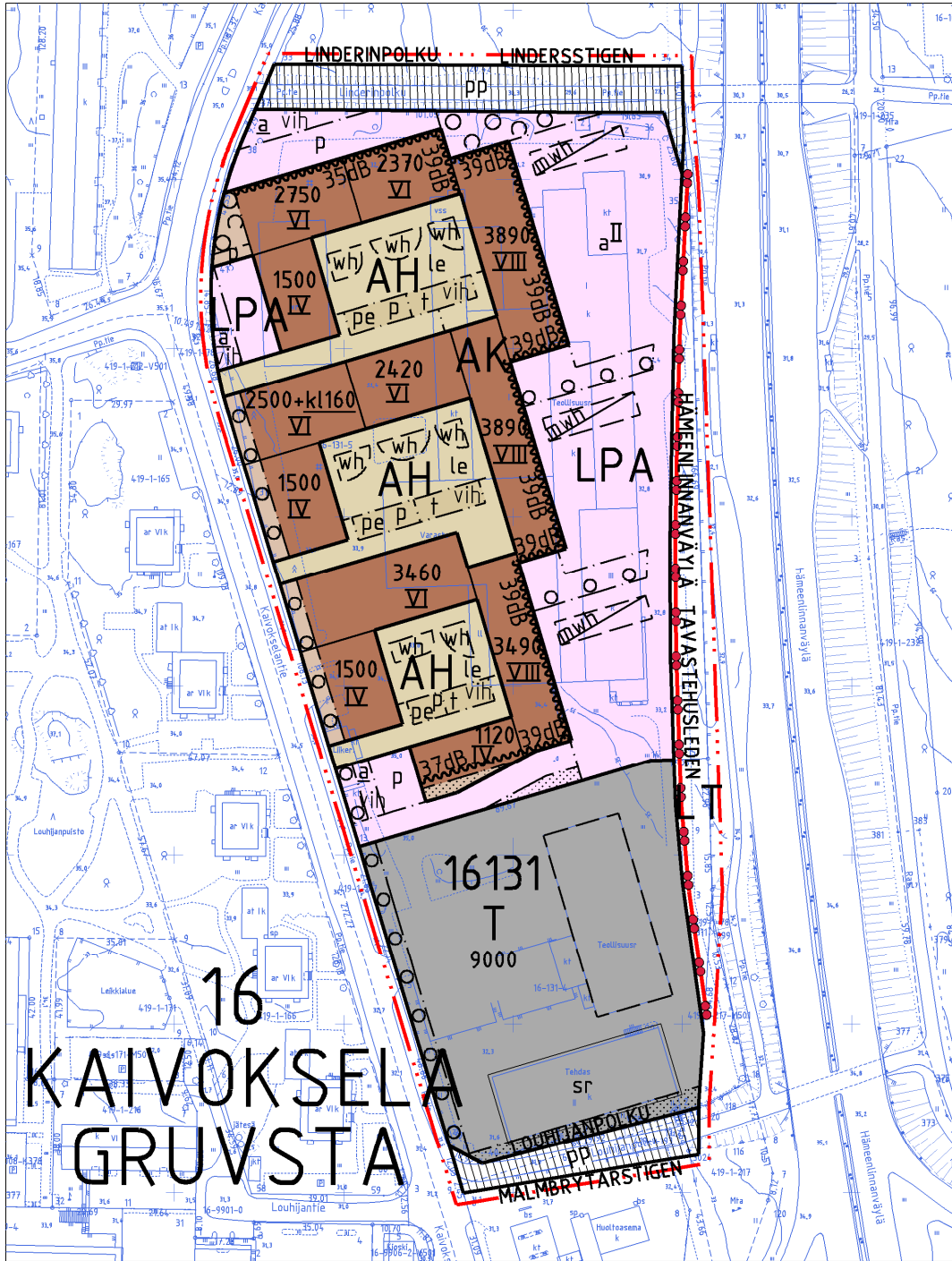
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2706	1	2706

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,8092	100,0	39550	1,04	0,0000	14550
A yhteensä	1,4856	39,0	30550	2,06	1,4856	30550
AK	0,9478	63,8	30550	3,22	0,9478	30550
AH	0,5378	36,2	0		0,5378	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,8713	22,9	9000	1,03	-2,6835	-16000
T	0,8713	100,0	9000	1,03	-2,6835	-16000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4523	38,1	0		1,1979	0
Kev.liik.kadut	0,2529	17,4	0		-0,0015	0
LT	0,1815	12,5	0		0,1815	0
LPA	1,0179	70,1	0		1,0179	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

