

RAJA aineisto, 20.11.2019, Ojalehdonkuja 2, Vantaa

Kaupunginosa: 72, Asola

Kortteli: 72033

Tontti: 1

Osoite: Ojalehdonkuja 2, 01400 Vantaa

päivitetty 20.11.2019

SELOSTUS

Tontti

Tontti sijaitsee Vantaan Asolassa. Sitä rajaavat lounaassa Ojalehdonkuja, luoteessa Asolanväylä, koillisessa Peijaksentie ja kaakossa puistoalue.

Tontti on pääosin tasainen, mutta se nousee katurajoillaan ja tasoero viereisiin jalkakäytäviin nähden on 1,5...3,1 metriä. Tontti on savimaata.

Tontille rakennetaan neljä 9-kerroksista asuinkerrostaloa sekä kolme autokatosta ja neljä 1-kerroksista pihavarastoa. Pihalla on 106 autopaikkaa, joista osa on katettu.

Kerrostaloille haetaan rakennusluvat kahdessa vaiheessa: Ensimmäisessä vaiheessa lupaa haetaan rakennuksille 1 ja 2 sekä kahdelle autokatokselle ja piharakennukselle, toisessa vaiheessa rakennuksille 3 ja 4 ja yhdelle autokatokselle ja kahdelle piharakennukselle.

Tontin asemakaava on vahvistettu.

Rakennukset

Kerrostalot sijoittuvat tontin katusivuille. Asuntokoot vaihtelevat yksiöistä 4h-asuntoihin. Yksiöiden määrä on taloittain alle 30% asuntojen kokonaismäärästä.

Rakennukset on massoiteltu siten, että joka toisen lamellin ylin kerros on täysi asuinkerros ja joka toisen vajaa tekniikka/saunakerros. Katusivuilla alakerrokset on verhottu luonnonkivellä ja varsinainen julkisivumateriaali on paikallamuurattu tiili. Tiilen väri vaihtuu lamelleittain. Pihajulkisivut ovat valkoiseksi maalattuja sandwich-elementtejä.

Rakennusten 3 ja 4 päätyjen muodostama aukio, jonka varrella liiketilat sijaitsevat, rakennetaan kaupunkimaiseksi. Vastaava rakennusten 1 ja 2 päätyjen muodostama alue tehdään puistomaisena.

