

002291 KOIVUKYLÄ LEINELÄ 1 POHJOISOSA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.8.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002291. Kaavoitus on tullut vireille 11.2.2016.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Leinelä 1 pohjoisosa

Kaupunginosa 70, Koivukylä

Asemakaavan muutos:

Kortteli 70111 ja osa kortteliä 70110.

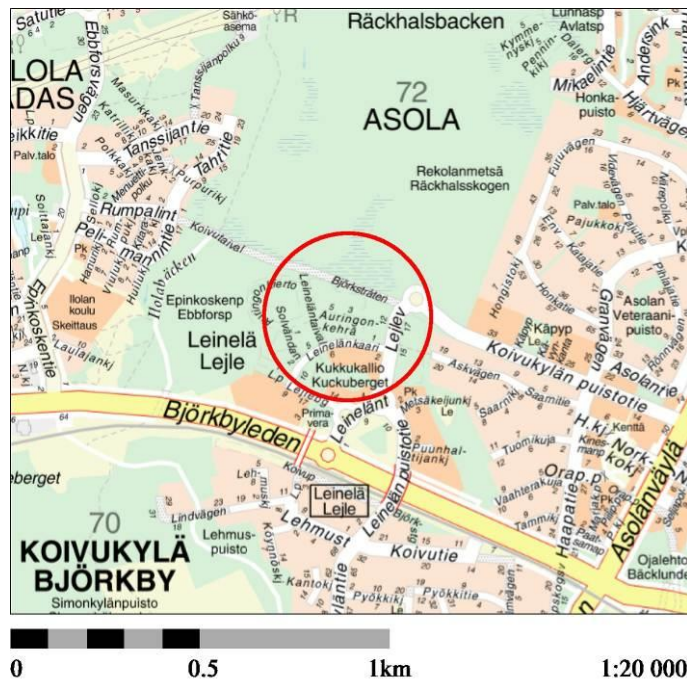
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 70111, osa kortteliä 70110 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijako:

Osa kortteliä 70111.

Tonttijaon muutos:

Osat kortteleista 70110 ja 70111.



1.2 Kaava-alueen sijainti:

Kaava-alue sijoittuu Leinelän pohjoisosaan Leineläntien, Leinelänkaaren, Leineläntaipaaleen ja Koivutaipaaleen rajaamalle alueelle. Kehäradan asema sijaitsee n. 300 – 500 metrin päässä.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	3
2	TIIVISTELMÄ	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
	Alueen yleiskuva	4
	Luonnonympäristö	5
	Rakennettu ympäristö	7
	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Suunnittelun käynnistyminen	11
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
	Osallisten mielipiteet	11
	Suunnitteluyhteistyö	12
4.3	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	12
	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	12
	Kunnan asettamat tavoitteet	12
	Asemakaavan laadulliset tavoitteet	13
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	14
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.2	Aluevaraukset	15
	Korttelialueet	15
5.3	Kaavan vaikutukset	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
	Vaikutukset luonnonympäristöön	19
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	19
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.2	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	24

2 Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 29.10.2015. Tarkoituksena on muuttaa kaavaa siten, että alueelle on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja. Leinelän aseman läheisyys puoltaa alueen tehokkaampaa rakentamista.

Nykyisessä asemakaavassa alueella on rakennusoikeutta yhteensä 11 600 k-m², joka sijoittuu II-kerroksisiin asuintaloihin. Kaavan muutoksen jälkeen rakennusoikeutta on 24 090 k-m², eli rakennusoikeus lisääntyy 12 490 k-m². Alueelle rakennetaan IV- ja V -kerroksisia asuinkerrostaloja. Pysäköinti on maantasossa.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuva

Kaava-alue on kallioista metsämaata. Alueen eteläpuolella on rakenteilla Leinelänkaari ja itäpuolella Leineläntie. Pohjoisessa ja lännessä on metsää. Leinelän asuinalue on rakennettu ja rakenteilla kaava-alueen eteläpuolella.



*Leinelän viistokuva, jota on täydennetty myönnettyjen rakennuslupien mukaisesti.
(Kuva: Virtualdesign rendering / Lemminkäinen)*

Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Suunnittelualue sijaitsee kallioselänteiden alueella.

Topografia

Alueen korkein kohta noin +45:n tasolla, kun taas alin kohta noin +37:n tasolla.

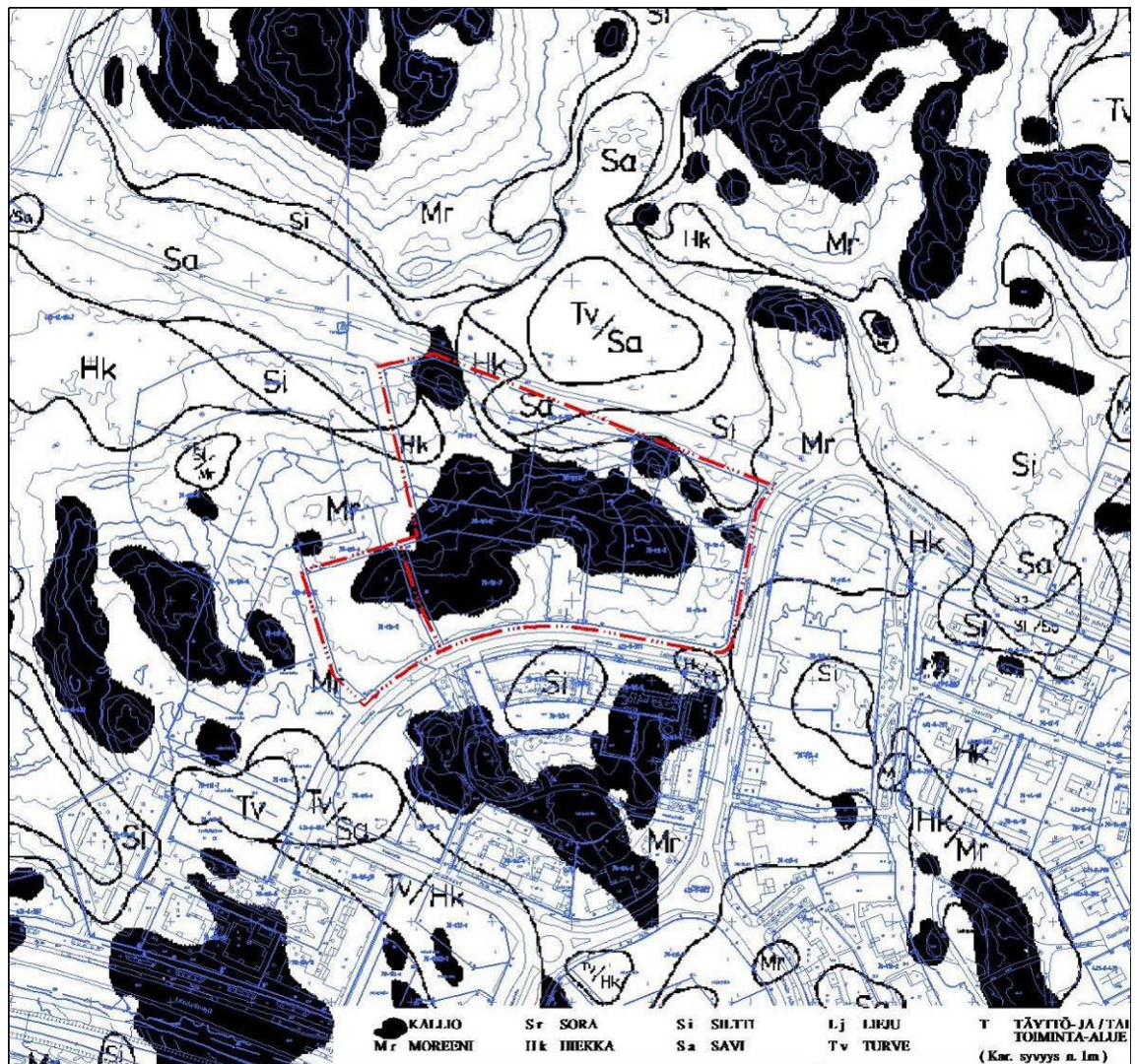
Kasvillisuus

Vantaan kaupungin ympäristökeskuksessa on laadittu Leinelän metsäalueen kasvillisuus-kartoitus v. 2004. Alue on pääosin metsäaluetta, jolla ei kuitenkaan ole erityisiä suojelu-arvoja.

