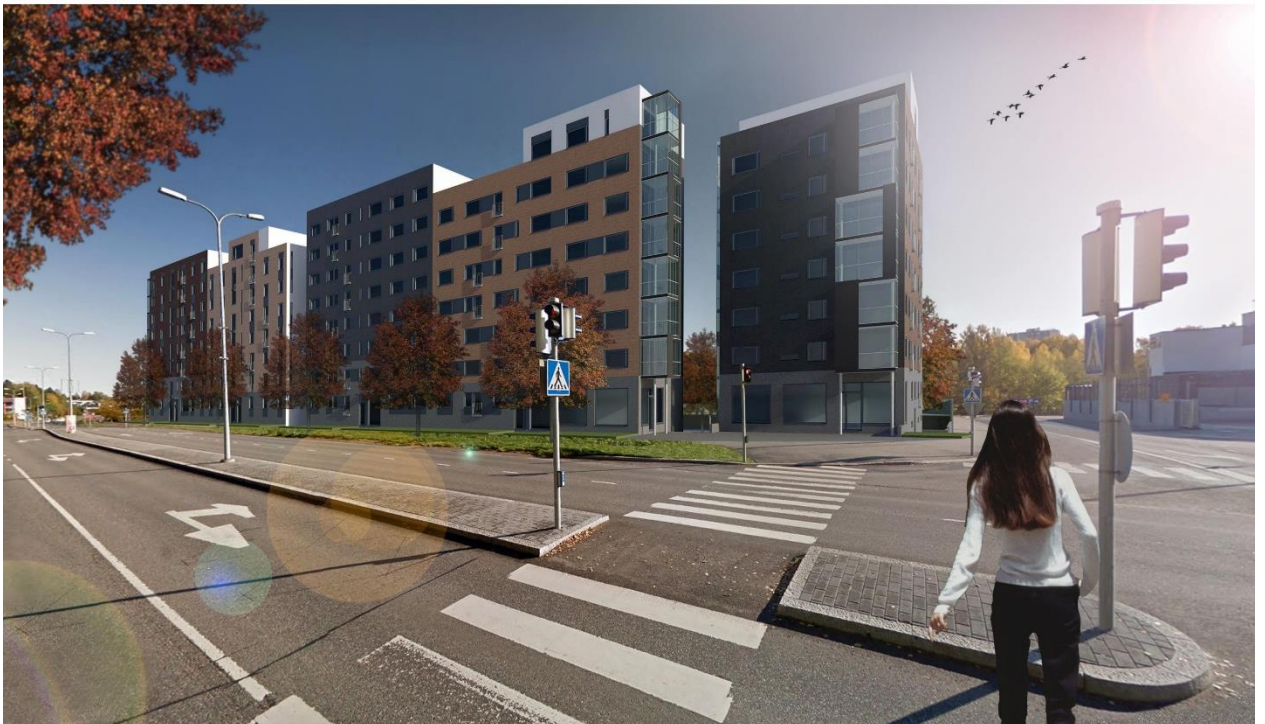




Vantaa
Koivukylä

002182 OJALEHDONKUJA 2

72 ASOLA



OJALEHDONKUJA 2 / KATUNÄKYMÄ

LUONNOS 19.12.2018 / ARKK.TSTO HIRVONEN - HUTTUNEN

Vesa Huttunen

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.1.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002182. Kaavoitus on tullut vireille 15.10.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 72033 sekä osa lähivirkistysaluetta kaupunginosassa 72, Asola. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 72033 sekä osa lähivirkistysaluetta kaupunginosassa 72, Asola).

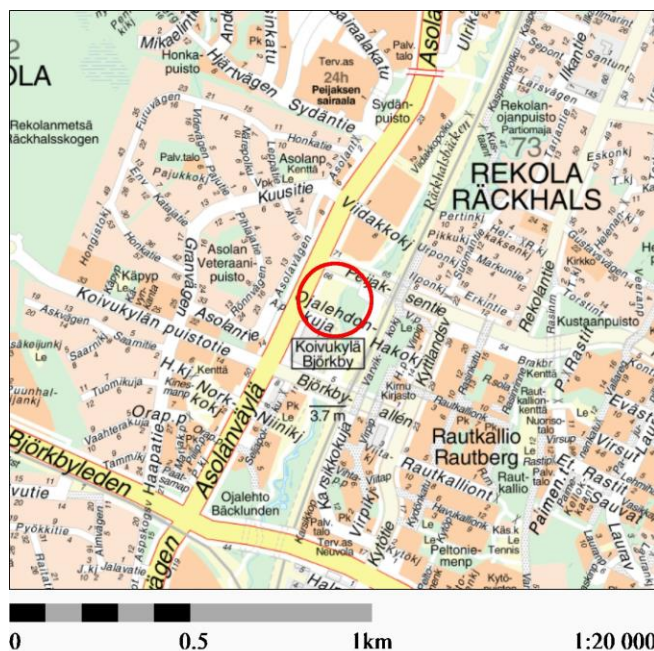
Asemakaavamuuotos mahdollistaa 9-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 72033. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 13610 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa vähintään 110 k-m². Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatijat:

Mari Jaakonaho, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9411

Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 040 750 7339
Kaava-alueen sijainti



Kaavamuutosalue sijaitsee Asolan kaupunginosan eteläosassa, lähellä Koivukylän keskustaa noin 100 metrin päässä Koivukylän rautatieasemalta. Aluetta rajaa lännessä Asolanväylä, pohjoisessa Peijaksentie, idässä pääosin Rekolanoja ja etelässä Ojalehdonkuja.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kortteli 72033, joka on rakentamaton sekä korttelin 72033 itäpuolella sijaitseva osa lähivirkistysaluetta (VL).

- Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.6.2012.
- Kaavoitus tuli vireille 15.10.2018. Oas päivitettiin 7.11.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 30.11.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.3. Asemakaavan tavoitteet	17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	20
4.1 Kaavan rakenne	20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.3 Aluevaraukset.....	21
4.4 Kaavan vaikutukset.....	22
4.5 Ympäristön häiriötekijät	27
5. Asemakaavan toteutus	27
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	28
7. Asemakaavan seurantalomake	29
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	31
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	35

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Meluselvitys, Promethor Oy 17.12.2018
- Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 13.12.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Koivukylän keskusta, Kaavatarkastelu. 25.2.2009
- *Vantaan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Valkealähteen, Koivukylän ja Lentoaseman pohjavesialueet*, Raportti 1/2015, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2015
- *Rekolanoja eilen, tänään ja huomenna*, Vantaan kaupunki, Maankäyttö ja ympäristö, Kaupunkisuunnittelu 7 / 2005 https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/118819_kaupsu_rekolanoja21112005.pdf
- *Vantaan linnustوسelvitykset 2017*, Kari Lindblom, Vantaan kaupunki Ympäristökeskus

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa 9-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 72033. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 13 610 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa vähintään 110 k-m². Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tehokkuus on 1,53.

Nykyisessä asemakaavassa kortteli 72033 on liike- ja toimistorakentamisen korttelialuetta (K), jossa on rakennusoikeutta 7900 k-m², enimmillään neljä kerrosta.



OJALEHDONKUJA 2 / ILMAKUVA LÄNNESTÄ

LUONNOS 19.12.2018 / ARKK.TSTO HIRVONEN - HUTTUNEN

Nova Huttunen

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivukylä on yksi Vantaan keskustoista. Muutosalue sijoittuu Koivukylän suuralueelle, Asolan kaupunginosan eteläosaan, aivan Koivukylän keskustan tuntumaan. Muutosalueen sijainti pääradan tuntumassa ja Asolanväylän varrella takaavat hyvät liikenneyhteydet.

Kaavamuutosalue on nykyisellään rakentamaton. Kortteli 72033 on vanhaa peltoaluetta ja se toimi aikaisemmin osin viereisen Citymarketin rakennusaikaisena pysäköintialueena ja työmaaparakkien sijoituspaikkana.

Muutosalueeseen kuuluva virkistysalueen osa on metsää, jota halkoo mutkitellen virtaava Rekolanoja. Rekolanojan varsi on huomattavana purokäytävänä arvokas luontokohde. Rekolanojan varrella esiintyy laajoja puronvarsilehtoja, tuoreita lehtorinteitä ja runsas linnusto. VL-alueen puolella, korttelin 72033 rajan tuntumassa kulkee kapea polku.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle (Valkeälähdte I).

Muutosalueen ala on 15615 m².

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Rekolanojan laaksoon. Suunnittelualueen itäreunalla mutkittelee Rekolanoja, jonka ympärillä, kaavamuutosalueen osana ja siihen rajautuen sijaitsee kasvistollisesti arvokas lehtometsäsaareke. Alueen puustossa vallitsevana lajina on haapa. Myös kuusta, koivuja, harmaaleppää sekä tuomea esiintyy yleisesti. Lahopuuta löytyy jonkin verran.

Rekolanojan puronvarsilehdon lehtokasvit ovat hentovartisia eivätkä kestä kulutusta. Metsän puustotiheiköt tarjoavat alueen eläimistölle suoja- ja pesimäpaikkoja. Puusto ja pensasto ylläpitää myös kosteaa ja varjoista pienilmastoa, sekä ehkäisee veden liiallista lämpenemistä. Tällä on merkitystä mm. puron kalalajistolle.

Monin paikoin lähes luonnontilainen puronvarsiympäristö muodostaa merkittävän elinympäristön ja ekologisen käytävän eläimille ja kasveille. Ojalehdon-Rekolanojanpuiston alue on etenkin laulu-lintujen suosiossa ja lintukannasta on muodostunut tiheä ja monipuolinen, jota alueen monikerroksinen ja eri-ikäinen kasvisto ja puusto ylläpitävät.

Suunnittelualueen kohdalla Rekolanoja virtaa ulkoilureitin vieressä, mikä nostaa sen maisemallista merkitystä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Rekolanojan valuma-alueella pienvesistön varrella. Maanpinta on nykyisin luonnontilaisena niittynä. Pintavalunta kulkeutuu Rekolanojaan.