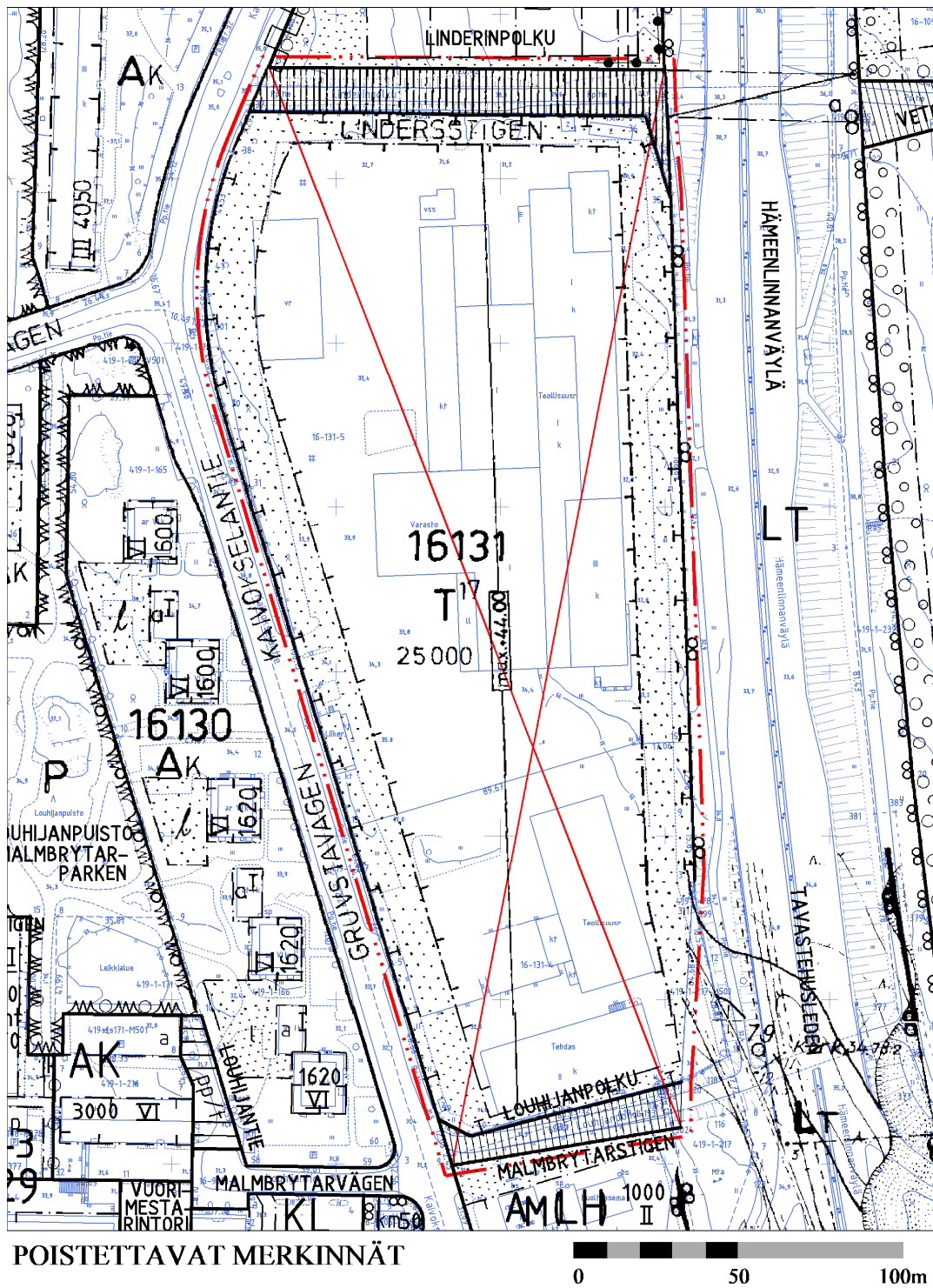
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2706	1	2706
Asemakaava	1	2706	1	2706

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

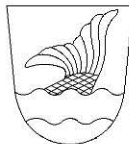
002266

Päiväys
Datum

13.6.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
Baskartbladens nummer

683492-93

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 16

KAIVOKSELA

Asemakaavan muutos

Kortteli 16131 sekä katu- ja liikenne-
aluetta.(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
16131 sekä katualueet.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 16

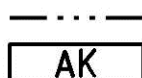
GRUVSTA

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 16131 samt gatu- och trafi-
kområde.(Kvarteret 16131 samt gatuområdena i
den plan som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Tontin rajalla oleva palomuurit voidaan korvata rakennus-
määräysten mukaisella palo-osastoinnilla.Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset on varustetta-
va koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suo-
dattimilla varustetun tuloilman ottokohdan on oltava ra-
kennuksen kattotasolla.Hämeenlinnanväylän puoleisten asuinhuoneiden parvek-
keita tai tuuletusikkunoita ei saa suunnata Hämeenlinnan-
väylälle päin.

Arkkitehtuuri

Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunki-
kuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kai-
vokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arki-
tehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin
keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arki-
tehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy.