Eläimistö

Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

Maaperä



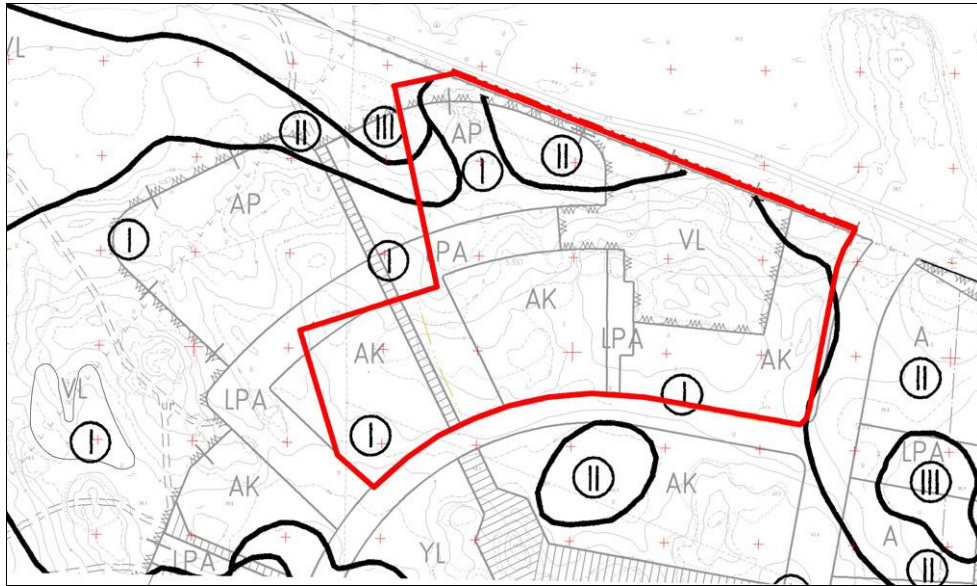
Kaavoitettava alue on pääosin kallioisia moreenialueita. Alavimmissa kohdissa pinta-maalaji on savea. Moreeni- ja savialueiden välissä on paikoin hiekkaa ja silttiä.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Moreenialueilla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti moreenin ja/tai kallion varaan.

Savi- ja silttialueilla perustukset tulee ulottaa tiiviiseen maakerrokseen tai rakennukset tulee perustaa paalujen varaan.

Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja perustamissuunnitelmia.



ALUE I

KALLIO TAI TIIVIS MOREENI ALLE 1 M:N SYVYYDELLÄ MAANPINNASTA. RAKENNUKSET PERUSTETAAN ANTUROILLA KALLION TAI MOREENIN VARAAN. SOVELTUU HYVIN RASKAIDEN JA KELLARILLISTEN RAKENNUSTEN SIIJOITUSALUEEKSI. MAANPINNAN JYRKÄT KORKEUSVAIHTELUT HEIKENTÄVÄT PAIKOIN RAKENTAMISTA.

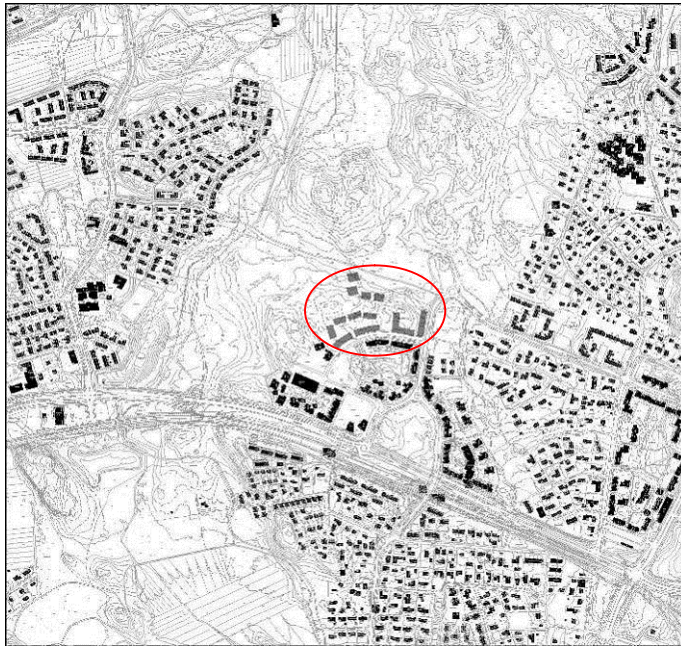
ALUE II

SAVIKON JA MOREENIHARJANTEEN VÄLINEN RANTAKERROSTUMA-ALUE. KANTAVA MAAKERROS 1 - 3 M SYVYYDELLÄ MAANPINNASTA. RAKENNUKSET PERUSTETAAN ANTUROILLA TIIVIIN KITKAMAAKERROKSEN TAI KALLION VARAAN. SOVELTUU RASKAIDEN RAKENNUSTEN SIIJOITUSALUEEKSI. KELLARIT MAHDOLLISIA. TILOJEN SIIJOITTAMISTA POHJAVEDENPINNAN ALAPUOLELLE TULISI VÄLTÄÄ.

ALUE III

SAVI- TAI SILTTIKERROSTEN PAKSUUS YLI 3 M. KEVYET PIENTALOT VOIDAAN PERUSTAA MAANVARAISESTI, RASKAAT RAKENNUKSET PERUSTETAAN PAALUILLA. SOVELTUU PARHAITEN PIENTALOJEN SIIJOITUSALUEEKSI. KELLARIT MAHDOLLISIA.

Rakennettu ympäristö



Kaava-alue on rakentamaton. Ympärillä on Leinelän asuinalueen rakentaminen käynnissä.

Väestö

1.1.2016 Koivukylän suuralueella asui 27 272 asukasta ja Koivukylän kaupunginosassa 3 392 asukasta.

Palvelut

Alue on lähellä Leinelän keskustaa, johon rakennetaan pieni päivittäistavarakauppa ja muutamia pienempiä kaupallisia palveluita. Koivukylän keskustaan on matkaa runsas kilometri. Siellä on runsaasti kaupallisia palveluita. Leinelänkaaren toiselle puolelle tulee Leinelän II päiväkoti. Lähimmät alakoulut ovat Ilolassa ja Rekolanmäessä. Lähin yläkoulu on Simonkylässä.

Liikenne

Alueelle pääsee Koivukylänväylän, Leinelän puistotien ja Leineläntien kautta eri suunnista. Kehärata ja Leinelän asema otettiin käyttöön v. 2015 kesällä aivan alueen vieressä. Junien lisäksi hyviä joukkoliikennepalveluita tarjoaa vilkas bussiliikenne Leinelän puistotiellä, Leineläntiellä ja Koivukylänväylällä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alue kuuluu Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän (HSY) Vantaan Korson painepiiriin. Painepiiri saa käyttövetensä HSY:n Pitkälän vesilaitoksesta. Vesi virtaa Tikkurilan vesijohtoverkoston kautta Koivukylän vesijohtoverkostoon. Veden syöttö verkostoon tapahtuu Koivukylän paineenkorotusasema kautta. Asema on rakennettu Talvikkitien ja Kehäradan risteysalueelle.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m ja NW = +87m. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m.

Leineläntiellä kulkee d225 jakelujohto, joka liittyy Leinelänkaarella d160 vesijohtoon. D160 vesijohto muodostaa rengasyhteyden Leinelänalueen ympäri. Leinelän asuinalue on yhteydessä Koivukylänväylän d225 vesijohdolla Talvikkitien d300 runkoviemäriin.

Jätevesiviemäröinti

Uuden kaava-alueen jätevedet kerätään Leinelänkaaren d250 jätevesiviemäriin, josta vedet johdetaan Koivukylänväylän jätevedenrunkoviemäriä pitkin Korso-Koivukylän viemäritunneliin ja edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti

Alueen eteläpuolella kulkee Leinelänkaaren d400 hulevesiviemäri. Viemäri johtaa hulevedet Leineläntien kautta Koivutaipaleen varrella virtaavan nykyiseen avo-ojaan. Hulevedet kulkeutuvat avo-ojaa pitkin länteen Kylmäojaan. Hulevedet laskevat lopulta Kera-
vanjoen ja Vantaanjoen kautta Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Leineläntie aiheuttaa jonkin verran melua kaava-alueelle.