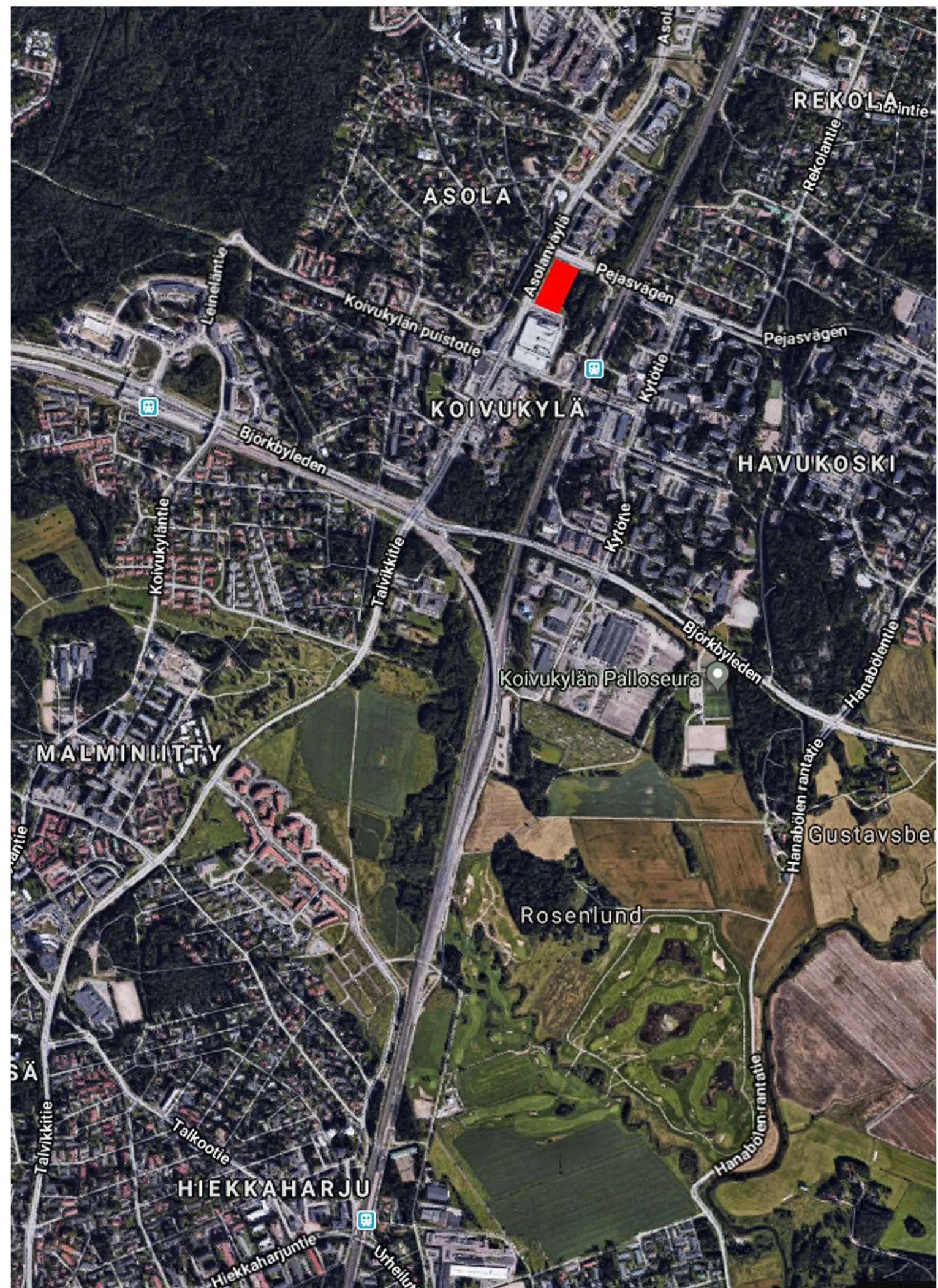
Kerrostalojen sisäänkäynnit ovat esteettömiä sekä katu- että pihasisivuilla.