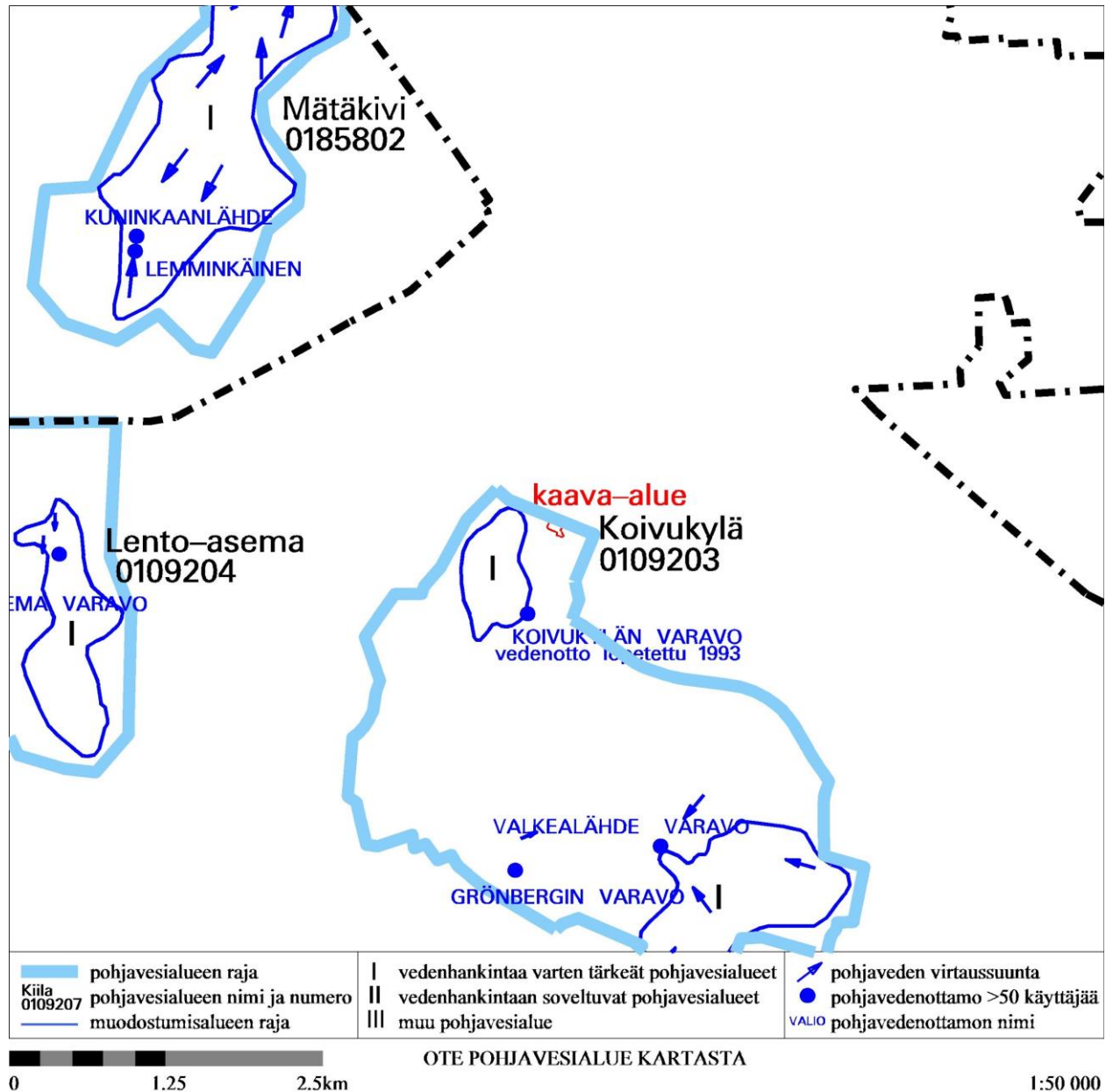
Suunnittelualueen itä laidalla virtaava Rekolanoja on yksi Vantaanjoen valuma-alueen merkittävimmistä puroista, vesilain tarkoittama vesistö ja taimenpuro.

Kaupunkipuroille, kuten Rekolanojalle, on tyypillistä suuri virtaamavaihtelu, koska valumavedet tulevat hyvin nopeasti puroon. Rekolanojan tulvataso kaavamuutosalueen kohdalla, Peijaksentien

eteläpuolella on +21.99 m (N2000). Tulvan toistuvuutena käytetään kerran 250 vuodessa tapahtuvaa tulvatilannetta.

Pohjavedet

Alue sijaitsee Koivukylän pohjavesialueella, pohjavesien muodostumisalueen läheisyydessä. Pohjaveteen ei saa aiheutua laatumuutoksia eikä pohjaveden korkeuteen pysyviä muutoksia.



Maaperä

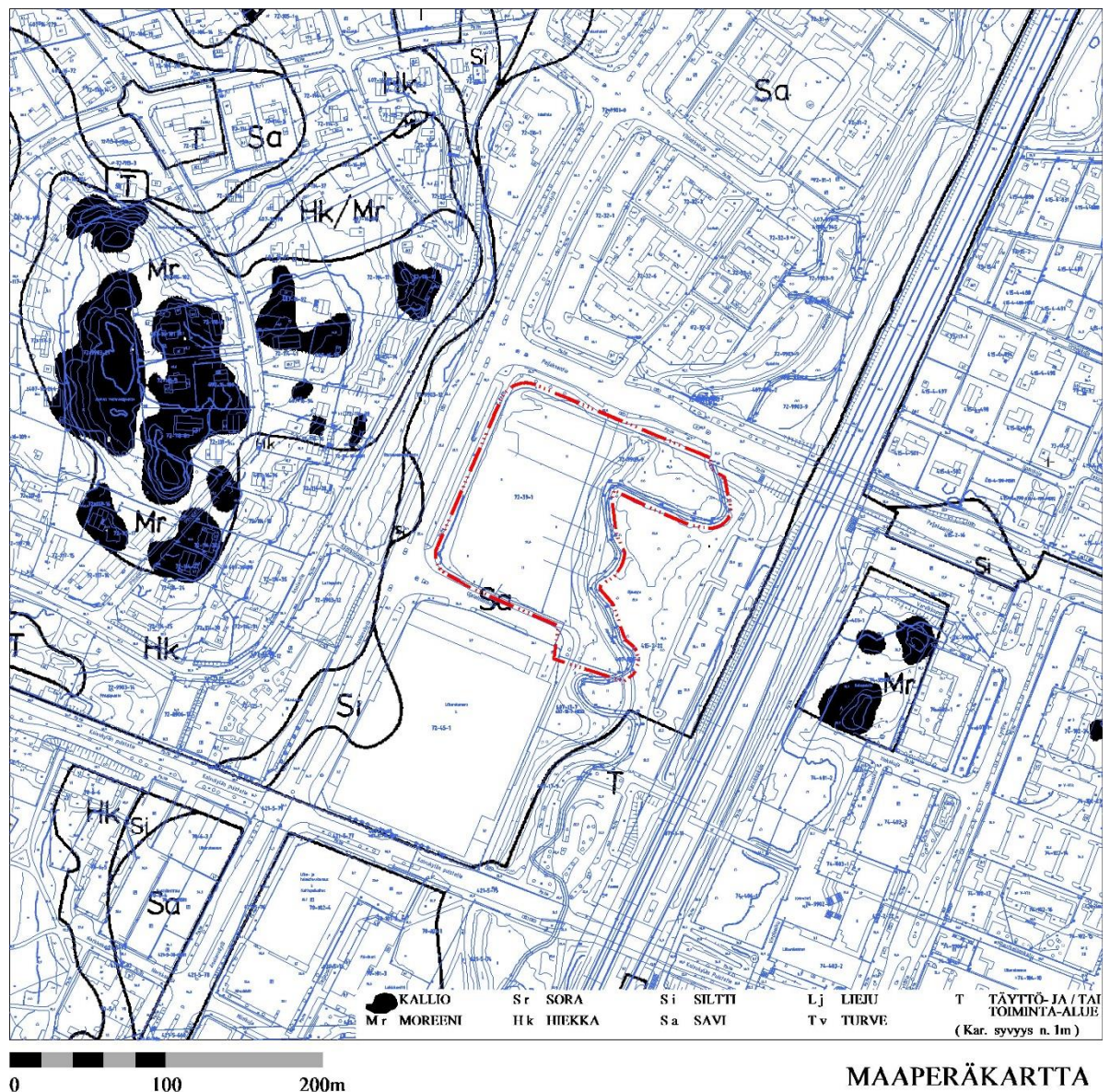
Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu savikolle. Vantaan kaupunki on tehnyt alueella pohjatutkimuksena paino- ja siipikairauksia sekä ottanut maanäytteitä.

Pohjatutkimusten mukaan ylimpänä maakerroksena on 0,3-1,0 metriä täyttöä/humusta. Täytön alla on savikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 6-11 m. Savikerroksen alla on noin 1-3 m paksu kerros silttiä. Siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 4,2...17,1 m syvyydellä maanpinnasta. Syvimmät kairaukset on tehty alueen pohjoispuolella.

Kaava-alue sijoittuu Valkealähde I pohjavesialueelle. Pohjaveden pinta on havaittu Rekolanojan itäpuolella hyvin lähellä nykyistä maanpintaa. Kaava-alueen lounaispuolella pohjaveden pinta on havaittu yhdessä pisteessä 3-4 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan tarkastelun perusteella kaikki rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet suositellaan pohjavahvistettavaksi joko stabiloimalla tai keventämällä. Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista. Alueellinen stabiliteetti Rekolan ojan suuntaan tulee selvittää suunnittelun edetessä ennen rakentamista. Kohteeseen tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjanveden pinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.



Topografia

Korttelin 72033 maasto laskee katujen suunnista muutamia metrejä ja VL-alueen puolella edelleen voimakkaasti kohti Rekolanojaa. Maaston korot vaihtelevat muutosalueella n. +25,5 m ja +21,0 m välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Koivukylän suuralueella asui vuoden 2018 alussa 28 825 asukasta ja Asolan kaupunginosassa 4381 asukasta. Koivukylän suuralueen väkiluku on kasvanut 2000-luvun aikana n. 32 %. Asolan kaupunginosan väkiluku on tuplaantunut 2000-luvulla. Seuraavan kymmenvuotiskauden aikana Koivukylän suuralueen ennustetaan kasvavan n. 2 500 asukkaalla ja Asolan kaupunginosan n. 1200 asukkaalla. Asolan kaupungin osan ennustetaan kasvavan Koivukylän suuralueen osista voimakkaimmin seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Asolan kaupunginosassa on vuoden 2018 alussa lapsia muutamia prosentteja vähemmän ja työikäisiä ja yli 65-vuotiaita muutamia prosentteja enemmän kuin Vantaalla keskimäärin.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

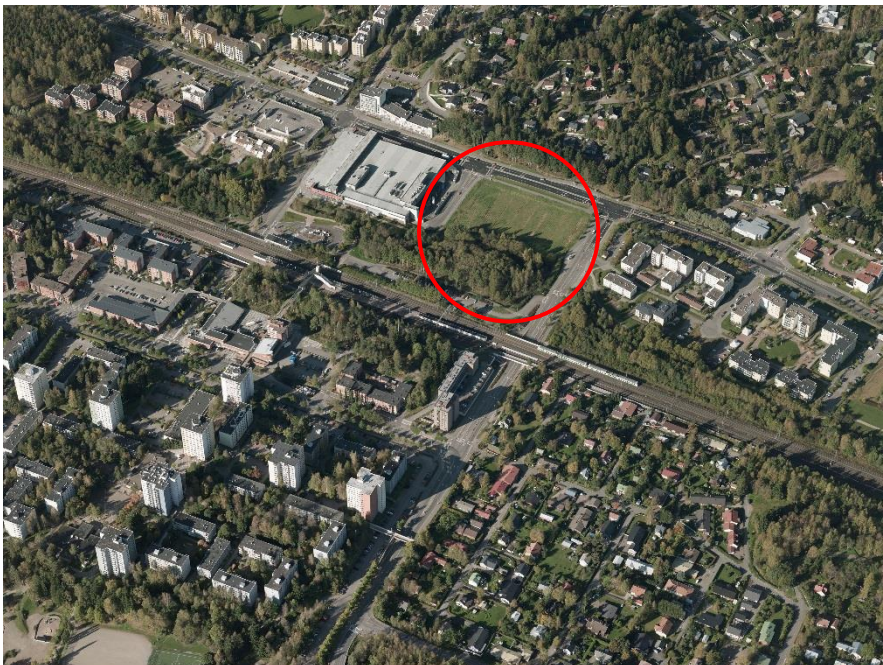
Palvelut ja työpaikat

Koivukylän suuralueen työpaikkaomavaraisuus on vain n. 40 %, kun se koko Vantaalla on yli 100 %. Koivukylän suuralueen työpaikoista lähes puolet ja Asolan kaupunginosan työpaikoista noin 70% on sosiaali- ja terveyspalveluissa. Peijaksen sairaala noin 500 m kaavamuuotosalueesta pohjoiseen on alueen suurin työpaikka.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Koivukylän ydinkeskustan välittömään läheisyyteen, Asolanväylän varrelle. Vieressä on alueen suurimmat kaupat, Citymarket naapurina ja S-Market 200 m etäisyydellä. Koivukylän asemalle on suunnittelualueelta matkaa n. 100 metriä ja Kehäradan Leinelän asemalle noin kilometri.