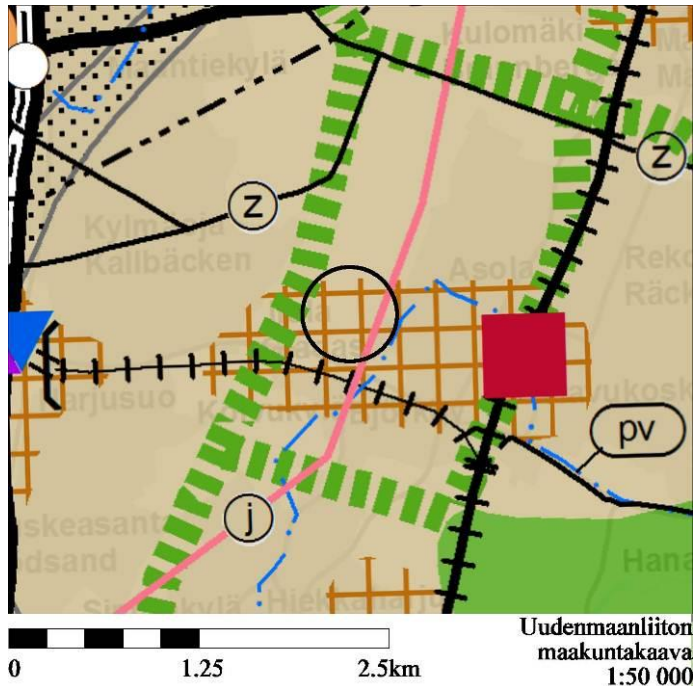
Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen kokonaan.



3.2

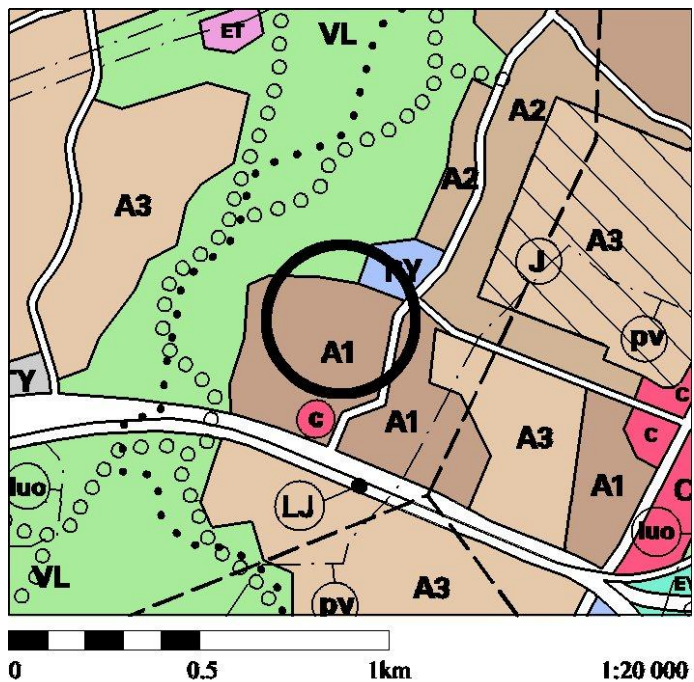
Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006.

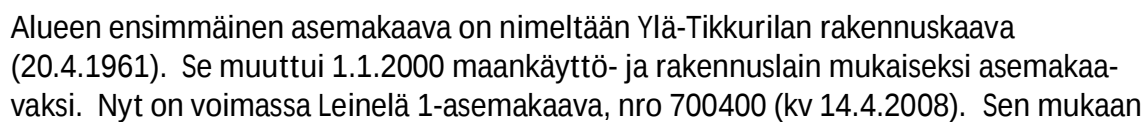
Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.



Yleiskaava

Vantaan yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli muutosalueella voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavassa alue on tehokkaan asuntorakentamisen aluetta. Lähelle sijoittuu myös joukkoliikenteen terminaali (LJ, Leinelän asema) ja keskusta-toimintojen alakeskus ©.



alueelle sijoittuu Asuinrakennusten korttelialuetta (A), Asuinpienalojen korttelialuetta (AP), Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) ja Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä Lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on sallittu enintään kaksi kerrosta.

Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri

Muutosalue on merkitty tiloina kiinteistörekisteriin. Korttelien 70110 ja 70111 alueet on merkitty tontteina kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.

Kaava-alueetta koskevat selvitykset

Leinelä 1 –asemakaava-alueesta on Ramboll tehnyt meluselvityksen v. 2008. Sen mukaan Leineläntien varrella parvekkeet on lasitettava.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistyminen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut 29.10.2015 asemakaavan muuttamista.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 11.2.2016. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielenpitoet pyydettiin 10.3.2016 mennessä.

Osallisten mielenpitoet

Mielenpitoita saatiin 4 kpl.

1. Vantaan kaupunginmuseo. Ei huomautettavaa.
2. Fingrid. Ei tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.
3. HSY. Suunnittelualuetta idässä ja etelässä rajaaville katualueille on rakennettu vesi-huolto vuosina 2009 ja 2011. Saattaa olla, että sekä suunnittelualueelle että suunnittelualueen pohjoispuoliselle kadulle, Koivutaipaleelle, on rakennettava uutta yleistä vesi-huoltoverkostoa. Tarve uudelle vesihuoltoverkostolle tutkitaan kaavoituksen tulevien vaiheiden yhteydessä ja laaditaan vesihuollon esisuunnitelma ja alustava kustannusarvio. Esisuunnitelma laaditaan yhteistyössä HSY:n vesihuollon asiantuntijoiden kanssa.

4. Museovirasto. Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella asemakaavasta lausuu sekä arkeologisen kulttuuriperinnön että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaupunginmuseo.

Suunnitteluyhteistyö

Aloituskokous pidettiin 16.3.2016. Lisäksi asemakaavan lähtökohtia on käsitelty Leinelän laaturyhmässä ja Leinelän yhteistyöryhmässä. Suunnittelukokouksia on pidetty kolme.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäytöntavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päättös tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

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

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

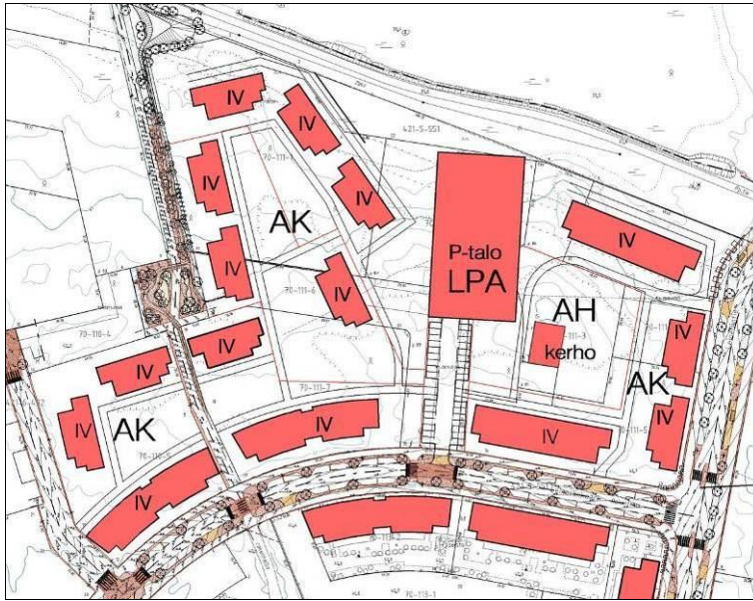
Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 9.6.2004 tiedoksi Leinelä 1 -asemakaavatyön tavoitteet ja työohjelman. Siinä määritellään alueen suunnittelun rakentamisen toteutusmalleja sekä määritellään laadullisia ja määrällisiä tavoitteita asunto-, ympäristö- ja palvelurakentamiselle.

Yleisenä tavoitteena on toteuttaa Leinelä yleiskaavan mukaisesti Kehärataan ja Leinelän asemaan tukeutuvana tahokkaana asuntoalueena ja laatia alueen asemakaava, lähiympäristösuunnitelma ja rakentamisohje yhteistyössä toteuttajien kanssa (ns. kumppanuuskaavoitus).

Erityisenä tavoitteena on toteuttaa alue helpon asumisen ja liikkumisen alueeksi sekä etsiä uusia asumisen malleja. Alue suunnitellaan ja toteutetaan kustannustehokkaasti omaleimaiseksi ja korkeatasoiseksi. Alueen sisäiset maastonmuodot ja luontoarvot (erityisesti avokalliot) otetaan suunnittelussa huomioon.