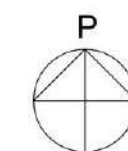
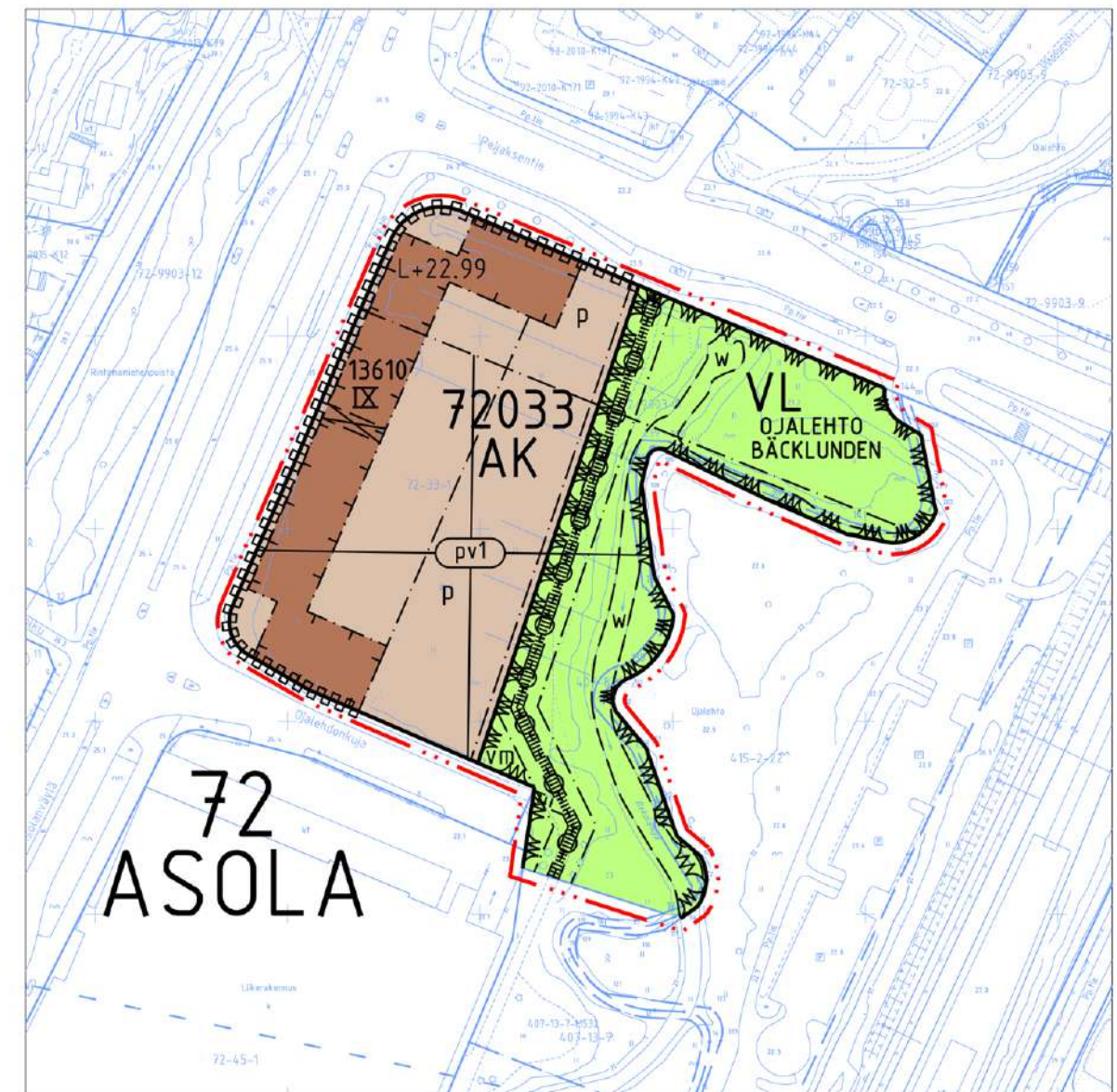