Kaupunkikuva



Asola on luonteeltaan vanhaa täydentyvää rintamamiesaluetta, jossa on maaston muotojen mukaan polveileva katuverkko.

Koivukylän asuinkerrostalot puolestaan ovat hahmoltaan suorakulmaisia, tasakattoisia ja useimmiten 3-6 kerrosta korkeita. Rakennusten väriykselle tyyppillistä on vaaleiden ja värikkäiden laajojen

väripintojen vuorottelu. Paikoitusalueet sijaitsevat kenttämäisinä vyöhykkeinä asuinrakennusten ja katujen välissä.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on pääosin 1990-luvun alkupuolella rakennettu kortteli, joka koostuu 3-5 kerroksisista betonielementtirakenteisista kerrostaloista. 5-kerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat Asolanväylän varteen.

Alueen eteläpuolelle sijoittuu matalia liikerakennuksia; S-Market valmistui v.1996 ja Citymarket v. 2009. S-Market on kooltaan 3 300 k-m² ja Citymarket etumyymälöineen 13 000 k- m².

Kaavamuutosalueen länsipuolella, Asolanväylän vastakkaisella puolella, sijaitsee Rintamamiehenpuisto, jonka takana avautuu Asolan rintamamiestaloalue. Alue on yleiskaavassa määritelty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi. Alue hahmottuu kaupunkirakenteessa omaksi kokonaisuudekseen ja sen kaareutuva katuverkosto pohjautuu vuonna 1947 tehtyyn palstoitussuunnitelmaan. Rintamamiestaloalueen alkuperäistä, yhtenäistä rakennuskantaa on säilynyt runsaasti.



Noin 100 m kaavamuutosalueesta lounaaseen sijaitseva asuin kerrostalo Asolanväylän ja Koivukylän puistotien risteyksessä, vuodelta 2012 (Arkkitehtitoimisto Ulpu Tiuri) on korkeutensa (VII kerrosta) ja omaperäisen julkisivunsa vuoksi alueen nykyinen maamerkkirakennus.

Koivukylän aseman tuntumaan rakennetaan omaleimainen ja laadukas keskusta, johon on suunniteltu uusia asuntoja, kauppia ja muuta toimintaa. Uusi alue syntyy vahvistamaan Koivukylän kaupunkikuvaa ja yhteisöllisyyttä sekä parantamaan alueen palveluita.

Asolan rintamamiestaloalueella, kaavamuutosalueen länsipuolella Rintamamiehenpuiston takana, on joitakin pientaloja, jotka on merkitty R2-luokan rakennusperintökohteiksi. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Rekolanoja ympäristöineen on luontoarvoiltaan merkittävä, ja se tarjoaa mahdollisuuksia myös virkistykseen. Vantaan viheralueohjelman 2011–2020 palveluverkkosuunnitelmassa Rekolanojan varren Ojalehto-niminen puisto on merkitty kehitettäväksi keskustapuistoksi. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevaan Ojalehdon leikkipuistoon on matkaa noin 300 m ja Kinesmanipuistoon noin 400 m. Kinesmanpuistossa on polkuverkostot, puuston kehystämä rinteeseen sijoittuva nurmialue sekä pieni pelikenttä. Laajaan Asolan länsipuolella sijaitsevaan Rekolanmetsään on kaavamuutosalueelta kävelymatkaa noin 800 m.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa määritellylle Koivukylän keskustavyöhykkeellä ja kestävästä liikkumisesta alueella, joissa kestävästä liikkumisesta (kävelyä, pyöräilyä, joukkoliikennettä) pidetään todellisenä vaihtoehtona henkilöautolle.

Kaavamuutosalue sijoittuu Asolanväylän, Peijaksentien ja Ojalehdonkujan väliin jäävälle alueelle. Niillä on myös kevyelle liikenteelle tarkoitettut polkupyörä- ja jalankulkuväylät. Liikenne asuinkortteliin kulkee Ojalehdonkujan kautta. Asolanväylä on vilkasliikenteinen katu, jonka keskiarquivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 14 140 ajoneuvoa /arkivrk. Peijaksentien keskivuorokausiliikennemäärä sen länsipäässä oli 8 410 ajoneuvoa /arkivrk elokuussa 2016 suoritettun liikennelaskennan mukaan.

Kaavamuutosalueelta on Koivukylän asemalle matkaa n. 100 metriä. Koivukylän asemalla pysähtyvät VR:n lähijunat, K ja N. Arkisin lähes 7000 matkustajaa käyttää Koivukylän asemaa päivittäin. Määrä on neljänneksi suurin Vantaalla Tikkurilan, Myyrmäen ja Korson asemien jälkeen. Leinelän asemalle on kaavamuutosalueelta matkaa n. 1,3 km. Leinelän asemalta pääsee Kehärataa pitkin Länsi-Vantaalle. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan korttelin vieressä Peijaksentien ja Asolanväylän risteyksen tuntumassa sekä Citymarketin kohdalla ja Koivukylän puistotiellä aseman vieressä. Alueella kulkee 11 bussilinjaa.

Koivukylän asemalla on henkilöautojen liityntäpysäköinnille yhteensä 146 paikkaa ja ne jakautuvat noin puoliksi radan itä- ja länsipuolelle. Polkupyörien liityntäpysäköinnille on 208 paikkaa, joista 84 sijaitsee katoksen alla. Kaikki katoksettomat paikat ovat runkolukittavia. Radan länsireunassa kulkee pohjoiseteläsuuntainen pyöräilyn laatukäytävä, ns. pohjoisbaana.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alueelle on rakennettu vesihuolto. Vesi tulee Peijaksentien ja Asolanväylän d300 jakelujohtojen kautta. Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkäkosken vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin, jossa alue sijaitsee.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87.5 ja HW +94.4. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.3 ja ylin on noin +101.3. Painetasot on ilmoitettu N₂₀₀₀-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemärinti

Jätevedet ohjataan pääradan länsipuolella kulkevaan Korso-Tikkurilan d1000 betoniseen pääviiemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan KUVES:n meriviiemäriin kautta edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesijärjestelmä

Rakennettu Peijaksentien d600 hulevesiviiemäri kulkee alueen pohjoispuolella. Ojalehdonkujan d315 hulevesiviiemäri kulkee eteläpuolella. Molemmat hulevesiviiemärit laskevat Rekolanojaan, joka johtaa hulevedet Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Kaukolämpöverkon johdot kulkevat Asolanväylän länsireunalla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita sijoittuu Asolanväylälle, Peijaksentielle, Ojalehdonkujalle sekä VL-alueelle korttelin rajan tuntumaan.

Ympäristöhäiriöt

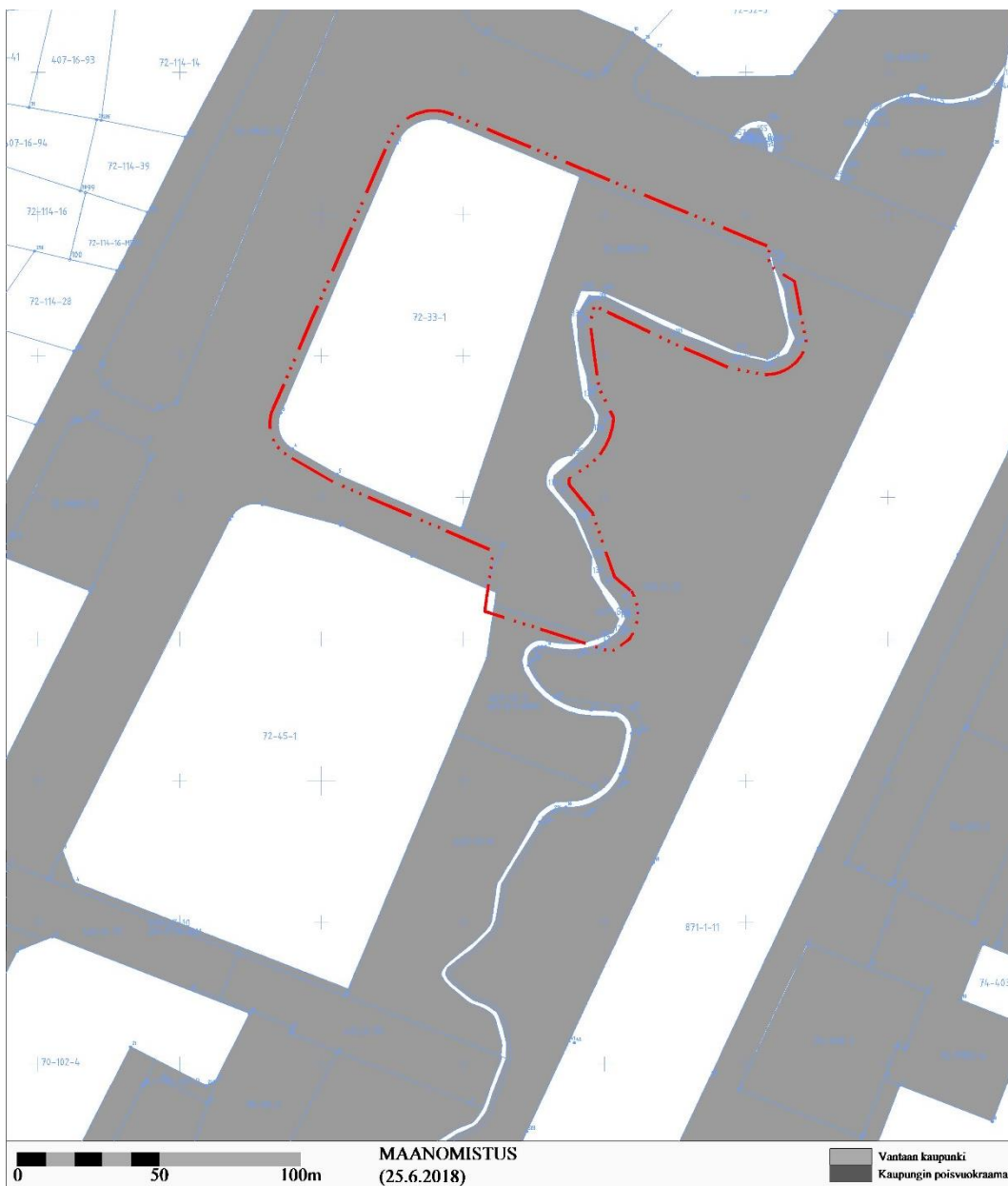
Asolanväylä ja päärata aiheuttavat alueelle liikennemelua. Meluselvityksen kartat kohdassa 9.