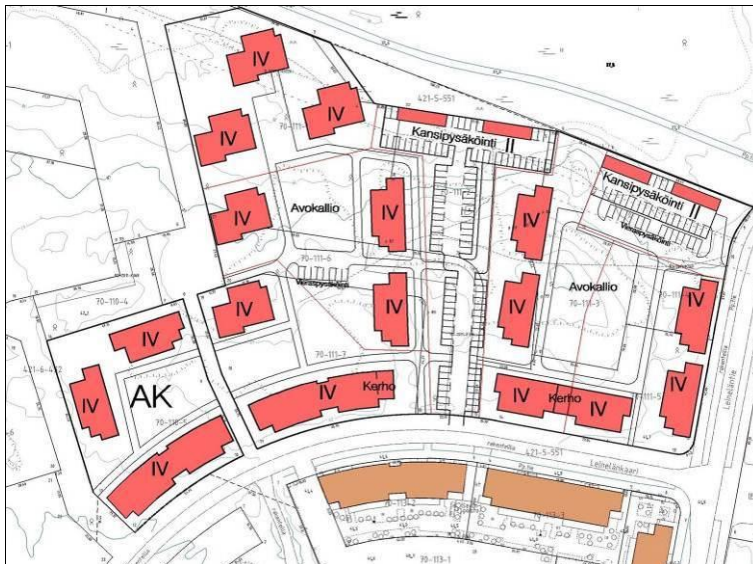
4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot



Pääosin pysäköintitaloon perustuva ratkaisu.

Ratkaisu on kallis ja luo paineita kaikkien tonttien yhtäaikaan rakentamiseen.



Kaksitasoiset pysäköintikannet ja maantasopysäköinti.

Ratkaisu on melko kallis ja edellyttää osittain yhtäaikaista rakentamista.



Maantasopysäköintiin perustuva ratkaisu.

Halvin pysäköintiratkaisu auttaa asumisen kohtuuhintaisuuden saavuttamisesta. Kumppaneiden suosima vaihtoehto.

Asemakaavamuutosehdotus on laadittu tältä pohjalta.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Etelässä Leinelä rajoittuu Koivukylänväylään ja Kehärataan. Tämä kaavamuutosalue rajoittuu Leinelänkaareen ja Leineläntiehen. Kehärata otettiin käyttöön kesällä 2015.



Leinelän kokonaisrakenne. Muutosalueella on esitetty nykyisen kaavan mukainen tilanne.

5.2 Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Tämä kaavamuutosalue muuttuu kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueelle tulee IV, V- ja ($1\frac{1}{2}$)VI - kerroksisia asuintaloja. Yhteensä rakentamista tulee 24 090 k-m².

Korttelit rajautuvat katujen suuntaan yhtenäisillä rakennusrintamilla. Näin saadaan ka-
duista rajattua yhtenäiset piha-alueet, jonne voi sijoittua monenlaisia pihatoimintoja.
Korttelien sisäosissa rakennustapa on avoimempi. Paikoin voidaan säilyttää nykyisiä kal-
lio- ja puustoalueita, varsinkin muutosalueen itäisimmässä osassa.

Asemakaavamääräykset noudattavat pääosin Leinelä 1 –asemakaavan määräyksiä. Tar-
kemmat ohjeet rakennusten ulkoasusta löytyvät Leinelä 1 –rakentamisohjeista.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä. Ka-
tujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen tulee olla pääasiallisesti rapattuja. Kel-
larikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa olla umpinaisia. Niissä on käy-
tettävä poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/tai värejä. Niitä voi korostaa myös
taiteen keinoin.

Kadunpuoleisten ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiakorkeuden tulee olla noin 0,6 metriä ajorataa ylempänä.

Rakennusoikeuden lisäksi kortteliin saa rakentaa mm. erilaisia talous-, kerho-, liike- ja muita työtiloja sekä porrashuoneiden 15 krs-m² ylittävän osan.

Leineläntien aiheuttaman melun vuoksi on asemakaavassa annettu määräykset asuinrakennusten parvekkeiden lasittamisesta Leineläntien suuntaan.

Asuinkortteleiden pysäköinti sijoittuu kokonaan maantasoon. Suurin osa pysäköinnistä sijoittuu LPA-tonteille ja vain muutama pysäköintipaikka AK-tonteille.

Taide

Korttelialueille tulee taidetta Leinelän kehitys Oy:n ja Taiteilija Markku Pääkkösen sopimuksen mukaisesti. Suunnitelmissa on lisää taideportteja ja lisäksi tutkitaan pronssiveistosten sijoittamista kaava-alueelle.



Yllä Markku Pääkkösen suunnittelema toteutuneita taideportteja sekä Heimo Suntion pronssiveistos.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Lähes kaikki autopaikat sijoittuvat LPA-alueille.

Kortteliin saa sijoittaa autokatoksia ja asuinkortteleiden jätehuollon tiloja.



Kaavamuutosalueen viereen Leineläntäpaikalle on tarkoitus myös sijoittaa taidetta: Tuula Närhisen Yön varjot –sarjasta on sinne tulossa taideteos.



Viitesuunnitelma /
havainnekuva

5.3 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Hanke sijoittuu jo rakennetun alueen viereen ja on yhdyskuntarakennetta täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuuotos täydentää Leinelän aluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttövoittojen henkeä. Uusia asuntoja tulee runsaat 400 kappaletta arviolta noin 600 uudelle asukkaalle. Nykyiseen asemakaavaan verrattuna kaavamuuotosalueen väestömäärä suunnilleen kaksinkertaistuu. Leinelän yhteistyösopimuksen mukaan alueelle toteutetaan sekä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa että tuettua asuntotuotantoa.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen tehdään Leinelä 1 –asemakaava-alueen rakentamisohjetta soveltaen Leinelän laaturyhmän valvonnassa. Erillistä rakentamisohjetta ei tälle kaavamuuotosalueelle laadita.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee IV- ja V -kerroksisia asuintaloja. Alue noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Leinelän palveluiden monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavamuuotoksella korotetaan rakennusten kerroslukua ja siten tonttien rakentamishakkuus kasvaa, mikä edistää joukkoliikenteen käyttöä alueella. Myös alueen kunnallistekniikan käyttöaste lisääntyy maankäytön tiivistyessä.

Kaavamuuotos lisää asukkaiden määrää voimassa olevaan kaavaan verrattuna vähän yli 300:lla, mikä ei lisää merkittävästi palvelujen järjestämisen tarvetta.

Kaavamuuotos ei lisää katujen tai vesihuollon rakentamista. Aluetta rajaavat katualueet Leinelänkaari ja Leineläntie on kaavoitettu ja rakennettu jo aiemmin ja ne palvelevat viereisiä rakennettuja kortteleita. Leineläntäival-nimistä kevyen liikenteen katuja ei ole vielä rakennettu.

Alue on kaupungin omistuksessa ja tontit luovutetaan yhteistoimintasopimuksen mukaisesti rakennuttajille. Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä arviolta noin 9,6 miljoonaa euroa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Virkistys

Kaavamuuotos uusine asukkaineen lisää hieman virkistysalueiden, kuten Epinkoskenpuiston käyttöä. Kaavamuuotos vähentää virkistysaluetta n. 970 m². Alue on kuitenkin kosteaa painannetta ja kaavamuuotoksen jälkeisessä tilanteessa toimii asuintonttien hulevesipainanteena.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Leinelän asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Leineläntiellä ja Leinelänkaarella.

Ympäristöhäiriöt

Leineläntie aiheuttaa sen verran liikennemelua, että sen puoleiset parvekkeet on lasitettava.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu lähes kokonaan jo aiemmin rakentamiseen varatuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Vaikutukset ilmaston muutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonepäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Kaavamuutosalue sijoittuu kehäradan aseman tuntumaan, kokonaan alle 500 metrin etäisyydelle. Kevyelle liikenteelle varataan Leinelässä omat väylänsä. Aseman ja bussipysäkkien läheisyyden sekä hyvien kevyen liikenteen olojen ansiosta yksityisautoilun tarve vähenee. Hulevesien viivytykseen on varattu alueita siellä, missä se on maaperän vuoksi mahdollista. Näin pienennetään tulvariskiä. Alueelle tulee kaukolämmitys.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kumppaneiden (Leinelän kehitys Oy:n viisi osakasta) on tarkoitus aloittaa rakentaminen kaavan vahvistuttua. Kaksi tonttia on tarkoitus kilpailuttaa muille kuin Leinelän kehitys Oy:n osakkaille.