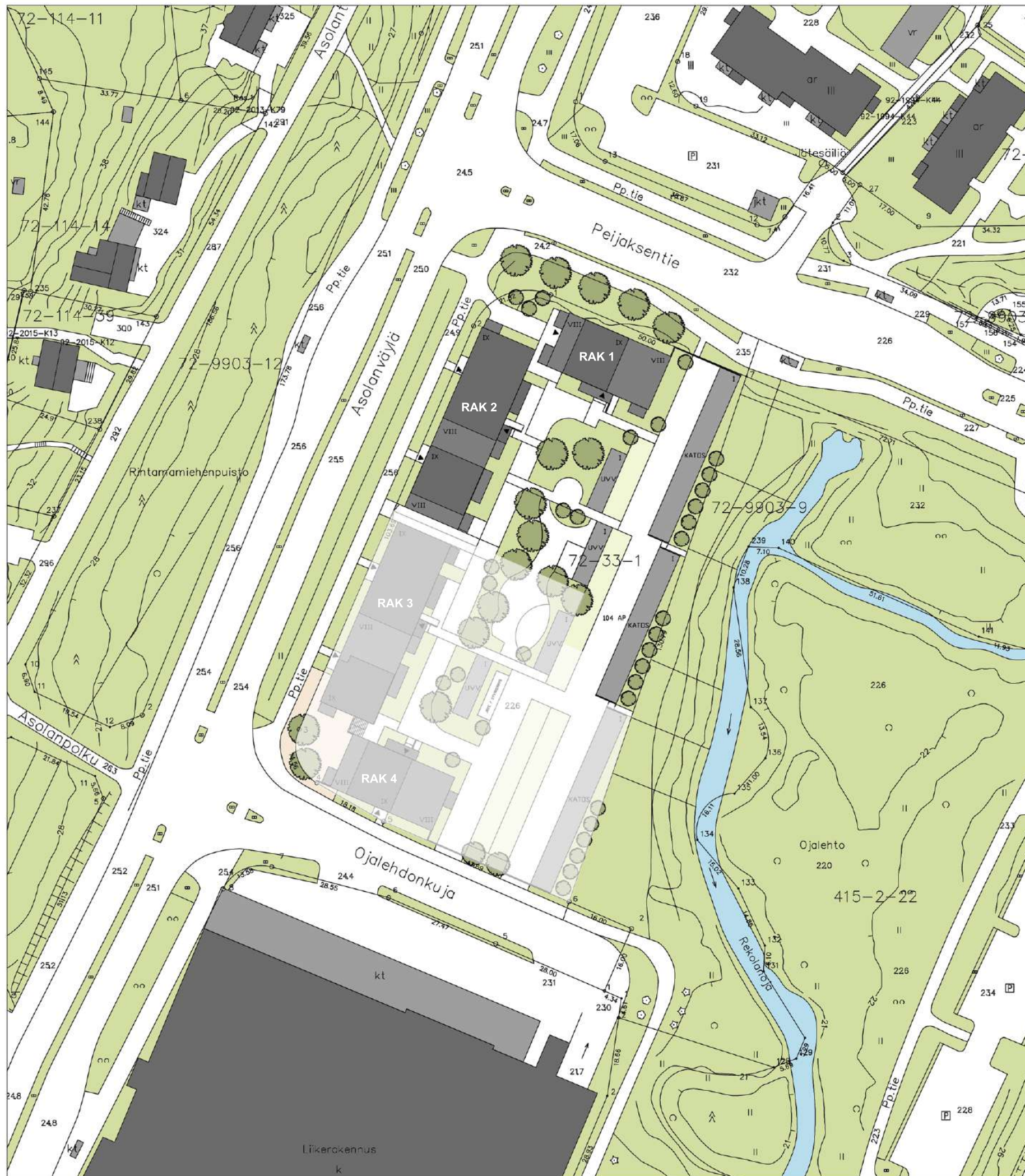
Aputilat sijaitsevat pääosin pohjakerroksessa sekä piharakennuksissa.