Päärata aiheuttaa alueelle tärinää ja runkomelua sekä Asolanväylä ilmanlaadun heikkenemistä.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 72033 omistaa Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, Lähivirkistysalueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki. Lähivirkistysalueen osana oleva vesialue (muutosalueella vesialueen koko n. 430 m²) on yhteinen alue, jolla on useita yksityisiä omistajia.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
72-9903-9	Vantaan kaupunki	0,7
72-33-1	kaavamuutoksen hakija	0,9
92-407-876-2	muut yksityiset/yhteisöt (vesialue)	0,0
Yhteensä		1,6



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

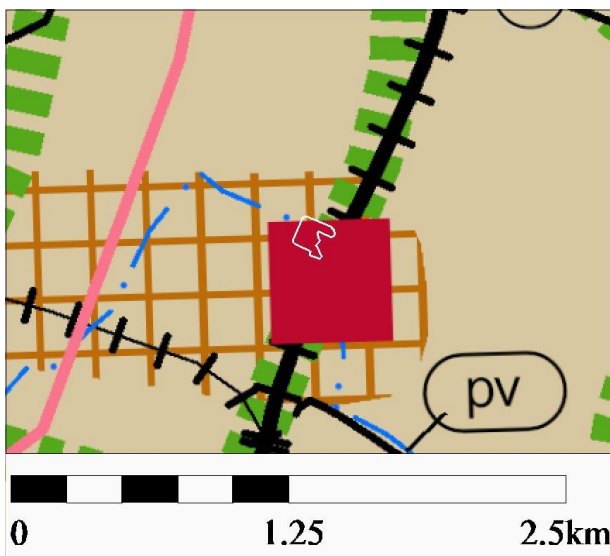
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alueelle on merkitty keskustoimintoja (punainen neliö), tivistettävää aluetta (ruudukko) sekä pohjavesialuetta (pv). Alueella on osoitettu etelä-pohjoissuuntainen viherysteystarve. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen

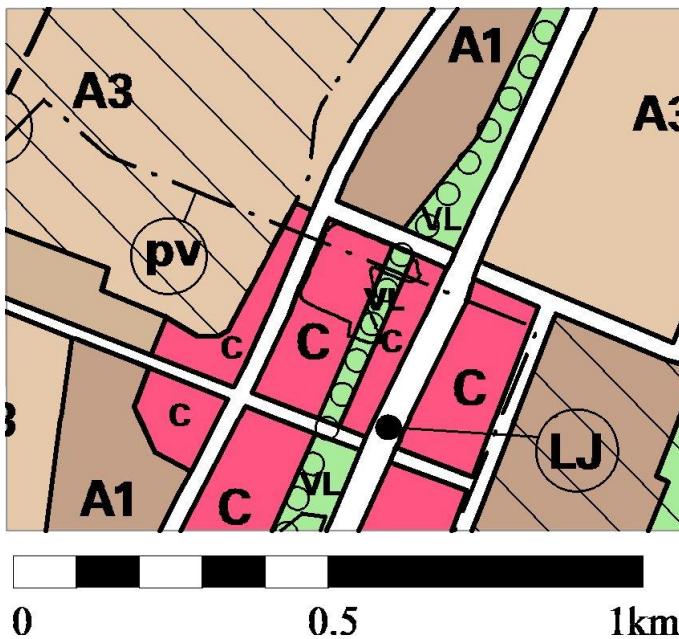
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

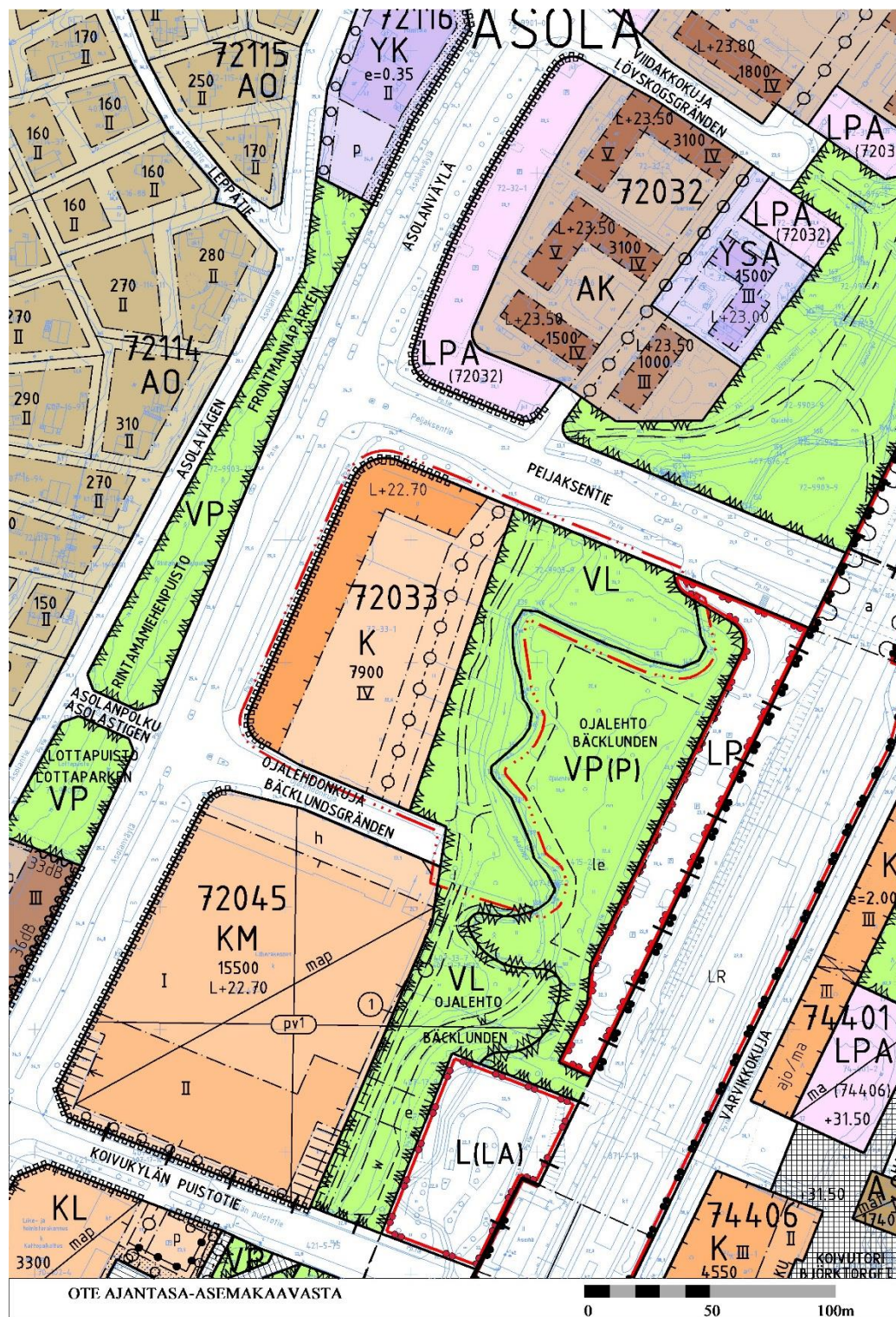
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C, virkistysaluetta (VL), pohjavesialuetta (pv) sekä lähi-virkistysaluetta, jolla kulkee ulkoilureitti.

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

Asemakaava



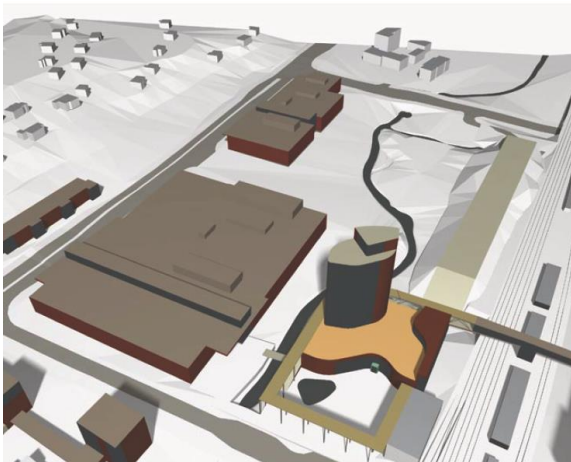
Asemakaava: Alueella on voimassa asemakaava nro 720400 (KV 17.6.1991). Asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Rakennukset saavat voimassa olevan asemakaavan mukaan olla nelikerroksisia, rakennusoi-
keus 7900 k-m². Rasitemerkintä korttelialueen K itäreunassa osoittaa siirtyvän viemäri-
linjan tä-
mänhetkisen sijainnin.

Muut suunnitelmat

Kaavatarkastelu 2009

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy laati Koivukylän keskusta-alueelle vuonna 2009 kaavataarkastelun, jossa tarkasteltiin Koivukylän keskustan kaupunkirakennetta, kaupunkitilan laatua ja toimivuutta sekä näihin liittyviä haasteita ja kehittymismahdollisuuksia.

Ehdotuksessa Koivukylän keskusta-alueen kaupunkitilaa on tiivistetty täydennysrakentamisella, joka on sekä asuin- että liikerakentamista. Kaavatarkastelussa kaavamuutosalueelle on esitetty vaihtoehtoina uusi liikerakennus (vaihtoehto A) ja uusi, noin 10 000 k-m² suuruinen 4-6 kerroksinen toimitilarakennus. Toimitilarakennuksen paikoitus ehdotetaan maanalaiseen pysäköintikellariin (vaihtoehto B).



Vaihtoehto A, kaavamuutosalue taka-alalla



Vaihtoehto B, kaavamuutosalue etualalla

Kaavatarkastelussa ehdotettiin Koivukylän uudisrakentamisen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi punatiiltä koko radan itäpuolisella osalla sekä välittömästi radan länsipuolella. Asolanväylän varrella ehdotetaan tutkittavaksi myös vaalean ja keltatiilen käyttöä uudisrakentamisen sovittamisessa olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi tarkastelussa ehdotettiin kevyen liikenteen yhteyksien parantamista.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.6.2012. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002182 ja kaavoitus tuli vireille 15.10.2018, osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 7.11.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on kuulutettu Vantaan Sanomissa 21.10.2018 sekä tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla. (MRL 62§, MRA 30§).