Sisäpihan puoleiset julkisivut tulee suunnitella keveiksi
käyttämällä korkeatasoisia, kevyen vaikutelman antavia
julkisivumateriaaleja.Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää
arkkitehtuurin keinoin.Hämeenlinnanväylän varren asuinrakennusten julkisivujen
tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja mielenkiintoisia.
Niiden tulee muodostaa vaihteleva kokonaisuus.Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti
leikki- ja oleskelualueelle.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vai-
kutelmaa.Kaivokselantien varrella 4-kerroksisten rakennusten julki-
sivua tulee keventää vetämällä julkisivulinjaa parvekkeen
verran sisään. Ylimmän kerroksen julkisivussa tulee käyt-
tää korkeatasoisia, kevyen vaikutelman antavia, julkisivu-
materiaaleja, kuten metallia ja lasia. Ylimmän kerroksen
kattoräystään tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen
kokonaisuus.Linderinpolun sekä Hämeenlinnanväylän puoleisten ra-
kennusten ylimpien kerrosten julkisivua tulee osittain ke-
ventää vetämällä julkisivulinjaa sisään. Ylimmän kerrok-
sen julkisivussa tulee käyttää korkeatasoisia, kevyen vai-
kutelman antavia, julkisivumateriaaleja, kuten metallia ja
lasia. Ylimmän kerroksen kattoräystään tulee muodostaa
visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus.Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puo-
leisten pysäköintialueiden ja maantason asuntopihojen
rajausten tulee muodostaa kortteliä yhdistävä arkkitehto-
ninen kokonaisuus. Rajauksessa tulee käyttää luonnon-
kivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köyn-
nöksiä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Brandmuren vid tomtgränsen kan ersättas med en tillräck-
lig brandsektionering enligt byggnadsbestämmelserna.Byggnaderna mot Tavastehuset ska utrustas med
maskinell till- och frånluftsentilation, vars filterförsedda
tilluftsintag ska finnas på den sida av byggnaden där luf-
ten är friskare.I de bostadsrum som ligger på Tavastehuset ska de
balkongerna eller vådringsfönstren inte riktas mot Tavaste-
husleden.

Arkitekturen

De nya byggnaderna ska passa in i området Gruvsta som
är värdefullt med avseende på stadsbilden.Fasaderna utmed Gruvstavägen ska med moderna arki-
tektioniska medel följa samma arkitektoniska artikulerings-
principer som fasaderna på de befintliga byggnaderna i
Gruvsta. Fasadernas olika ytor ska till sitt arkitektoniska
tema bilda en sammanhängande helhet.Fasadernas huvudsakliga färgsättning ska gå i en nyans
av vitt.Fasaderna mot innergården ska planeras så att de är lät-
tare genom att använda höglklassiga fasadmateriäl som
ger ett luftigt intryck.Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas
med arkitektoniska medel.Utmed Tavastehuset ska bostadsbyggnadernas fasa-
der ha en modern och intresseväckande arkitektur. De
ska utgöra en omväxlande helhet.Från varje trapphus ska det finnas en direkt utgång till lek-
och vistelseområdet.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Fasaden i markplan får inte ge ett slutet intryck.

Utmed Gruvstavägen ska fasaderna på byggnaderna
med 4 våningar lättas upp genom indragning av fasad-
linjen med en balkong. I den översta våningens fasad ska
användas höglklassiga fasadmateriäl som ger ett lätt in-
tryck, t.ex. metall eller glas. Den översta våningens takfot
ska visuellt bilda en sammanhängande helhet.Fasaden på de översta våningarna i byggnaderna mot
Lindersstigen och Tavastehuset ska delvis lättas upp
genom indragning av fasadlinjen. I den översta våningens
fasad ska användas höglklassiga fasadmateriäl som ger
ett lätt intryck, t.ex. metall och glas. Den översta våningens
takfot ska visuellt bilda en sammanhängande helhet.Parkeringsanläggningens fasader samt parkeringsområ-
dena mot Gruvstavägen och avgränsningarna av bostads-
gårdarna i markplan ska utgöra en arkitektonisk helhet
som sammanbinder kvarteret. Vid avgränsningen ska an-
vändas murverk med naturstensyta eller en stödmur, bus-
kar och klängväxter.

Rakennusoikeus

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. 15 m² ylittävän osan tulee olla luonnonvaloinen siten, että ikkuna-aukotuksen pinta-ala on 10% lattian pinta-alasta.

Ulkoseinien eteen saa rakentaa kerrosalan lisäksi viherhuoneita ja lasitettuja luhtikäytäviä.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen 1 ap/90 k-m², vähintään 1 ap/asunto

Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat 1 ap/50k-m²

Jos autopaikkoja on vähintään 100 ja ne ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan määrästä vähentää 10%.

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päälystää nurmikiveyksellä.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Meluntorjunta

Julkisivuilla tulee asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ellei kaavakarttaan ole toisin merkitty.

Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65 dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella.

Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset tulee yhdistää toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten välissä vähintään 6 kerrosta.

Rakentamisen vaiheistus tulee toteuttaa siten, että melun ohjearvot saavutetaan.

Parvekkeet on lasitettava, jos melun äänitason päiväohje-arvo 55 dB ylittyy.

Piha

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Kaivokselantiehen rajautuvassa korttelin osassa tulee käyttää vanhan Kaivokselan alueelle tyypillistä kasvillisuutta.

Kaivokselantien varrelle korttelin puolelle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia pylväskasvuisia puita, joiden taimikoko on vähintään rym 10-12 cm.

Leikki- ja oleskelualueiden pinnoitteina tulee käyttää värikäitä ja esteettömiä pintoja sekä puutasoja.

Korttelin pihat tulee suunnitella yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa ensisijaisesti korttelin sadepuutarhoissa.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käytötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Byggrätt

Utover den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser. Den del som överstiger 15m² ska ha dagsljusinsläpp, så att fönsteröppningarnas yta är 10% av golvets yta.

Framför ytterväggarna får utöver våningsytan byggas grönrums och inglasade loftgångar.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

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

Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler 1 bp/50 m²-vy

Om antalet bilplatser är minst 100 och de är ommarkerade och kan väljas fritt, kan deras antal minskas med 10%.

Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Bilplatser får förläggas till en annan tomt.

Bullerbekämpning

I fasaderna ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsbyggnadernas yterskikt vara minst 30 dB, om inget annat utmärks på plankartan.

Om bostadsbyggnadernas ytterväggar utsätts för vägbuller som överstiger 65 dB, ska balkongerna ersättas med grönrums.

Byggnaderna mot Tavastehusleden ska sammanfogas med varandra med grönrums eller någon annan transparent konstruktion, som åtminstone ska vara lika hög som den intilliggande lägre byggnaden och minst 6 våningar mellan byggnaderna i 8 våningar.

De olika skedena i byggandet ska genomföras, så att riktvärdena för buller uppnås.

Balkongerna ska inglasas, om riktvärdet för bullrets ljudnivå dagtid, 55 dB, överskrids.

Gårdsplanen

På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

I den del av kvarteret som gränsar mot Gruvstavägen ska användas sådan vegetation som är typisk för det äldre Gruvstaområdet.

Utmed Gruvstavägen på kvarterets sida ska planteras högväxta pellarväxande träd, vars plantstorlek har en stommkrets på åtminstone 10-12 cm.

Som ytbeläggning på lek- och vistelseområdena ska användas färggranna och tillgängliga ytor och trädäck.

Kvarterets gårdsplaner ska planeras enligt en enhetlig plan för gårdsplanerna.

Dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Dagvatten som kommer från ytbeläggningar som inte släpper igenom vatten ska i första hand fördröjas i kvarterets regnträdgårdar.

Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.

Dagvatten som uppstår under byggandet ska behandlas vad gäller kvaliteten.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.**Liikenne ja pysäköinti**

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päälystää nurmikiveyksellä.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Piha

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Jokaiselle sisäpihalle tulee pihasuunnitelmassa esittää oma väriteema korttelien väriteeman mukaisesti.

Sisäpihoille johtavat pihakadut tulee erottaa muista pihan pinnoitteista erottuvalla pintamateriaalilla.

Leikki- ja oleskelualueiden pinnoitteina tulee käyttää värikäitä ja esteettömiä pintoja sekä puutasoja.

Korttelin pihat tulee suunnitella yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa ensisijaisesti korttelin sadepuutarhoissa.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puisto-maisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käytötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Maantien alue.**Autopaikkojen korttelialue.****Yleistä**

Tontin rajalla oleva palomuurin voidaan korvata rakennusmääräysten mukaisella palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuuri

Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Pysäköintilaitoksen ylimmän tason pintaa tulee jäsenellä asfalttimaalauksen viereisten julkisivujen väriteemaan so-pivaksi.

Pysäköintilaitoksen katujulkisivun tulee muodostaa yhdes-sä asuinrakennusten julkisivujen kanssa arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puoleisten pysäköintialueiden ja maantason asuntopihojen rajausten tulee muodostaa korttelia yhdistävä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rajauksessa tulee käyttää luonnon-kivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köynnöksiä.

Pysäköintilaitosten Hämeenlinnanväylän puoleiset julkisivut tulee olla pääosin köynnösseinää.

Pysäköintilaitosten väliset kulkuaukot Hämeenlinnanväylän puolella tehdään porttimaisiksi ja käytetään tehostevärejä kuten asuntojulkisivuissa.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen 1 ap/90 k-m², vähintään 1 ap/asunto
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat 1 ap/50k-m²

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.**Trafik och parkering**

Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Bilplatser får förläggas till en annan tomt.

Gårdsplanen

På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

I planen för gårdsplanerna ska för varje innergård presenteras ett eget färgtema i enlighet med kvarterens färgtema.