Vedenjakelu

Asemakaava-alueen länsipuolelle Leineläntaipaleelle rakennetaan uusi d160 vesijohto, joka palvelee alueen länsipuolen tonttien vedenhankintaa. Lisäksi johdosta otetaan vesiyhteys d63 myös Koivutaipaleen kevyenliikenteen raitin varrelle tulevalle uudelle jätevedenpumppaamolle. Kaava-alueen itäpuoli liittyy nykyiseen vesijohtoverkostoon.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedenviemäröintiä varten rakennetaan Leineläntaipaleen jätevedenpumppaamo ($q = 10 \text{ l/s}$), joka kerää alueen länsiosan tonttien jätevedet yhteen. Uusi Leineläntaipaleen viettoviemäri d200 kuljettaa vedet pumppaamolle, joka siirtää vedet edelleen paineviemäriä pitkin nykyiseen jätevesiviemäriputkeen Leinelänkaarella.

Hulevesiviemäröinti

Alueen d400 hulevesiviemäri rakennetaan Leineläntaipaleelle. Muilta osin hulevesiviemärit on rakennettu valmiiksi Leinelänkaarelle ja Leineläntielle.

6.2 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Tälle asemakaavamuutosalueelle ei hyväksytä erikseen rakentamishjettä vaan noudatetaan Leinelä 1 –alueen rakentamishjettä Leinelän laaturyhmän ohjauksessa.

Leinelä 1 –rakentamishje löytyy Vantaan kaupungin sivuilta esim. hakusanoilla *700400 Leinelä 1*.

Leinelä 1 –rakentamishjeesta löytyvät koko aluetta koskevat ohjeet, joita siis noudatetaan soveltuvin osin.

Seuraavaan on rakentamishjeesta poimittu korttelityypittäinen rakentamishje asuinkerrostalojen korttelialueelta ja lisäksi on tehty lisäohje näihin nyt muutettaviin kortteleihin vastaavaan tapaan kuin ohjeessa on kaikista kortteleista tehty.

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUEET (AK)

Rakennukset sijoitetaan korttelikohtaisten viite-suunnitelmien mukaisesti.

- Rakennuslupahakemukseen tulee liittää esteettömyystarkastelu, jossa osoitetaan kulkureitit korttelialueella ja pääsy porrashuoneisiin ja muihin sisäänkäynteihin.

ASUINRAKENNUKSET

Julkisivut

Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus.

Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Katujulkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä. (Asemakaavamääräykset kursivilla)

- Julkisivuseinämän on oltava kadulle päin muurimainen ja sileä. Kaarevaa katua seuraavan julkisivun on annettava kaareva vaikutelma. Rappauspintaa ei saa katkaista sokkelista räystäääseen saakka.

- Kaduille päin julkisivujen on annettava eloisa vaikutelma ikkunoita ja parvekkeita sommittelemalla. Ikkunoiden tulee olla mahdollisimman lähellä julkisivupintaa yksittäisiä kevyitä erkkeri-ikkunoita lukuun ottamatta.

- Katujulkisivuun nähden kohtisuorassa olevat pinnat tulee käsitellä poikkeavasti.

- Liikehuoneistot tulee varustaa asuntojen ikkunoita suuremmilla näyteikkunoilla.

- Kortteleissa 70119 ja 70120 pistetalot tulee jakaa pystysuunnassa visuaalisesti ja massoiteltultaan kahteen osaan, jolloin toisen osan päämateriaali on rappaus ja toisen osan rappaus tai muu materiaali, ei kuitenkaan puhtaaksi muurattu tiili. Toinen osa on kauttaaltaan vaalea ja toinen kauttaaltaan värillinen.

- Pihajulkisivujen materiaali on vapaa, ei kuitenkaan puhtaaksi muurattu tiili.

Portit

- Porttikäytävän vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,5 m, jos tiloja sijoittuu aukon päälle.

- Kadunpuoleisen räystäslinjan tulee jatkua katetun aukon kohdalla.

- Porttien ja porttikäytävien pinnoissa tulee olla poikkeavia materiaaleja ja/tai värejä tai niitä voi myös korostaa taiteen keinoin.

Kadulle avautuvat parvekkeet

Parvekkeet on lasitettava Koivukylänväylälle, Leineläntielle ja Leinelän puistotielle suuntautuvilla julkisivuilla.

- Parvekkeet ovat joko kokonaan tai pääosin sisäänvedettyjä parvekkeita ja/tai kokonaan julkisivupinnasta ulkonevia yksittäisiä parvekkeita. Julkisivupinnasta ulostulevia rakennuksen korkuisia parvekelinjoja ei sallita, ei myöskään enempää kuin kahta rinnakkaista parvekettä.

- Parvekekaiteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä ja/tai osa julkisivupintaa.

- Parvekkeiden tai kattoterassien sisennetyissä pinnoissa tulee olla poikkeavia materiaaleja ja/tai värejä tai niitä voi korostaa taiteen keinoin.

Katot ja räystäät

Kerrostaloissa on oltava tasakatto.

- Katujulkisivujen räystääs on yhtenäinen ja siro. Räystäään pituus on n. 500 mm. Julkisivujaksossa voi olla pystysuunnassa enintään 600 mm:n pykäliä sovitettaessa rakennuksen korkoja maastoon ja katukorkoihin. Räystääs saa katketa sisennetyn parvekkeen kohdalla, jos ilme muuten on muurimainen.

- Räystäään yläpuolelle nousevat tekniset tilat tai laitteet eivät saa näkyä häiritsevästi kadulle. IV-konehuoneiden on sovelluttava rakennusten arkkitehtuuriin.

Sisäänkäynnit

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Mikäli rakennus sijaitsee kadun varressa, tulee jokaisesta porrashuoneesta olla suora uloskäynti kadulle ja leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontin osalle. Määräys ei koske Koivukyläntien varressa olevia porrashuoneita.

Kaava-alueella on sekä yleisillä alueilla että korttelialueilla laadittava esteettömyystarkastelu ennen toteuttamista.

- Porrashuoneisiin tulee olla esteetön pääsy kadulta ja pihalta.

- Sisäänkäyntejä tulee korostaa sisennyksin ja/tai seinämin ja katoksin sekä poikkeavin värein ja materiaalein. Sisäänkäyntejä voi myös korostaa taiteen keinoin.

PIHAT

Asuntopihat

Kadunpuoleiset asuntopihat on selkeästi rajattava kadusta.

Kadunpuoleisten ensimmäisten kerrosten asuntojen asuinhuoneiden lattiakorkeuden on oltava noin 0,6m ajoradan korkeusasemaa ylempänä.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi maantasoasunnolle saa rakentaa enintään 9 m²:n suuruisen viherhuoneen.

- Katujen puolella olevien asuntopihojen on oltava vastaavalla tavalla sisäänvedettyjä kuin yläpuoliset parvekkeetkin.

- Siellä missä asemakaava määrää parvekkeet lasitettavaksi on asuntopihatkin lasitettava. Lasituksen on ulotuttava alas asti. Yhteyden muuhun asuntopihaan on oltava luoteva.

- Katujen puolella olevat asuntopihat erotetaan kadusta kiviaineisin muurein. Muurin päälle tulee tehdä metalliata ja sen taakse pensasaita.

- Katujen puoleiset asuntopihat erotetaan toisistaan pensasaidoin. Pensasaidan lisäksi voi rakentaa metalliaidan.

- Muut asuntopihat rajataan selkeästi yhteisistä piha-alueista. Rajauksessa vältetään ylikorkeita aitoja ja kaukalomaista vaikutelmaa.

- Tontinrajan ja muurin välissä on kadun puolella n. 500 mm kenttäkiveyskaista muualla kuin sisäänkäyntien kohdalla.

- Viherhuoneet ovat rakenteiltaan ja ilmeeltään kevyitä, katteena lasi tai pystysaumattu teräspelti. Viherhuoneita ei saa sijoittaa kadun puolelle.

Korttelipihat ja pysäköintialueet

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Tonttia ei saa aidata toista asuntotonttia vastaan.

Talousrakennuksissa ja autokatoksissa on oltava pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.

Talousrakennusten ja autokatosten katemateriaali on harmaa konesaumattu pelti.

- Yksittäisiä liikkumisesteisten autopaikkoja saa sijoittaa piha-alueille.