Mielipiteet pyydettiin 30.11.2018 mennessä ja niitä saatiin 8 kpl (*kursiivilla mielipiteen huomiointi asemakaavamuutosehdotuksessa*):

1. **Vantaan kaupunginmuseo:** ei huomautettavaa.
2. **Helsingin seudun liikenne HSL** kannattaa maankäytön tiivistämistä alueella. HSL pitää tärkeänä, että alueen rakentaminen ei vaikuta nykyisten joukkoliikenteen pysäkkien toimintaan. Tontille suunniteltu ajoyhteys ei saa hidastaa joukkoliikennettä Asolanväylällä. *Tontille ajo toteutetaan Ojalehdonkujan kautta, ei suoraan Asolanväylältä.*
3. **Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot Oy:** Suunnittelualueelle tarvitaan paikkavarauksella uudelle puistomuuntajalle. Asemakaavahdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Kaukolämpöverkon osalta ei huomautettavaa, alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. *Puistomuuntajalle esitetään varaus, maakaapeleiden sijainti huomioidaan.*
4. **Liikennevirasto** edellyttää, että suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. *Selvitykset kaavaselostuksen liitteenä, haittojen torjumiseksi on asetettu kaavamääräyksiä.*
5. **Suomen Luonnonsuojeluliitto Vantaa** kannattaa rakentamista alueelle, mutta pyytää Rekolanpuron (Rekolanojan) erityisen tarkkaan huomioon, erityisesti rakennusaikana. Jopa pieni ja lyhytaikainen häiriö vedenlaadussa saattaa vaikuttaa pitkäksi aikaa kalakantaan. Hulevedet tulee käsitellä rakennettavassa korttelissa puron suojelemiseksi. *Asian on huomioitu kaavamääräyksissä.*
6. **Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry** suhtautuu myönteisesti rakentamiseen, mutta pyytää, että rakennuksia ei viihtyisyyden ja yhtenäisyyden kannalta sijoitettaisi kadun varteen ja kerrokorkeus laskettaisiin 6-7 kerrokseen. Meluselvityksissä ja melunhallintaratkaisuisissa pyydetään huomioimaan melun vaikutus Asolantien vastapäätä rinteessä oleviin rakennuksiin. Rekolanojan ympäristö tulee huomioida arvokkaana luontokohteena ja lähivirkistysalueena. Radan länsipuolen polkuraitia pyydetään tarkastelemaan kokonaisuutena ja varmistamaan, että reitti välillä Koivukylä-Korso on kokonaisuudessaan valaistu. *Kerrokorkeus on kaavassa määritetty 9 kerrosta, mutta katutasosta laskettuna viitesuunnitelmien mukaan vähemmän, 7-*

8 kerrosta. Kaava-alueen rakentuminen tuo jonkin verran suojaa rautatieliikenteen melulta Asolanvöylän luoteispuolelle rinteessä sijaitsevalle asuinalueelle. Korkeat rakennusmassat voivat joissain tapauksissa aiheuttaa heijastusvaikutuksen etenkin mikäli kovien ja tasaisten pintojen (kuten lasituksen) pinta-ala on hyvin suuri. Laskennallisesti tarkastellen kaava-alueen korkeat rakennusmassat eivät kuitenkaan heijastuksen kautta nosta keskiäänitasoa asuinalueella. Rekolanojan ympäristö huomioidaan arvokkaana. Reitistöt valaistuksineen suunnitellaan irrallaan kaavatyöstä.

7. **HSY:** Alue liitetään lähtökohtaisesti Peijaksentien vesihuoltolinjoihin. Jätevesiviemäriä pitää mahdollisesti rakentaa hieman lisää (n. 40-50m Peijaksentielle. Pääviemäriin siirron yksityiskohtaista suunnittelua ollaan käynnistämässä HSY:n toimesta.
8. **Fingrid Oy:** alueella ei Fingridin voimajohtoja, ei lausuttavaa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

9.6.2016 allekirjoitetun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen vuosille 2016 – 2019 tavoitteena on Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen sekä edellytyksien luominen tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle kasvattamiselle.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada kortteli 72033 asuinrakentamisen käyttöön. HSY:n tavoitteena on turvata pääviemärin olemassaolo.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehdossa A rakennukset sijoittuvat korttelin pohjoisosaan. Paikointu on järjestetty korttelin eteläosaan ja ajo sinne tapahtuu Asolanvylän puolelta. Vaihtoehdossa kerrosalaa asumiselle on 12646 k-m² ja liiketilaa 460 k-m², yhteensä 13106 k-m².



Vaihtoehdossa B rakennukset sijoittuvat ympäröivien katuken vastaisille rajoille ja muodostavat kaupunkimaista katujulkisivua. Paikointu on järjestetty kahdesta suunnasta: ajo pysäköintipaikoille on sekä Peijaksentietä että Ojalehdonkujalta. Vaihtoehdossa kerrosalaa on n. 12 000 k-m². Vaihtoehto B:ssä kulku puistoon olisi helpompi kuin vaihtoehdossa C ja D. Toisaalta ratamelun vaikutus pihassa suurenee, kun melulta suojaavia autokatoksia ei ole. Tontille ajo myös pohjoisesta vaatii enemmän muutoksia katuun, kuin vaihtoehdossa, joissa tontille ajo on vain Ojalehdonkujalta.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto D todettiin parhaiten kaupungin tavoitteita tukevaksi.



Kuva: havainnekuva, Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen, luonnos 19.12.2018

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyisellään rakentamaton liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) asuinkäyttöön (AK). Korttelin poikki kulkeva maanlaiselle johdolle varattu linja siirretään kaavamuutoksen yhteydessä VL-alueen puolelle.

4.1.1 Mitoitus

Alueelle sijoittuu arviolta noin 340 asukasta. Kaupungin huoneistotyyppijakaumavaatimusten mukaisesti yksiöiden määrä on rakennuskohtaisesti asuntojen lukumäärillä laskien enintään 30%

Asuinkerrostalojen korttelialueen, AK pinta-ala on 8896 m². Rakennusoikeus on 13610 k-m², josta liiketilaa on rakennettava vähintään 110 k-m². AK-alueen tehokkuus on 1,53.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/130 k-m²

Liiketilat 1 ap/ 100 k-m²

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnoille 2 pyöräpaikka/asunto

Liiketoille vähintään 1 pyöräpaikka/ 40 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävässä tilassa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hu-
levesien käsittelystä on annettu määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue muodostuu uudesta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) sekä Rekolanojan
varren lähivirkistysalueesta (VL).

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Ratkaisu koostuu neljästä enimmillään 9 kerroksista asuinkerrostalosta, joiden Ojalehdonkujan ja
Asolanväylän kulmaukseen, kaduntasokerrokseen saa sijoittaa liiketilaa. Rakennusoikeutta on
13610 k-m². Liiketilaa on rakennettava vähintään 110 k-m². Rakennusala sijoittuu katujen varsille
muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Rakennusten piha sijoittuu korttelin sisään tieliikenneme-
lulta suojaan. Pysäköinti sijoittuu VL-alueen puoleiseen korttelin osaan. Autokatokset muodosta-
vat melusuojan ratamelulta. Tontille ja pysäköintiin ajo tapahtuu Ojalehdinkujalta.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan
kaupunkimaisesti. Rakennusten julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisi-
vut on jaettavat osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- tai väri vaihteluin. Rakennuksien julkisivuissa
tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja ja mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä
arkkitehtuurin keinoin.

Rakennuksella on oltava muusta julkisivusta käsittelyllään erottuva maantasokerros, joka tulee
toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita. Maantasoker-
rosten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin
ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-
alueilla.

Istutuksista ja vihertehokkuudesta on kaavamääräykset. Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyy-
destä sekä piholla ja parvekkeilla sallittavasta melutasosta on myös kaavamääräykset.

Lähtökohtaisesti rakenteiden tulee olla tulvatason +21.99 m (N2000) yläpuolella. Pohjaveteen ei
saa aiheutua laatumuutoksia eikä pohjaveden korkeuteen pysyviä muutoksia.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Korttelialueella nykyisessä asemakaavassa sijaitseva putkivarausta siirretään viheralueen puolelle.
Putkivarausta sijoittuu korttelin rajaan, mahdollisimman kauas herkästä Rekolanojasta. Eteläpäässä
putkivarausta yhdistyy jo rakennettuun putken paikkaan. Putkivarausta aluetta hyödyntäen VL-alueelle
rakennetaan kevyen liikenteen reitti. Rakennustyönaikaisista järjestelyistä ja toimenpiteistä ei saa

olla haittaa Rekolanojalle. Valumavesien johtuminen Rekolanojaan on estettävä putken siirron rakennustöiden aikana. VL-alueen eteläosaan, putkivarauksen ja korttelin 72033 väliselle alueelle osoitetaan varaus puistomuuntajalle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Koivukylän keskusta-alueita, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 230 kappaletta arviolta noin 340 asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

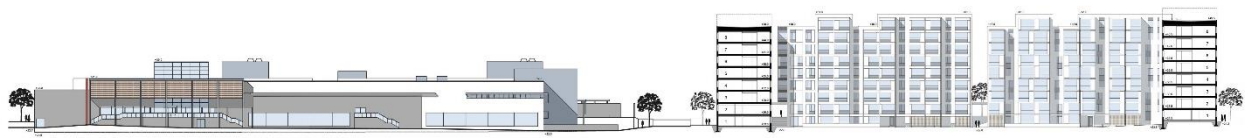


Alue sijoittuu Asolan kaupunginosan laidalle, aivan Koivukylän keskustan tuntumaan. Suunniteltu rakentaminen tiivistää Asolanväylän varren ja Koivukylän keskustan kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu noin 100 metrin päähän Koivukylän asemasta. Lisäksi Asolanväylää, Peijaksentietä ja Koivukylän puistotietä pitkin kulkee busseja mm. Leinelän asemalle, josta pääsee Kehärataa pitkin Länsi-Vantaalle.

Kaupunkikuva

Alue on nyt Asolanväylälle päin suureksi osaksi rakentamatonta joutomaata. Uusi rakentaminen tuo Asolanväylän varteen, Koivukylän keskustan välittömään läheisyyteen kadunvarsirakentamista, joka eheyttää ja kaupunkimaistaa Asolanväylän ja radanvarren kaupunkikuvaa.



JULKISIVU KAAKKOON (PIHALLE)



JULKISIVU LUOTEeseen (ASOLANVÄYLÄLLE)

*Alustavat korttelijulkisivututkimat virkistysalueen puolelta (ylh) ja Asolanväylän suunnasta (alh).
Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen 19.11.2018.*

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 230 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteysien varrella.



OJALEHDONKUJA 2 / PIHANÄKYMÄ

LUONNOS 19.12.2018 / ARKK.TSTO HIRVONEN - HUTTUNEN

Palvelut ja työpaikat

Liiketilat tuovat alueelle muutaman uuden työpaikan. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Koivukylän palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Päiväkotij- ja koulupaikkojen tarve alueella lisääntyy jonkun verran.

Taloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueen sijainti on hyvä, koska kunnallistekniikka on vieressä, samoin julkisen liikenteen yhteydet ja palvelut. Tämä on kaavatalouden kannalta tärkeää.

Nykyinen asemakaava ei ole toteutunut ja nyt käyttötarkoitus muuttuu liikerakennuksista asuinrakentamiseen, mikä on kaupungin tavoitteiden mukaista. Rakennusoikeus lisääntyy huomattavasti. Rakennuksiin tulee myös pieni määrä liiketilaa.

Kaava-alueen maaperä on savista, mikä vaikuttaa rakentamisen hintaan. Maamassoja joudutaan kuljettamaan alueelta pois ja tuomaan kivilouhetta ja mursketta. Tämä on massatalouden kannalta huono asia, koska saven läjittämisaalueita on vähän ja ne ovat melko kaukana. Myöskään kiviainesta ei todennäköisesti ole saatavissa ihan lähialueelta.

Runkoviemärijohto siirretään tontilta puistoalueen puolelle. Tämän kustantaa alueen toteuttaja tai maanomistaja, joten siitä koituu kaupungille vain suunnittelun osuus.