Gårdsgatorna som leder till innergårdarna ska avgränsas med från gårdsplanens övriga ytbeläggningar annorlunda ytmaterial.

Som ytbeläggning på lek- och vistelseområdena ska användas färggranna och tillgängliga ytor och trädäck.

Kvarterets gårdsplaner ska planeras enligt en enhetlig plan för gårdsplanerna.

Dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vatten infiltreras.

Dagvatten som kommer från ytbeläggningar som inte släpper igenom vatten ska i första hand fördröjas i kvarterets regnträdgårdar.

Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parkligt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.

Dagvatten som uppstår under byggandet ska behandlas vad gäller kvaliteten.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

Område för landsväg.**Kvartersområde för bilplatser.****Allmänt**

Brandmuren vid tomtgränsen kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering enligt byggnadsbestämmelserna.

Arkitekturen

De nya byggnaderna ska passa in i området Gruvsta som är värdefullt med avseende på stadsbilden.

Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

Ytan på parkeringsanläggningens översta plan ska disponeras med målade partier på asfalten på ett sätt som passar ihop med färgtemat på de intilliggande fasaderna.

Parkeringsanläggningens gatufasad ska tillsammans med bostadsbyggnadernas fasader utgöra en högklassig helhet med avseende på arkitekturen och stadsbilden.

Parkeringsanläggningens fasader samt parkeringsområdena mot Gruvstavägen och avgränsningarna av bostadsgårdarna i markplan ska utgöra en arkitektonisk helhet som sammanbinder kvarteret. Vid avgränsningen ska användas murverk med naturstensyta eller en stödmur, buskar och klängväxter.

Parkeringsanläggningarnas fasader mot Tavastehusleden ska huvudsakligen utgöras av väggar med klängväxter.

Genomfartsöppningarna mellan parkeringsanläggningarna mot Tavastehusleden görs portallika och effektfärger används liksom på bostadsfasaderna.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/90 m²-vy, minst 1 bp/bostad
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler 1 bp/50 m²-vy



Jos autopaikkoja on vähintään 100 ja ne ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan määrästä vähentää 10%.

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päälystää nurmikiveyksellä.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Piha

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovitaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Sisäpihoille johtavat pihakadut tulee erottaa muista pihan pinnoitteista erottuvalla pintamateriaalilla.

Kaivokselantiehen rajautuvassa korttelin osassa tulee käyttää vanhan Kaivokselan alueelle tyypillistä kasvillisuutta.

Kaivokselantien varrelle korttelin puolelle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia pylväskasvuisia puita, joiden taimikoko on vähintään nym 10-12 cm.

Leikki- ja oleskelualueiden pinnoitteina tulee käyttää värikäitä ja esteettömiä pintoja sekä puutasoja.

Korttelin pihat tulee suunnitella yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa ensisijaisesti korttelin sadepuutarhoissa.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käytötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatahtuman aikana.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Teollisuus- ja varastotoimintaan liittyviä toimisto- ja palvelutiloja saa rakentaa enintään 40% asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Om antalet bilplatser är minst 100 och de är omarkerade och kan väljas fritt, kan deras antal minskas med 10%.

Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Bilplatser får förläggas till en annan tomt.

Gårdsplanen

På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

Gårdsgatorna som leder till innergårdarna ska avgränsas med från gårdsplanens övriga ytbeläggningar annorlunda ytmaterial.

I den del av kvarteret som gränsar mot Gruvstavägen ska användas sådan vegetation som är typisk för det äldre Gruvstaområdet.

Utmed Gruvstavägen på kvarterets sida ska planteras högväxta pelarväxande träd, vars plantstorlek har en stommkrets på åtminstone 10-12 cm.

Som ytbeläggning på lek- och vistelseområdena ska användas färggranna och tillgängliga ytor och trädäck.

Kvarterets gårdsplaner ska planeras enligt en enhetlig plan för gårdsplanerna.

Dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Dagvatten som kommer från ytbeläggningar som inte släpper igenom vatten ska i första hand fördröjas i kvarterets regnträdgårdar.

Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.

Dagvatten som uppstår under byggandet ska behandlas vad gäller kvaliteten.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Kontors- och servicelokaler i anslutning till industri- och lagerverksamhet får byggas på högst 40% av den byggrätt som anvisats i detaljplanen.