Autokatoksiin ja piharakennuksiin tehdään viherkatot. Katokset ja piharakennukset toimivat osaltaan pihan oleskelualueen melusuojina ratamelua vastaan.

Laajuus

Rakennusoikeuskerrosala kem2	Asuntojen lukumäärä kpl	
Rak 1: 2325	41	
Rak 2: 4483	76	1. vaihe 6808 kem2
Rak 3: 4447	75	
Rak 4: 2350	41	
Koko tontti 13605 kem2	232 kpl	





OJALEHDONKUJA 2 / ASEMAPIIRROS
 ARKK.TSTO HIRVONEN - HUTTUNEN

PEIJAKSENTIE

OJALEHDONKUJA

104 AP

AJO PYSÄKÖINTIPAIKOILLE

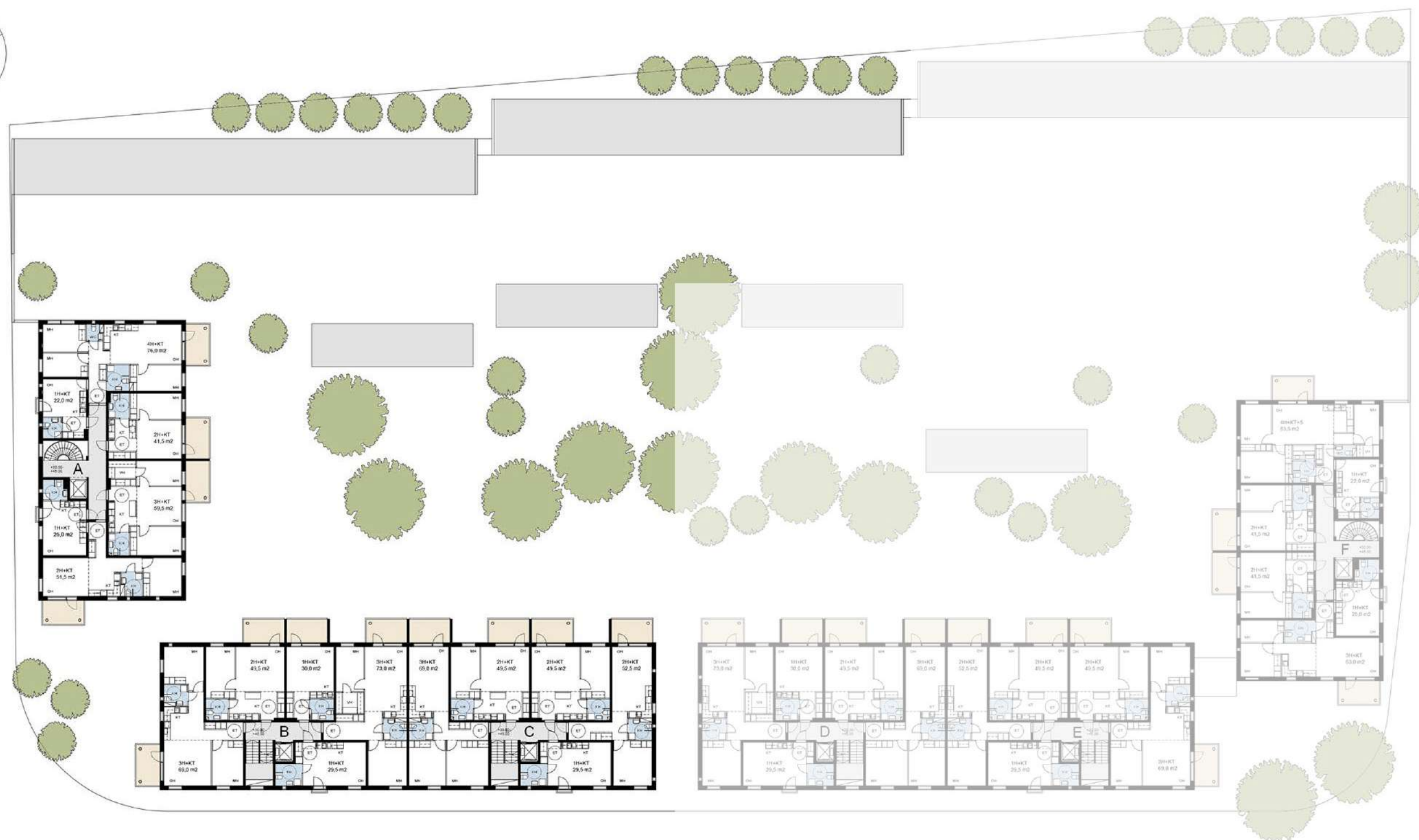
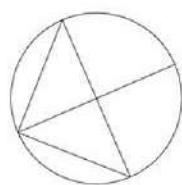
HUOLTO- JA PELASTUSTIE