Maantasopysäköinti vähentää tonttitehokkuutta verrattuna rakenteelliseen pysäköintiratkaisuun, joka olisi suotava näin lähellä juna-asemaa ja palveluita.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Sosiaalinen ympäristö

Muutosalueelle tulee noin 230 uutta asuntoa ja noin 340 uutta asukasta. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen kokonaisuus. Yksiöitä asunnoista on alle 30%. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Rekolanojan varsien, käyttöä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Koivukylän asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa osaltaan joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Uusi asuin-kortteli lisää vähäisästi liikennettä erityisesti Citymarketin pysäköintitiloja nykyisellään palvelevalla Ojalehdonkujalla. Liikenneyhteydet ovat jo valmiiksi sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Alueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3. mukaan. Jäteveden runkoviemäri d1000 tulee siirtää tontilta kaavan putkirasitealueelle Rekolanojan varteen. Siirtotyön tulee olla HSY:n hyväksymä ennen tontin rakennustöiden aloittamista. Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty kohdassa 9.

Hulevedet

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon.

Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Kaava-alue sijaitsee Vantaan Koivukylän alueella rautatien ja Asolanväylän välissä. Alueelle aiheutuu melua tie- ja raideliikenteestä. Merkittävimpien melulähteiden, Asolanväylän ja rautatien, varrella ei ole meluntorjuntaa. Alueelle suunnitellaan kaavamuutoksen myötä rakennettavan useita asuinkerrostaloja, joiden alimpiin kerroksiin on tarkoitus osoittaa liiketiloja. Ulko-oleskelualueet on pyritty asettamaan melulta suojaan asuinrakennusten ja piharakennusten väliin. Lisäksi autokatojen ja asuinrakennusten väliin kiinteistön rajalle on asetettu avoimin kulkuaukoin varustetut aidat.

Asolanväylän aiheuttama liikennemelu sekä raideliikenteen melu huomioidaan asemakaavassa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyysvaatimuksina sekä piha-alueiden suojaamisvaatimuksina. Asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimus katujen puoleisilla julkisivuilla on 37 dB(A) ja pihan sekä viheralueen puoleisilla julkisivuilla on 35 dB(A). Piha-alueen melunsuojaukseksi kaavassa pysäköinnille varatun alueen VL-alueen puoleiselle rajalle on rakennettava autokatos ratamelua vastaan. Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä meluselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun leviämisen estämiseksi. Myös mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Tärinä ja runkomelu

Junaradan läheisyyden takia alueella tehtiin runkomelu- ja tärinäselvitys (Promethor Oy, 13.12.2018.) Runkomelu- ja tärinäselvityksen mukaan kaikki maasta mitatut tärinän heilahdusnopeuden resultantin suurimmat arvot ovat selvästi suositusarvoa alhaisempia. Näin ollen voidaan arvioida, että tärinä ei aiheuta tarkasteltavan kohteen rakennuksille rakenteiden vaurioitumista. Arviointitulosten perusteella raideliikenteen aiheuttamat tunnusluvun arvot valmiissa rakennuksessa ovat pääosin alle 0,10 mm/s, mitä pidetään keskimääräisenä ihmisen havaintokynnyksenä. Myös arvioidut runkomelutasot täyttävät (alittaa) asuintilojen suositusarvot. Mittaustulosten perusteella tieliikenne ei aiheuttanut merkittävää tärinää tarkastelualueelle.

Pienhiukkaset

Asolanväylällä on ennusteen mukaan v. 2040 16 000 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Asolanväylää lähimpien asuinkerrostalojen rakennusalueen raja asemakaavassa on noin 14,5 metrin etäisyydellä Asolanväylän ajoradan reunasta. Ilmanlaatuviyöhykkeen minimietäisyys Asolanväylän ajoradan reunaan on 14-21 metriä. Ilmanlaatuviyöhykkeiden mukaiset etäisyydet täyttyvät.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asuinrakentaminen sijoittuu luonnontilaiselle, mutta luontoarvoiltaan vähäiselle niitylle. Maanalainen putki siirretään VL-alueelle, jonka luontoarvojen säilyminen turvataan kaavassa. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonsuojelukohteita.

Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään VL-alueen puolelle. Viemäriputki

sijoitetaan tarkemmassa suunnittelussa mahdollisimman lähelle tontin rajaa ja etäälle Rekolanojasta. Kaavassa turvataan haittojen minimoiminen Rekolanojan varren purokäytävälle lehdon arvokkaalle kasvi- ja eläinkunnalle.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Rekolanojaan. Lisäksi alueen rakentamisaikaiset työmaavedet on laskeutettava ennen johtamista Rekolanojaan.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö, asukkaiden liikkuminen ja lopuksi rakennusten purkaminen.

Kaavamuutosalueella vaativalle maaperälle rakennusten perustaminen lisää jonkin verran päästöjä. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu laadukkaisiin joukkoliikennepalveluihin ja raideliikenteeseen niitä tukien.

Kaavamuutoksesta tehtiin kaavatyön aikana yleispiirteinen KEKO- tarkastelu sekä tarkasteltiin suunnitelmaa Ympäristöministeriön rakennusten hiilijalanjäljen arviointityökalun luonnoksen avulla. Kaavamuutoksesta tarkasteltiin myös vihertehokkuus-menetelmällä.

KEKO-ekolaskuri on maankäytön suunnittelun tueksi kehitetty ekologisen kestävyuden arviointityökalu. Sen avulla on mahdollista määrittää yhdyskuntien rakentamisen ja käyttövaiheen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. KEKO laskee kasvihuonekaasupäästöt, luonnonvarojen käytön sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemipalveluihin.

Keko-laskennan mukaan kaavamuutosalueen kasvihuonepäästöt alueelle muuttavaa asukasta kohden on n. 70 tonnia. Päästöt kerrosneliömetriä kohden on 1,76 tonnia 50 vuoden aikana. 50 vuoden aikana kasvihuonekaasupäästöt ovat yhteensä noin 23 700 tonnia. Verrattuna Vantaalla vuodesta 2016 lähtien tehtyihin asemakaavojen ja asemakaavamuutosten Keko-laskelmiin päästöt ovat keskimääräistä pienemmät. Koko maan vertailussa kohteen kokonaisekotehokkuus on keskitasoa pienempi, mutta kasvihuonekaasujen päästöjen osalta keskitasoa.

Keko-laskennan mukaan kokonaiskasvihuonekaasupäästöistä noin 40% muodostuu henkilöliikenteestä, noin 25% rakennusten energiankulutuksesta ja noin 30% rakennuksen rakentamisesta ja kunnossapidosta. Loput 5% muodostuvat maankäytöstä sekä infrastruktuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta. Viemäriputken siirtoa ei ole huomioitu laskennassa.

Ympäristöministeriön vuonna 2018 lausunnolla olevan **rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen arviointityökalun** yksinkertaistetun version mukaan asemakaavamuutoksessa kaavailtujen rakennusten elinkaaren aikana syntyvät päästöt olisivat 50 CO₂e/m² (netto). Laskenta perustui kerrosalaan, lämmitettyyn nettoalaan ja pääasialliseen runkomateriaaliin. Taulukkoarvoihin perustuen päästöistä 22% syntyy ennen käyttöä, 4% käytön aikana ja 74% käytön jälkeen. Käytön jälkeisistä päästöistä suurin on purkujätteen loppukäsittely ja sijoitus.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseensopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

Vihertehokkuus-menetelmää on testattu Vantaan asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella asumiseen tarkoitetussa korttelissa vihertehokkuuden taso 0,9 on saavutettavissa. Kaavan vaatima taso vihertehokkuudelle on 0,8. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.



Kuva: pihasuunnitelmaluonnos, Vireo Oy, 19.12.2018

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja raideliikenteen melu- runkomelu ja värinä on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asema-kaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti
	Mari Jaakonaho	asemakaavasuunnittelija
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	ympäristöhäiriöt
	Mikko Järvi	kaavatalous
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
	Janne Karppinen	geotekniikka
	Petra Tammisto	viheralueet
Rakennusvalvonta:	Leena Jaskanen	lupa-arkkitehti
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	ympäristöinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Janne Juntunen	projektijohtaja
	Tomi Henriksson	asumisalueiden päällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
	Marja Hannikainen	asuntoinsinööri
Vantaan seurakuntayhtymä:	Sari Turunen	kiinteistöjohtaja
Luja-yhtiöt:	Pekka Harstila	kiinteistökehityspäällikkö
Lujatalo Oy:	Vesa Sairomaa	projektipäällikkö
Arkkite. tsto Hirvonen - Huttunen:	Vesa Huttunen	arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä tammikuuta 2019.

Mari Jaakonaho
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.01.2019
Kaavan nimi	002182 Asola	72 Ojalehdonkuja 2	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.10.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002182
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6021	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6021

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

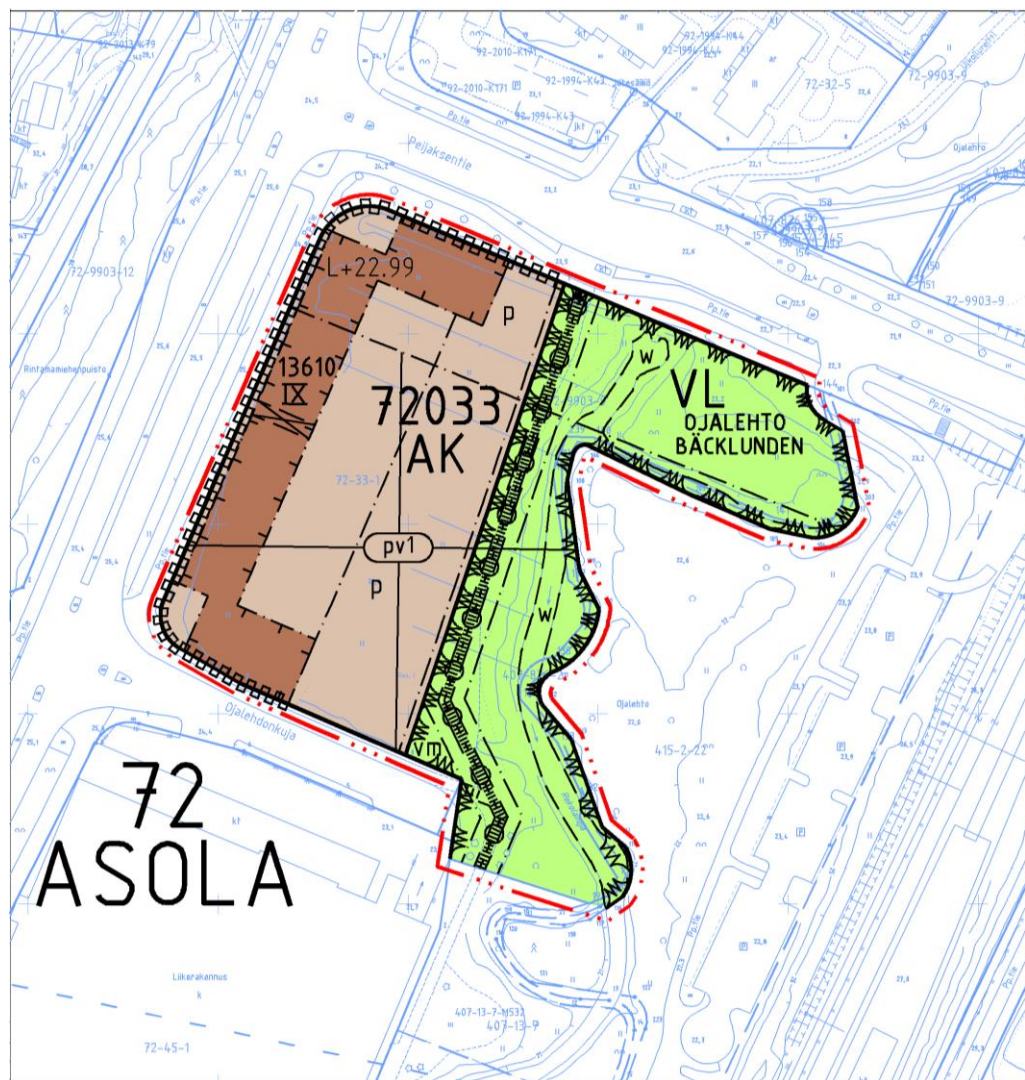
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6021	100,0	13610	0,85	0,0000	5710
A yhteensä	0,8896	55,5	13610	1,53	0,8896	13610
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8896	-7900
T yhteensä						
V yhteensä	0,7125	44,5	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