- Paikotusalueet (p) rajataan muusta piha-alueesta muurein ja/tai aidoin. Muurit ja aidat ovat kivisiä, rapattuja, vaakapaneelia ja/tai vaakarimoitusta.



Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



Arkkitehtitoimisto L-N Oy



Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Yllä toteutuneita tai rakennusluvan saaneita rakennuksia Leinelässä.



KORTTELI 70111 JA KORTTELIN 70110 tontti 9

Korttelien rakennukset rajaavat idässä ja etelässä Leineläntietä ja Leinelänkaarta. Korttelien sisäosissa rakennusten sijoittuminen on hieman vapaampaa.

Alueen keskelle sijoittuu LPA-alue, joka on ilmeeltään katumainen puuistutuksineen ja kevyen liikenteen väylineen.

Rakennuksiin ja pihaille voi taiteen keinoin luoda omat tunnusmerkkinsä.

AK ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu

Rakennukset on pääpiirteissään sijoitettava oheisen viitesuunnitelman mukaisesti.

Viitesuunnitelman korkeusasemat eivät ole sitovia, vaan ne määritellään lopullisten katu- ja puistokorkojen mukaan.

Kortteleiden 70110 ja 70111 välistä kulkee kevyen liikenteen raitti, Leineläntäival. Rakennusten julkisivut on raitin molemmin puolin toteutettava siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa raittia korostavan kohdan.

Yhteistilat

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 0.5 % kerrosalasta. Kerhotilan saa sijoittaa myös korttelin muillekin tonteille.

PIHAT

Asuntopihat

Rakennusten maantasokerrosten asunnoilla voi olla asuntopihat.

Katujen ja Auringonkehrä LPA -alueen puoleiset asuntojen pihat rajataan katualueesta n. 0,4-0.6 m korkealla kiviainesmuurilla (esim. tummanharmaa, sileäpintainen kiviainesmuuri, kuten Paasikko-muuri) sekä sitä seuraavilla metalli- ja pensasaidoilla.

Kadunpuoleiset pihat ovat kaupunkikuvallisesti yhdenmukaisia.

Korttelipihat

Korttelin 70111 tontit 8 ja 9, 13 ja 14 sekä korttelin 70110 tontit 8 ja 9 on suunniteltava pareittain yhtenä kokonaisuutena: toiminnot ovat yhteisiä ja visuaalinen ilme saumaton.

Säilytettävien puiden alue on esitetty havainnekuvasa. Olevaa kasvillisuutta täydennetään ikivihreitä lajeja suosien.

Säilytettävät luonnonelementit

Korttelin 70111 tonteille 13 ja 14 sijoittuu kaunis avokallioalue, joka on kaavassa osoitettu leos -merkinnällä. Alueelle saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja, kulkureittejä sekä yhteistiloja siten, että avokalliota ja olemassa olevaa puustoa säilyy. Siellä on asuinalueen kokonaisuuden kannalta arvokkaita avokallioalueita ja mäntyjä. Pihapolkujen tasaukset pyritään suunnittelemaan siten, että kalliota ei tarvitsisi louhia. Mahdollisesta reuna-alueiden louhimisesta laaditaan suunnitelma yhteistyössä pihasuunnittelijan kanssa. Leikkaukset pyritään maisemoimaan esim. istutettavin luiskin siten, ettei putoamissuojaita tarvittaisi.

Muilla tonteilla säilytetään mahdollisuuksien mukaan kallioita ja olevaa puustoa.

Hulevesijärjestelyt

Kortteli 70111

Kattovedet, pihavedet ja perustusten kuivatusvedet johdetaan suurelta osin korttelin tonteilla 12, 11, 9 ja 8 pohjoispuolella sijaitsevaan Koivutaipaleen avo-ojaan. Viivytys tapahtuu hulevesipainanteeseen tonteilla 8 ja 9. Tontin pihamateriaaleissa tulee suosia vettäläpäiseviä pintoja hulevesimäärien vähentämiseksi. Käytettäviä pintamateriaalit voivat olla noppa- ja kenttäkiviä leveillä saumoilla, nurmirakenne ja kivituhka.

Korttelin länsipuolella Leineläntäipaleella kulkee kivetty avo-oja, jonne voi johtaa hulevesiä tontilta 8. Leinelänkaareen rajoittuvilla tonteilla 13 ja 14 hulevedet on viivytettävä ennen johtamista kadun hulevesiviemäriin.

Kortteli 70110

Korttelissa tonteilla 8 ja 9 muodostuvat hulevedet on viivytettävä ennen johtamista hulevesiviemäriin.

Pinnoitteet

Sisäänkäyntien edustat kivetään sekä katujen että pihojen puolilla. Piharaitit ovat kivituhkapintaisia. Kallioalueiden liittymisestä pinnoitteisiin esitetään periaatteet pihasuunnitelmassa.

Autopaikoilla suositellaan käytettäväksi neliönmuotoista nurmisaumattua kiveä, joka mahdollistaa osittaisen hulevesien imeytymisen. Peruutustila kivetään tai asfaltoidaan.

Kortteleiden 70110 ja 70111 välistä kulkee tärkeä yleinen kevyen liikenteen raitti, Leineläntäival. Se erotetaan riittävän selvällä jäsentelyllä tonttien pihalueista. Raitin ja tonttien hulevesiratkaisut tulee sovittaa yhteen.

Pysäköintialueet

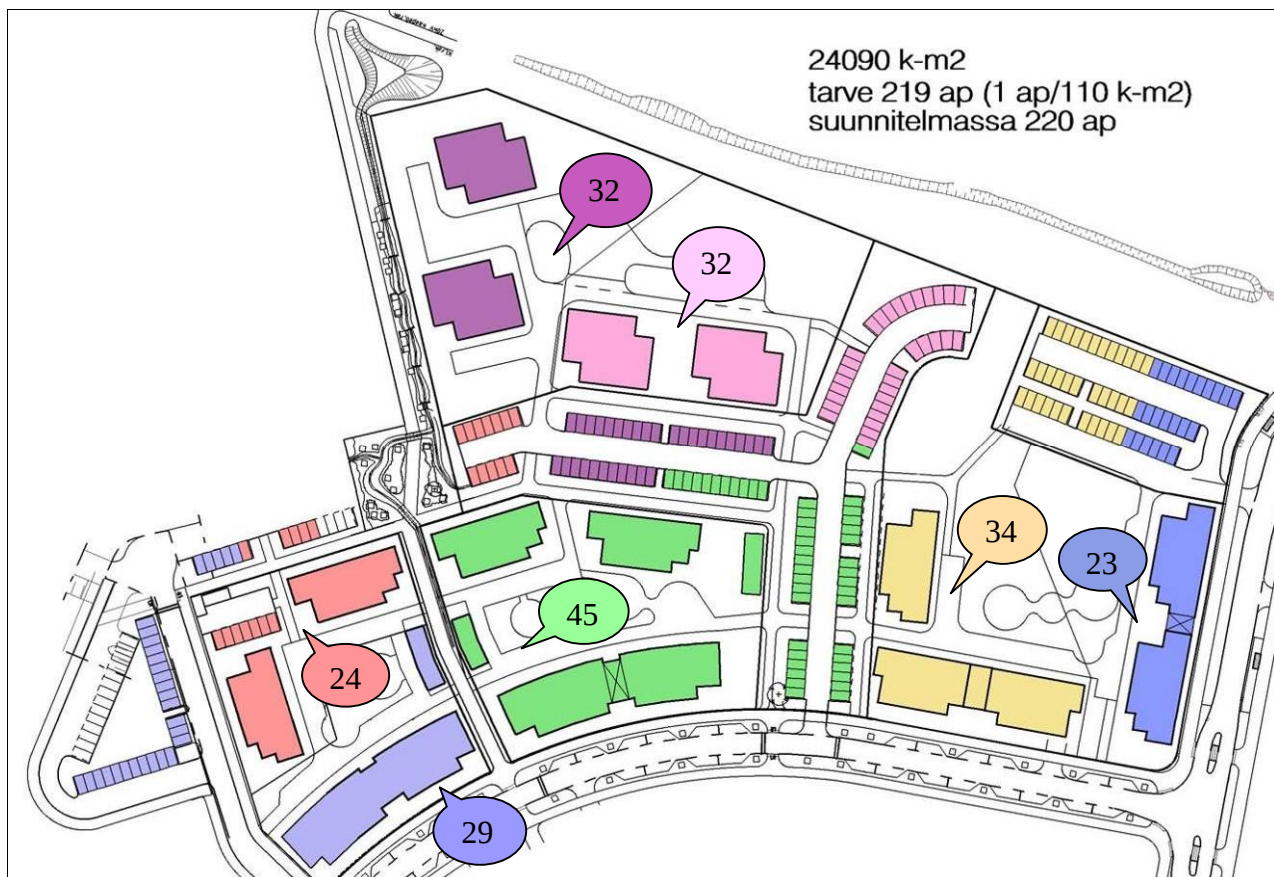
Autopaikat sijoittuvat pääosin LPA-alueille. AK-alueille vain korttelin 70110 tontille 8 on osoitettu pieni pysäköintialue.