De nya byggnaderna ska anpassas till området Gruvsta som är värdefullt med avseende på stadsbilden.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

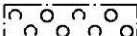
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

16
KAIV
16131

LOUHIJANPOLKU

1500

2500+kl160	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
a	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
pe	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pergolan.	Byggnadsyta där en pergola får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
a II	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.	Riktgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 39 dB mot denna sida av byggnadsytan.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utvistelse.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
vih	Viherkatto.	Gröntak.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
sr	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistöimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som bör skyddas. En historiskt, byggnadshistoriskt och arkitektoniskt betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.		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

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

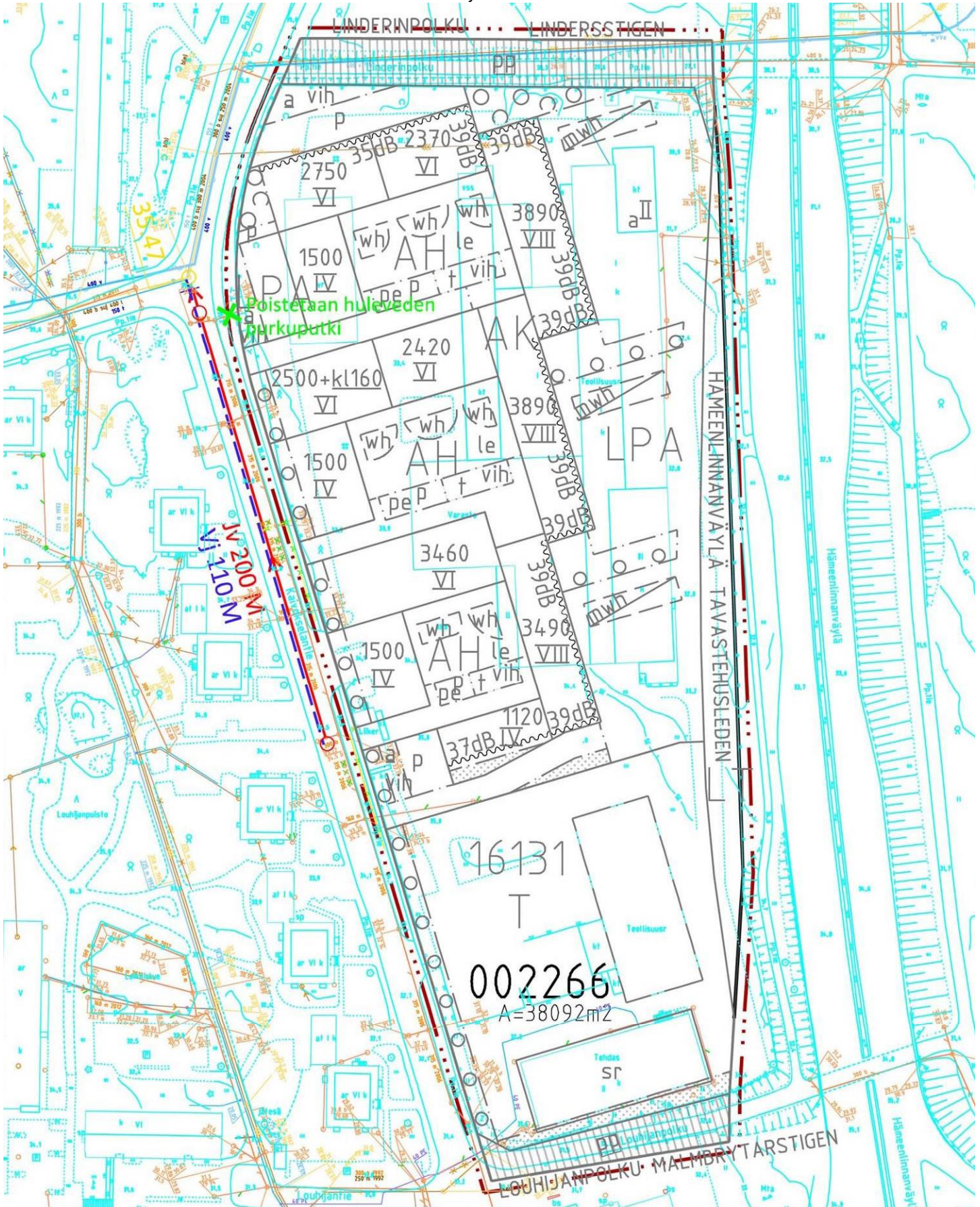
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__

3. Vesihuollon yleissuunnitelma



Vantaan kaupunki
copyright

Elina Kettunen
tulosten laatija

17.5.2016
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002266 Pumpupuisto



ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1500
mittakaava

4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Laatio Oy



KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO

/ KORTTELI 16131

KORTTELIPOHJA

1:750/A3

17.5.2016

1.KERROS

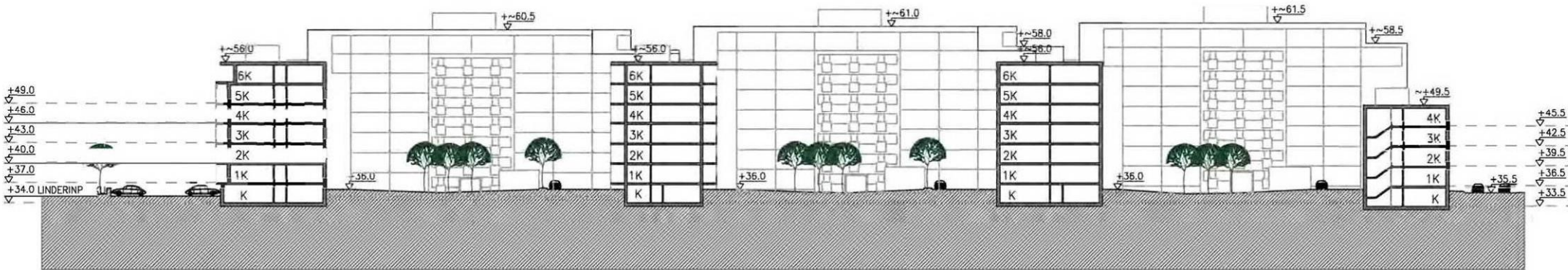
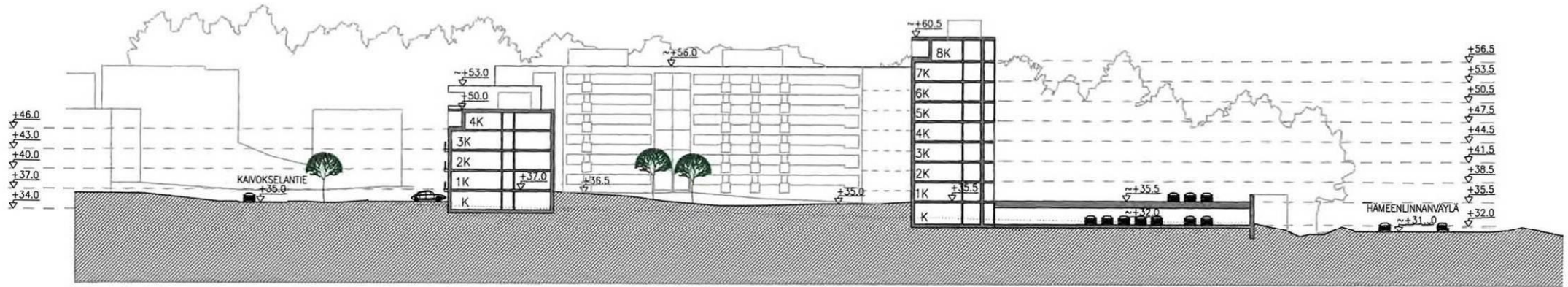
KAVAEHDOUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi







KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

KORTTELILUONNOS | 1:750

17.5.2016

PERIAATELEIKKAUKSET

KAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

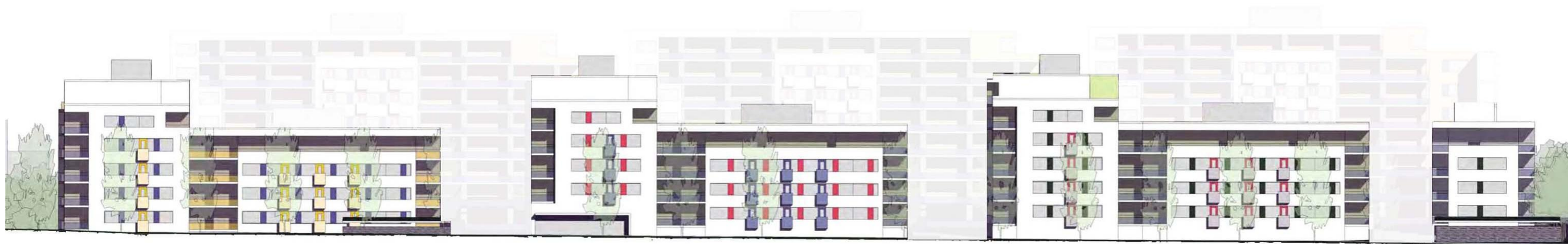
Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi



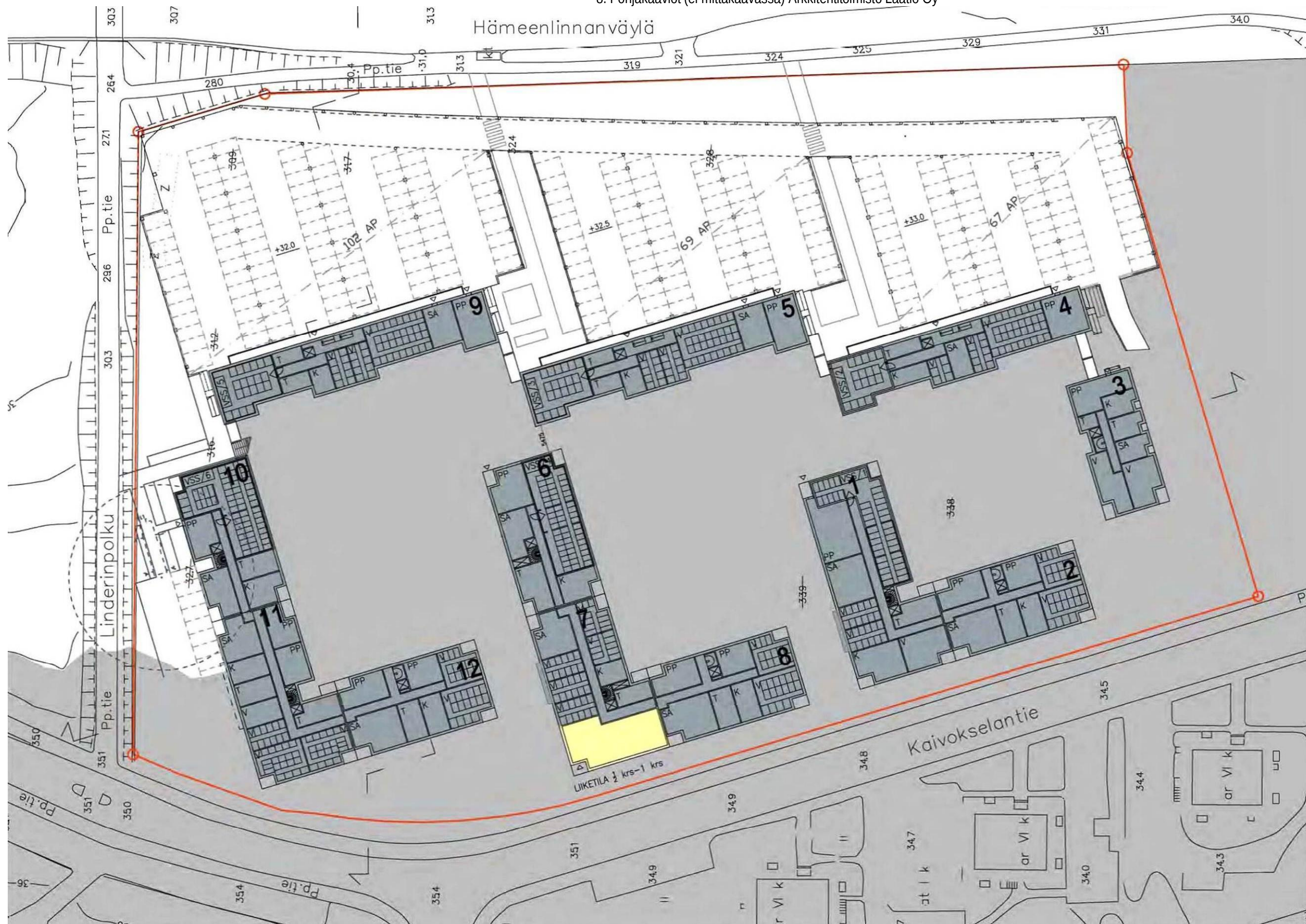
KORTTELIJULKISIVU HÄMEENLINANVÄYLÄLTÄ



KORTTELIJULKISIVU LINDERINPOLULTA



KORTTELIJULKISIVU KAIVOKSELANTIETÄ (EI MITTAKAAVASSA)



LAAJUUSTIETOJA:

1	asuntoja 67	3456 kem2
2	asuntoja 30	1503 kem2
3	asuntoja 20	1115 kem2
4	asuntoja 68	3490 kem2
5	asuntoja 76	3890 kem2
6	asuntoja 48	2412 kem2
7	asuntoja 55	2501 kem2
8	liiketilaa	160 kem2
9	asuntoja 30	1503 kem2
10	asuntoja 76	3890 kem2
11	asuntoja 48	2373 kem2
12	asuntoja 55	2750 kem2
	asuntoja 30	1503 kem2

yhteensä 30546 kem2

Asuntoja yht. 607 kpl, 30386 kem2.
Liiketilaa yht. 160 kem2.

Huoneistojakauma :

yksiöitä	234	38%
kaksioita	243	40%
kolmiota	114	18%
4h	16	3%

Autopaikkoja yht. 565 kpl, joista
-550 kpl asukas pysäköintiin
-15 vieraspaikkoja

VÄESTÖNSUOJAT:

VSS 1	n.120 m2
VSS 2	n.125 m2
VSS 3	n.100 m2
VSS 4	n.140 m2
VSS 5	n.100 m2
VSS 6	n.140 m2

POLKUYÖRÄPAIKAT vaatimus 1/30kem2:

1-4	n. 319 kpl
5-8	n. 366 kpl
9-12	n. 351 kpl
yht.	1036 kpl

KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

KORTTELIPOHJA | 1:750/A3

17.5.2016

KELLARI JA AUTOPAIKOITUS

KAVAEHDOUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi



KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

KORTTELIPOHJA

1:750/A3

17.5.2016

TYYPILLINEN ASUINKERROS (2.krs)

KAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi



KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO

KORTTELI 16131

KORTTELIPOHJA

1:750/A3

17.5.2016

YLIN KERROS

KAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi