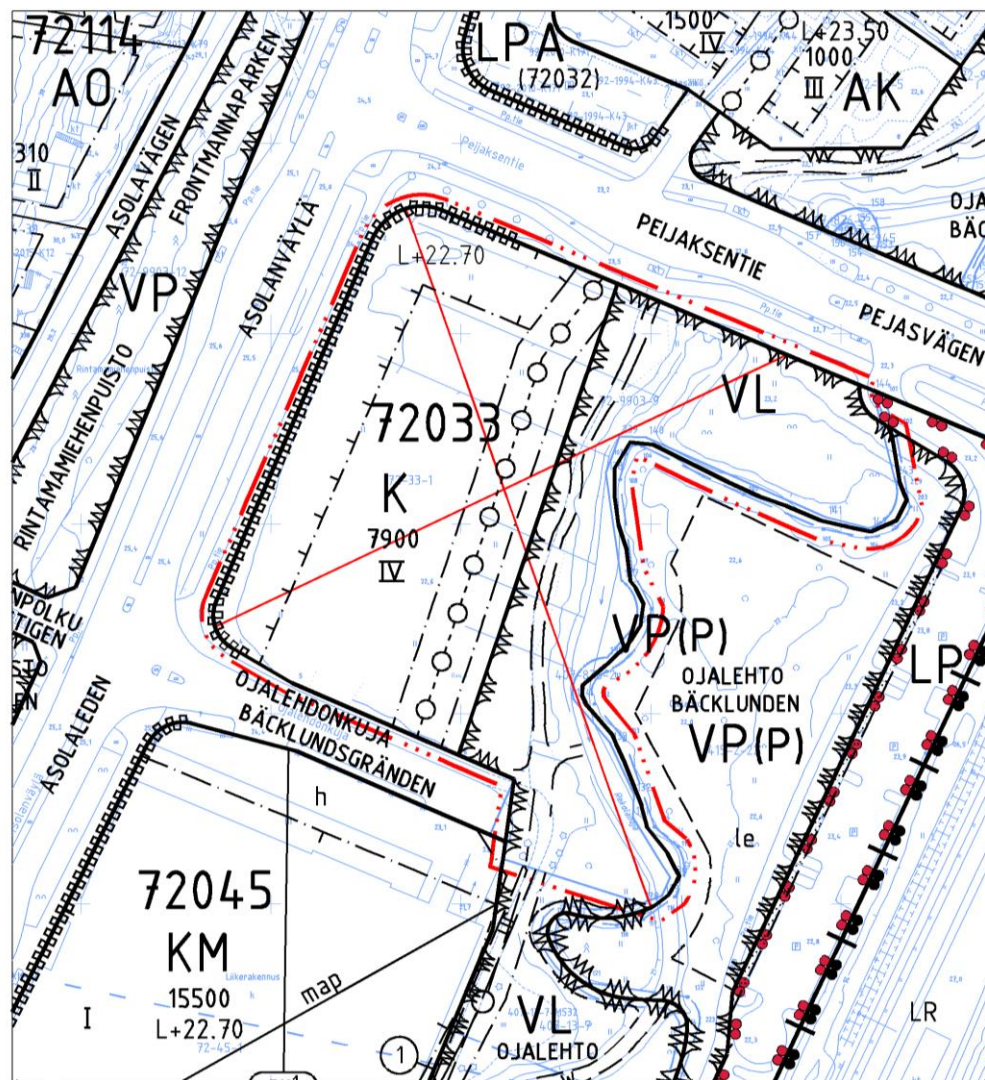
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6021	100,0	13610	0,85	0,0000	5710
A yhteensä	0,8896	55,5	13610	1,53	0,8896	13610
AK	0,8896	100,0	13610	1,53	0,8896	13610
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8896	-7900
K	0,0000		0		-0,8896	-7900
T yhteensä						
V yhteensä	0,7125	44,5	0		0,0000	0
VP	0,0000		0		-0,0405	0
VL	0,7125	100,0	0		0,0405	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002182

Päiväys
Datum

21.1.2019

Pohjakarttalchiton numcrot 1 / 3
Baskarbladens nummer

690503

Vantaan kaupunki

OJALEHDONKUJA 2

Kaupunginosa 72, Asola

Asemakaavan muutos

Kortteli 72033

sekä viheralueet.

1:2000



Vanda stad

BÄCKLUNDSTRÄNDEN 2

Stadsdel 72, Asola

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 72033

samt rekreatiomsområden.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Arkkituuri, kaupunkikuva, laatu

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkituuriin kaupunkimaisesti.

Rakennusten julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- ja väriaihteluin.

Rakennuksella on oltava muusta julkisivusta käsittelyllään erottuva maantasokerros, joka tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkituuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkituuriin keinoin.

Korttelin Asolanvaylän puoleisiin kulmiin muodostuvat aukiot on toteutettava laadukkaita materiaalein. Asolanvaylän ja Ojalehdonkujan risteyksen aukio on varustettava penkillä.

Rakennusoikeus

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja.

Saunatilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi ylimpään kerrokseen.

Asolanvaylän ja Ojalehdonkujan kulmaukseen tulee tehdä liiketilaa katutasoon vähintään 110 m².

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetut kerrosalan lisäksi edellyttäen, että ratkaisulla parannetaan porrashuoneen luonnonvalon saantia.**Rakennusala**

Autokatos saa vähäisiltä osin ylittää sille varatun alueen rajan lähivirkistysalueen suuntaan. Kaikkien rakenteiden on sijaittava korttelialueella. Mikäli autokatoksen etäisyys korttelin rajaan on joiltain osin vähemmän kuin 1,4 metriä, esitetään viheralueyksikölle hyväksyttäväksi rakennelleikkaus autokatosten perustusratkaisusta.

DETALJPLANEKETCKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitektur, stadsbild, kvalitet

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbild och arkitekturen är urbana.

Byggnadernas fasader får inte bestå av en obruten yta utan fasaderna ska delas in i delar med hjälp av t.ex. skiftande material, djup eller färger.

Byggnaden ska ha en markplansvåning som genom fasadens utformning skiljer sig från den övriga fasaden och som ska byggas av högklassiga och hållbara material. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Markplansvåningarnas fasader får inte ge ett slutet intryck.

Täckta bilparkerings, murar och övriga konstruktioner på gårdsplanen ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbild. Gårdens konstruktioner får inte minska trivselen och trygghetskänslan i gårdsområdena.

Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadernas fasader.

Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

De öppna platser som bildas i kvarterets hörn mot Asolaleden ska anläggas av högklassiga material. Den öppna platsen i korsningen av Asolaleden och Bäcklundstränden ska förses med en bänk.

Byggrätt

I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver byggrätten som anvisas i detaljplanen, utanför bostaden byggas förråd, service-, hobby-, klubb-, tvättutrymmen, skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar boendet.

Bastuutrymmen får byggas utöver våningsytan på översta våningen.

I hörnet vid Asolaleden och Bäcklundstränden ska göras affärs utrymme minst 110 m²-vy på gatuplanet.

Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas i varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen under förutsättning att lösningen ökar dagsljusintaget i trapphuset.**Byggnadsyta**

En liten del av den täckta bilparkerings får överskrida gränsen till det område som reserverats för parkeringen i närreklamationsområdets riktning. Alla konstruktioner ska ligga i kvartersområdet. Om den täckta bilparkerings avstånd till kvartersgränsen till vissa delar underskrider 1,4 meter, föreslås att grönområdesenheten godkänner att det görs en konstruktionsminskning i grundkonstruktionslösningen för de täckta bilparkeringsarna.

Piharakennuksia sekä portaita, luiskia ja vastaavia saa rakentaa rakennuslupaksi merkitystä alasta huolimatta.

Ympäristö

Rekolanojan mallinnettu tuivataso + 21.99 m (N2000) tulee huomioida rakennussuunnittelussa.

Rakennuslupan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma.

Alueellinen stabiiliteetti Rekolanojan suuntaan tulee selvittää ennen rakentamista.

Ympäristöhairot ja energiahuolto

Parvekkeet on lasitettava.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on Asolanväylän, Peijaksentien ja Ojalehdonkujan puolella oltava vähintään 37 dB ja pihan sekä lähivirkistysalueen puolella 35 dB.

Pysäköinnille varatun alueen VL-alueen puoleiselle rajalle on rakennettava autokatos ratamelua vastaan.

Meluesteinä toimivat katokset, muurit ja muut pihan rakenteet on rakennettava meluselvityksellä osoitettuun meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä melu-, runkomelu ja läinäselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun, runkomelun ja läinän leviämisen estämiseksi.

Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä ja suodatettava mahdollisimman tehokkaasti.

Aurinkopaneelita ja muita energialaajaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja suositellaan tehtäväksi.

Kortteli- ja ulko-oleskelualueet

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa esitetään istutukset, hulevesijärjestelmät, reitit, leikki- ja oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihtelyyn, on istutettava.

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

Piharakennuksiin ja autokatoksiin suositellaan rakennettavaksi viherkattoja.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Vihertehokkuusaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m ²
Liiketilat	1 ap/ 100 k-m ²

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikat

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 pyöräpaikkaa/asunto
Liiketilat	1 pyöräpaikka/ 40 k-m ²

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävissä tilassa.

Gårdskonstruktioner samt trappor, ramper och liknande får byggas trots den yta som betecknats som byggnadsyta.

Miljö

Räckhalsbäckens modellerade högvattennivå + 21.99 m (N2000) ska beaktas vid planeringen av byggandet.

I samband med bygglovsansökan ska en plan för grundvattenhanteringen framställas.

Områdesstabiliteten mot Räckhalsbäcken ska utredas före byggandet.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Balkonger ska glasa.

Genom tekniska lösningar ska man söra för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhöje på de sidor som vetter mot Asolaleden, Backlundsgränden och Pejasvägen vara minst 37 dB och på de sidor som vetter mot gård och område för närrecreation minst 35 dB.

Mot VL-områdets gräns i det område som reserverats för parkering ska en täckt bilparkering byggas mot järnvägsbuller.

Det ska byggas skärmtak, murar och andra gårdskonstruktioner som bullerskydd på en i bullerutredningen anvisad tillräcklig höjd med avseende på bullerbekämpning.

I bygglovsskedet ska man presentera en buller-, stombuller- och vibrationsutredning och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller, stombuller och vibrationer.