LPA AUTOPAikkojen KORTTELIALUE / tontit 11 ja 12

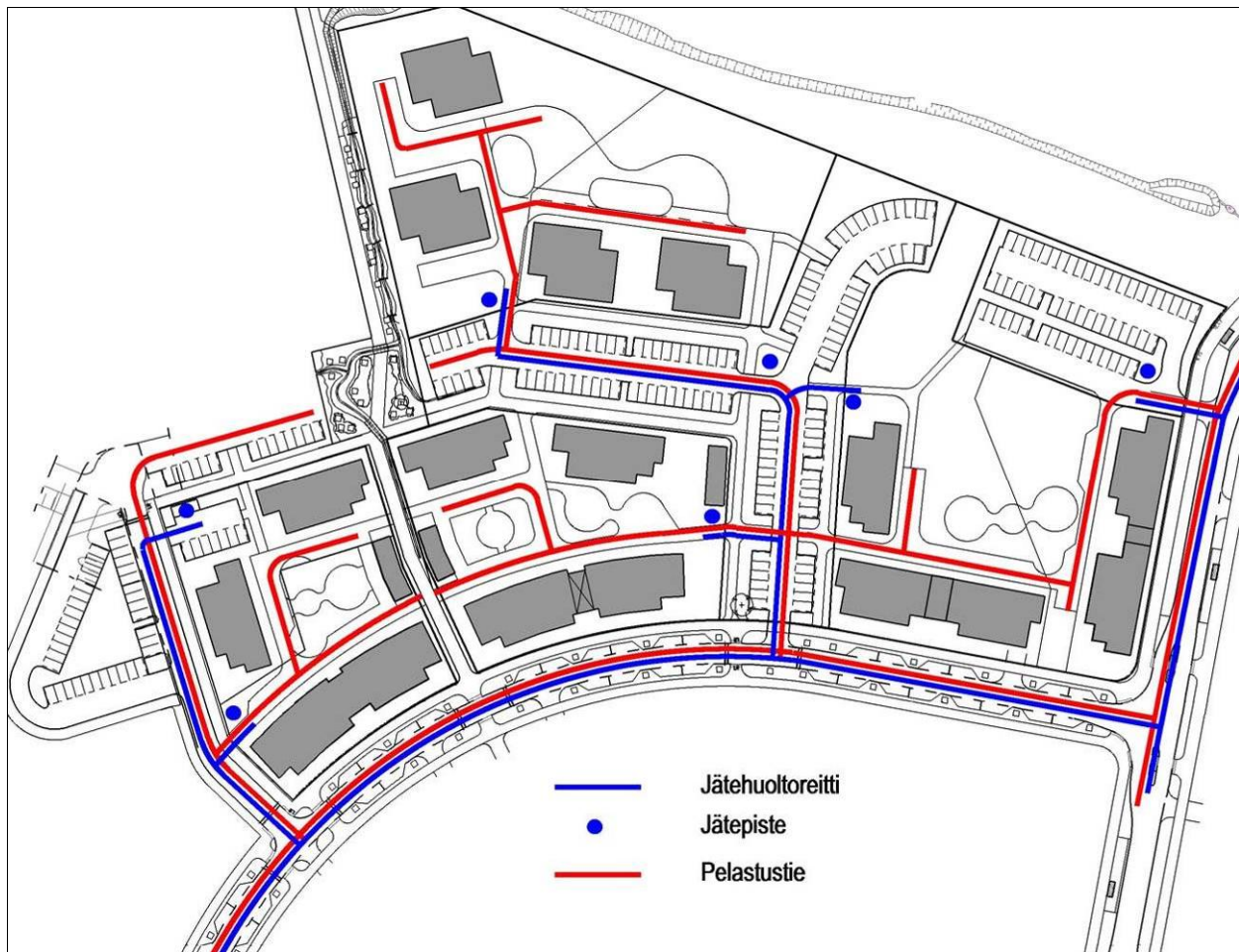
Ajorata asfaltoidaan ja jäsennetään kiveysraidoin. Jalkakäytävät kivetään tai asfaltoidaan ja jäsennetään kiveysraidoin. Pysäköintiruudut kivetään, esim. nurmikiveyksellä, joka mahdollistaa hulevesien osittaisen imeytymisen. Tontin 11 (Auringonkehrä) länsiosan hulevedet johdetaan molemmin puolin ajorataa sijoitettavilla kourulaatoilla Leineläntäpaleen hulevesiäheeseen.

Autopaikat saa halutessaan kattaa. Autopaikat voidaan erottaa jalankulkualueesta matalalla kiviaineisella muurilla.

Pysäköintialueita jaksottavat erotusalueet kivetään tai istutetaan matalin pensain.



PYSÄKÖINTIKAAVIO 1:2000



OHJEELLINEN HUOLTO- JA PELASTUSKAAVIO 1:2000

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

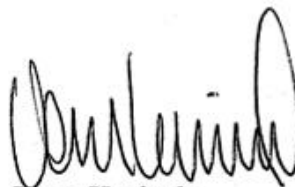
Vesa Karisalo	Aluearkkitehti
Lassi Tolkki	Asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	Maisema-arkkitehti
Ritva-Leena Kujala	Viestintäsuunnittelija
Mikko Järvi	Kaavoitusinsinööri, kustannukset
Paula Kankkunen	Yleiskaavasuunnittelija, ilmastovaikutukset
Vuokko Rova	Suunnitteluavustaja
Mari Siivola	Yleiskaavapäällikkö
Ilpo Pasanen	Liikenneinsinööri
Antti Auvinen	Suunnitteluinsinööri, vesihuolto
Mika Ukkonen	Lupa-arkkitehti
Tomi Henriksson	Asumisen erityisasiantuntija
Susanna Koponen	Liikenteen alueinsinööri
Susanna Pyhälä	Lupa-arkkitehti

Matti Kärki	Kaupunkikuva-arkkitehti
Sinikka Rantalainen	Ympäristösuunnittelija
Krister Höglund	Ympäristöinsinööri
Anne Kaarna-Suomi	Julkisen taiteen kuraattori
Asta Mellais	Erityisasiantuntija / Sister
Päivi Riehunkangas	Suunnittelija / Sivi
Tuomas Kinnari	Asuntosäätiö
Eija Lopmeri	Asuntosäätiö / Leinelän kehitys Oy
Jouni Järvilehto	Avara
Seppo Saari	Avara
Jarkko Mäenpää	Lemminkäinen
Jyrki Hahkala	VVO
Urpo Koivusaari	VVO
Olli Metsäranta	Skanska

Vantaalla 22. päivänä elokuuta 2016

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Aluearkkitehti



Vesa Karisalo

Asemakaavasuunnittelija



Lassi Tolkki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	11.05.2016
Kaavan nimi	002291 Koivukylä 70 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.02.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002291
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2835	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,2835

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	3,2835	100,0	24090	0,73	0,0000	12490
A yhteensä	2,4538	74,7	24090	0,98	-0,4221	12490
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0971	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8297	25,3	0		0,5192	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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,2835	100,0	24090	0,73	0,0000	12490
A yhteensä	2,4538	74,7	24090	0,98	-0,4221	12490
A	0,0000		0		-0,6227	-2600
AK	2,4538	100,0	24090	0,98	2,4538	24090
AP	0,0000		0		-1,9736	-9000
AH	0,0000		0		-0,2796	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0971	0
VL	0,0000		0		-0,0971	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8297	25,3	0		0,5192	0
LPA	0,8297	100,0	0		0,5192	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002291

Päiväys
Datum

22.8.2016

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

690502

1 / 3

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos**LEINELÄ 1
POHJOISOSA**Kaupunginosa 70, Koivukylä
Kortteli 70111 ja osa korttelia 70110.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
70111 ja osa korttelia 70110 sekä
virkistysaluetta.)