Bullerskyddet i gårdsområden avsedda för utevistelse ska vid behov ombesörjas genom byggnadsordningen eller tillfälliga lösningar. Planerna för en eventuell tillfällig lösning och en bullerutredning ska presenteras i bygglovsskedet.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftventilation, där tilluften ska tas på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt och filtreras så effektivt som möjligt.

Det rekommenderas att solpaneler och andra energiparande och -producerande lösningar installeras.

Kvarterensområden och områden för utevistelse

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas av vilken planteringar, dagvattensystem, stråk, områden för lek och utevistelse och gårdens övriga funktioner framgår. Vid planeringen av kvarterensgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterensområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas.

Det rekommenderas att de täckta bilparkeringarna och gårdsbyggnaderna förses med gröntak.

Gården ska ha minst 0,8 i grönytefaktor. Kalkylen över grönytefaktor bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/ 100 m ² -vy

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Cykelplatser

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder	2 cykelplatser/bostad
Affärslokaler	1 cykelplats/ 40 m ² -vy

Av cykelplatserna ska minst hälften vara i väderskyddade och lättillgängliga utrymmen.



Lähivirkistysalue.

Putken siirron rakennustyön aikaisista järjestelyistä ja toimenpiteistä ei saa olla haittaa Rekolanojalle.

Valumavesien johtuminen Rekolanojaan on estettävä putken siirron rakennustöiden aikana.

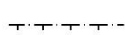
Alueellinen stabiiliteetti Rekolanojan suuntaan tulee selvittää ennen rakentamista.



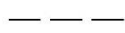
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.

OJALEHTO

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

13610

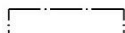
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



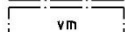
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

L+22.99

Rakennuksen lattiatason alin sallittu korkeusasema.



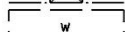
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



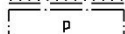
Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



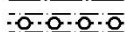
Ohjeellinen vesialue.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tärkeä pohjavesialue.
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

TONTTIJAKO

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

Område för närrekreation.

Arrangemang och åtgärder under byggnadsarbetet i anslutning till förflyttning av rörledning får inte medföra olägenheter för Räckhalsbäcken.

Avrinningsvatten ska förhindras från att rinna ut i Räckhalsbäcken när rörledningen förflyttas under byggnadsarbetet.

Områdestabiliteten mot Räckhalsbäcken ska utredas före byggandet.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelens nummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Lägsta tillåtna golvnivå i byggnad.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.

Riktgivande vattenområde.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

Viktigt grundvattensområde.

Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet.

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

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

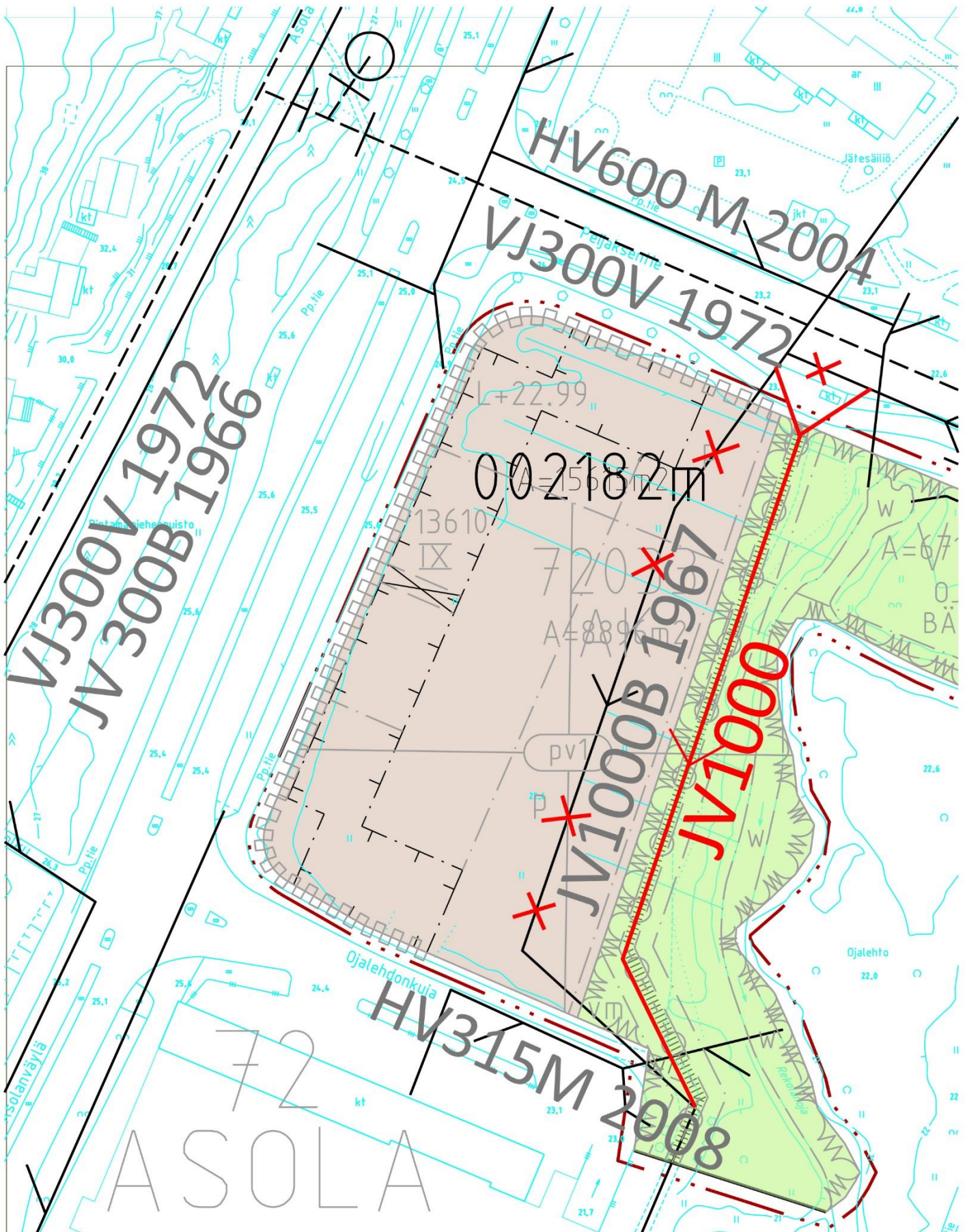
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _ / _ 20 _

Godkänd av stadsfullmäktige _ / _ 20 _



Vantaan kaupunki
copyright

Antti Auvinen
tulosteen laatija

1/3/2019
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

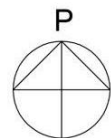
002182 Ojalehdonkuja 2

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava



A

Kosa	Korteli	Toniti

OJALEHDONKUJA 2

ASEMAPIIRROS 1:500

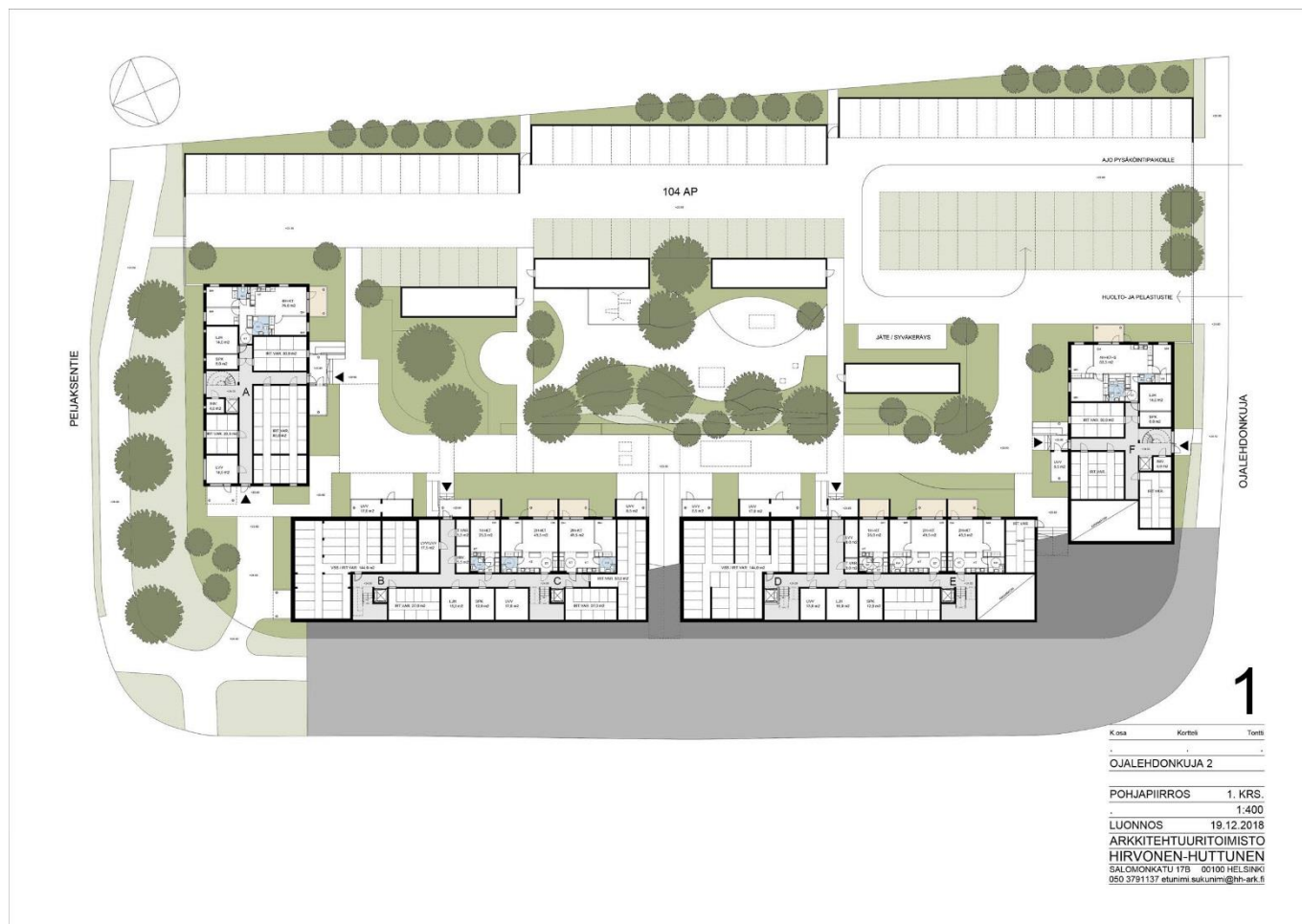
LUONNOS 19.12.2018

ARKKITEHTUURITOIMISTO

HIRVONEN-HUTTUNEN

SALOMONKATU 17B 00100 HELSINKI

050 3791137 etunimi.sukunimi@hh-ark.fi





JULKISIVU KAAKKOON (PIHALLE)



JULKISIVU LUOTEeseen (ASOLANVÄYLÄLLE)



JULKISIVU KOILLISEEN (PEIJAKSENTIELLE)



JULKISIVU LOUNAASEEN (OJALEHDONKUJALLE)



Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

17.12.2018

PROMETHOR



Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:1000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET

Liikennemeluselvitys.**Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.****Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne.****Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.**

Laskentaruudun koko: 3 x 3 m
 Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
 Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
 Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
 Korkeusjärjestelmä: N2000

17.12.2018

PROMETHOR