Tonttijako

Osa korttelia 70111.

Tonttijaon muutos

Osat kortteleista 70110 ja 70111.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen**LEJLE 1
NORRA DELEN**Stadsdel 70, Björkby
Kvarteret 70111 och del av kvarteret 70110.
(Kvarter 70111 och del av kvarteret 70110
samt rekreatiomsområde i den plan som
upphävs.)

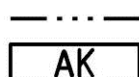
Tomtindelningen

Del av kvarteret 70111.

Ändring av tomtindelningen

Delar av kvarteren 70110 och 70111.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto- huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta. Talousrakennukset voivat sijaita myös rakennusalan ulkopuolella.

Porrashuoneiden 15 krs-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 15 % tontin kerrosalasta.

Tiloihin on oltava oma sisäänkäynti kadulta. Tilat saa tehdä asuntoihin liittyviksi. Jos tila liittyy asuntoon ja jos sen pinta-ala on alle 60m², sitä varten ei tarvitse tehdä autopaikkaa.Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi maantaso-asunnolle saa rakentaa enintään 9 m²:n suuruisen viherhuoneen.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja

Määräys koskee liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja vain edellä esitetyn mukaisesti.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 0.5 % kerrosalasta. Kerhotilan saa sijoittaa myös korttelin muillekin tonteille.

Teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Katot ja julkisivut

Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus. Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Katujulkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä. Kerrostaloissa on oltava tasakatto.

Talousrakennuksissa ja autokatoksissa on oltava pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.

Talousrakennusten ja autokatosten katemateriaali on harmaa konesaumattu pelti.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt

I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas sådana lager-, service-, hobby-, klubb-, tvättstuga-, bastu-, befolkningsskydds- och tekniska utrymmen samt andra utrymmen som betjänar boendet, omfattande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt. Ekonomibyggnaderna kan också vara belägna utanför byggnadsytan.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning i trapphusen byggas en del som överstrider 15 m²-vy.

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 15 % av tomtens våningsyta.

Utrymmena skall ha en egen ingång från gatan. Utrymmena får byggas så att de ansluter till bostäderna. Om ett utrymme ansluter till en bostad och dess yta understiger 60m², behövs det inte byggas någon bilplats för det.I bostad på markplanet får byggas en högst 9 m² stor vinterträdgård, utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen.

Inga bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Bestämmelsen gäller affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen endast i enlighet med det som nämns ovan.

Minst 0.5 % av våningsytan skall användas till byggande av gemensamma klubblokaler för de boende. Klubblokaler får också placeras på en annan tomt.

Tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet hindrar det.

Tak och fasader

Fasaderna utmed gatan och gavlarna på de byggnader som vetter mot gatan skall i huvudsak vara rappade. I närheten av gånglederna skall byggnadernas puts-sunderlag på det första våningsplanet också tåla mekaniska påfrestningar.

Gatufasaderna skall vara moderna och sparsmakade till sin arkitektur. Höghusen skall förses med platta tak.

Ekonomibyggnaderna och carportarna skall vara försedda med pulpettak eller asymmetriskt sadeltak.

Ekonomibyggnadernas och carportarnas taktäckningsmaterial utgörs av grå maskinfalsad plåt.

Pihat

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Kadunpuoleiset asutopihat on selkeästi rajattava kadusta.

Muuta

Kadunpuoleisten ensimmäisten kerrosten asuntojen asuinhuoneiden lattiakorkeuden on oltava noin 0,6 m ajoradan korkeusasemaa ylemmänä.

Ohjeellinen rakennusala -merkinnästä on vähäistä suuremmassa poikkeamisessa pyydettävä kaavoittajan lausunto.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Mikäli rakennus sijaitsee kadun varressa, tulee jokaisesta porrashuoneesta olla suora uloskäynti kadulle ja leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle.

Parvekkeet on lasitettava Koivukylänväylälle, Leineläntielle ja Leinelän puistotielle suuntautuvilla julkisivuilla.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m^3 jokaista 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Alueelle tulee käyttää vettä läpäiseviä pinnotteita.

Rakennuslupaa varten on laadittava pinta- ja hulevesisuunnitelma.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 110 krs- m^2
Liiketilat	1 ap / 35 krs- m^2
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap / 50 krs- m^2

Polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 kpl / 30 k- m^2 . Niistä vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

LPA**Autopaikkojen korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa auto- ja jätekatoksia.

Talousrakennuksissa ja autokatoksissa on oltava pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.

Talousrakennusten ja autokatosten katemateriaali on harmaa konesaumattu pelti.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m^3 jokaista 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Alueelle tulee käyttää vettä läpäiseviä pinnotteita.

Rakennuslupaa varten on laadittava pinta- ja hulevesisuunnitelma.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Gårdarna

På angränsande tomter skall gårdarnas områden för lek- och utevistelse och planteringar planeras och anläggas i harmoni med varandra.

En tomt får inte omgärdas mot en annan bostadstomt.

Bostädernas gårdar mot gatan skall vara klart avgränsade från gatan.

Annat

Golvnivån i bostadsrummen i lägenheterna i första våningen mot gatan skall vara cirka 0,6 m högre än körbanans höjdläge.

Vid avvikelser, om de inte är ringa, från beteckningen för den riktgivande byggnadsytan skall utlåtande begäras av planläggaren.

Trapphusen skall ha naturligt ljus.

Om byggnaden är belägen vid en gata, skall varje trapphus ha en direkt utgång till gatan och till den del av tomten som anvisas som lek- och vistelseområde.

Balkonger på fasaderna mot Björkbyleden, Lejlevägen och Lejleallén skall glasas in.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 28 dB.

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

Dagvattenkonstruktionernas volym av fördröjt dagvatten ska vara 1 m^3 för varje 100 m^2 yta som inte släpper igenom vatten.

På området ska användas ytbeläggningar som släpper igenom vatten.

För bygglovet måste en yt- och dagvattenplan sammanställas.

På tomter som gränsar till varandra ska dagvattenssystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Bilplatserna får utplaceras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostad	1 bp / 110 m^2 -vy
Affärslokaler	1 bp / 35 m^2 -vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp / 50 m^2 -vy

Förvaringsutrymmen för cyklar måste finnas minst 1 st./30 m^2 -vy. Av detta måste minst hälften placeras i ett förråd friluftssredskap i gårdsnivå.

Kvartersområde för bilplatser.

I området får byggas carportarna och soprum.

Ekonomibyggnaderna och carportarna skall vara försedda med pulpettak eller asymmetriskt sadeltak.

Ekonomibyggnadernas och carportarnas taktäckningsmaterial utgörs av grå maskinfalsad plåt.

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

Dagvattenkonstruktionernas volym av fördröjt dagvatten ska vara 1 m^3 för varje 100 m^2 yta som inte släpper igenom vatten.

På området ska användas ytbeläggningar som släpper igenom vatten.

För bygglovet måste en yt- och dagvattenplan sammanställas.

På tomter som gränsar till varandra ska dagvattenssystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Stadsdelsgräns.**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.****Gräns för delområde.****Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.****Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.****Stadsdelsnummer.****Stadsdelens namn.**

—+—+—+—

Kaupunginosa raja.

—————

Korttelin, korttelinosa ja alueen raja.

— · — · — · —

Osa - alueen raja.

— (10) —

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

70
KOIV

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

70111

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

AURINGONKEHRÄ

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

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

4.950

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

V

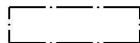
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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

1/2II

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i vånings-ytan.



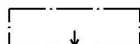
Rakennusala.

Byggnadsyta.



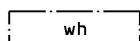
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Genomfartsöppning i byggnad.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



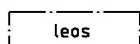
Hulevesialue.

Dagvattenområde.



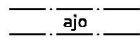
Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras / planteras.



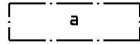
Alueen osa, jonne saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä kulkureittejä säilyttäen avokallioita ja olevaa puustoa.

Del av område, på vilken lek- och utevistelseplatser och rutter får anläggas så att kalberget och det befintliga trädbeståndet bevaras.



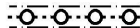
Ajoyhteyks.

Körförbindelse.



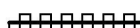
Auton säilytyspaikan rakennusala.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin 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
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen**Mittausosasto**

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.**Mättningsavdelningen**

Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___ / ___ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ___ / ___ 20__