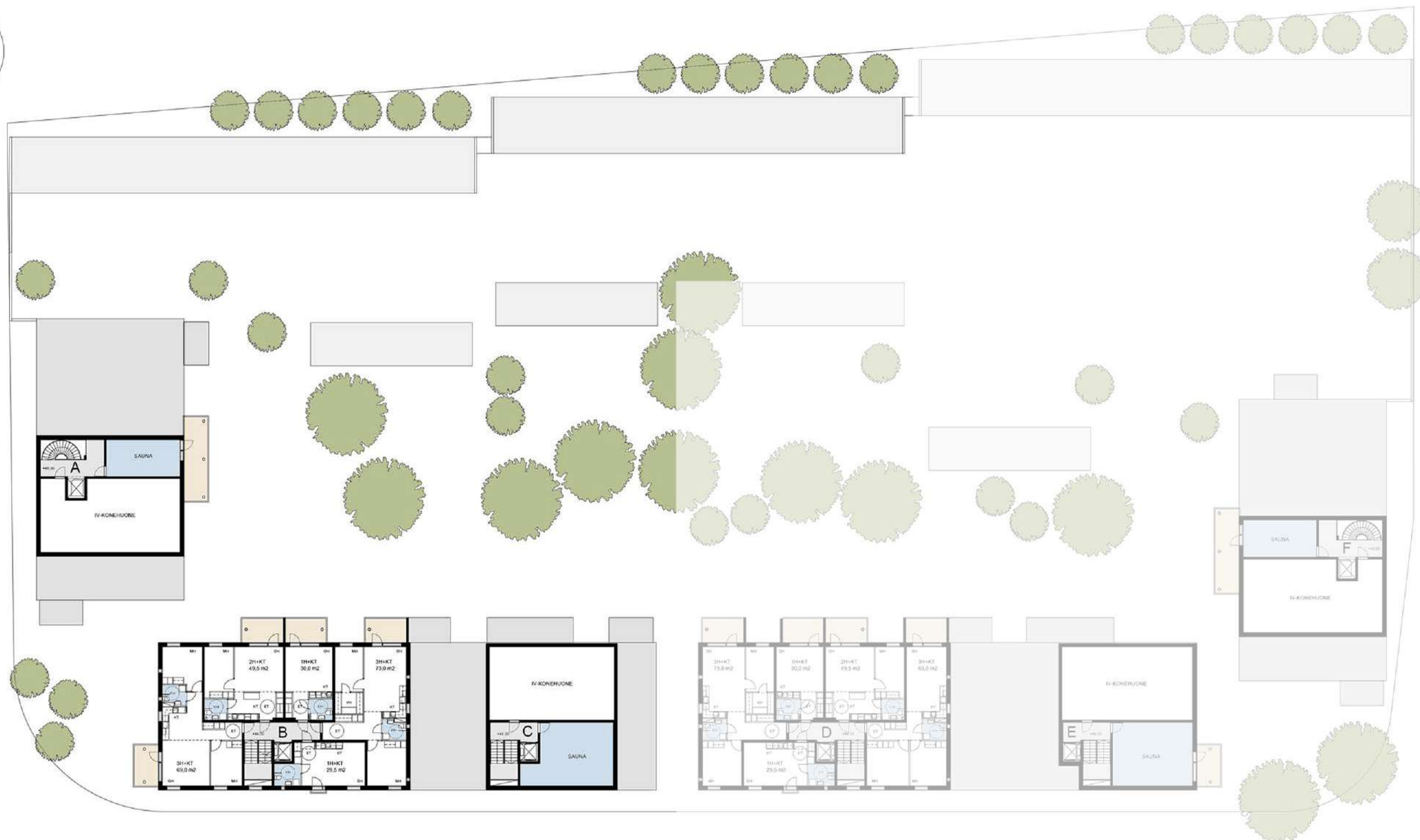
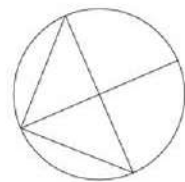
JÄTE / SYVÄKERÄYS

PEIJAKSENTIE

OJALEHDONKUJA

ASOLANVÄYLÄ

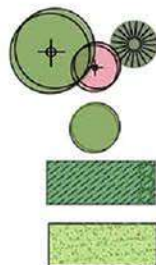
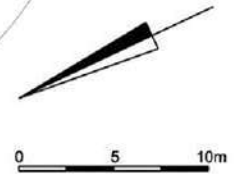




PEIJAKSENTIE

OJALEHDONKUJA

ASOLANVÄYLÄ



ISTUTETTAVA LEHTI/HAVUPUU

OLEVA LEHTIPUU (katualue)

LEHTI- JA HAVUPENSASISTUTUS
matala tai keskikorkea / erillispensas

NURMIKKO



PERENNA-/ HEINÄISTUTUS



HULEVESIAIHE: LUONNONSORA JA
LUONNONKIVET



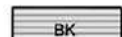
TUKIMUURI



POLKUPYÖRÄPAIKAT



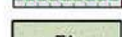
BETONIKIVEYS, iso neliökivi



BETONIKIVEYS, sauvakivi



NURMIKIVEYS



TURVA-ALUSTA



ASFALTTI



KIVITUHKA



LEIKKIHIEKKA



SEINÄNVIERUSSINGELÖINTI

OJALEHDONKUJA 2, VANTAA

PIHASUUNNITELMALUONNOS 1:400

VIRO OY
VIHER- JA YMPÄRISTÖKONSULTOINTI



JULKISIVU LUOTEESEEN (ASOLANVÄYLÄLLE)

1. Muurattu savitiili
2. Luonnonkivilaatta
3. Maalattu betoni
4. Peltikasetti
5. Laminaatti
6. Maalattu teräs
7. Polttom. alumiini
8. Muovipinn. pelti
9. Lasi



JULKISIVU KOILLISEEN (PEIJAKSENTIELLE)



JULKISIVU LOUNAASEEN (OJALEHDONKUJALLE)



1. Muurattu savitiili
2. Luonnonkivilaatta
3. Maalattu betoni
4. Peltikasetti
5. Laminaatti
6. Maalattu teräs
7. Polttom. alumiini
8. Muovipinn. pelti
9. Lasi

JULKISIVU KAAKKOON (PIHALLE)



JULKISIVU KOILLISEEN (PIHALLE), LEIKKAUS B-B (PORRAS E)



LEIKKAUS A-A (PORRAS B), JULKISIVU LOUNAASEEN (PIHALLE)







OJALEHDONKUJA 2 / NÄKYMÄ KADULTA JA PIHALTA



ARKK.TSTO HIRVONEN - HUTTUNEN

OJALEHDONKUJA 2, ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN TOTEUTUMINEN SUUNNITELMISSA

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Arkkitehtuuri, kaupunkikuva, laatu

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisena.

- Rakennukset on sijoitettu niin lähelle tontin katujen puoleisia rajoja kuin on teknisesti mahdollista.
- Katusivujen luonnonkiviverhoukset antavat kaupunkimaisen vaikutelman.
- Parvekkeet on sijoitettu sisäpihan puolelle lukuun ottamatta pohjoisosan luonnonmukaisen aukion ja eteläosan (2. vaihe) kaupunkimaisen aukion parvekekorostuksia.

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

- Rakennusten julkisivumuuraus ja korkeus vaihtuu lamelleittain.
- 1. vaiheen julkisivujen vertikaaliteema vaihtuu 2. vaiheessa horisontaaliteemaksi.

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

- Talon 1 kadun puolen ja päätyjen 1.-2. kerroksen julkisivu tehdään luonnonkivilaattapintaisena.
- Talon 2 kadun puolen ja päätyjen 1.-2. kerroksen julkisivu tehdään luonnonkivilaattapintaisena.
- Katusivuilla ja päädyissä ei ole näkyviä betonisokkeleita.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

- Maantasokerroksissa olevat yhteistilat, kuten talopesula ja ulkoiluvälinevarasto avataan näyteikkunamaisesti. Talon 2 katusivun sisäänkäynneissä suuret ikkunapinnat.

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

- Pihaa ympäröivät muurit tehdään luonnonkivilaattapintaisina kuten rakennusten katusivut.
- Piharakennukset ja autokatokset tehdään puuverhoiltuina ja viherkattoisina, jolloin ne pehmentävät kivirakennusten vaikutelmaa ja lisäävät piha-alueen viihtyisyyttä.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

- Talon 1 katusivulla ja päädyissä on luonnonkiviverhous 1.-2. kerroksen osalla ja tiiliverhous 3.-8.(9.) kerroksen osalla.
- Talon 2 katusivulla ja koillispuolella on luonnonkiviverhous 1.-2. kerroksen osalla ja tiiliverhous 3.-8.(9.) kerroksen osalla.

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

- Pihan puolen sandwich-elementtien saumat maalataan yli.

Korttelin Asolanväylän puoleisiin kulmiin muodostuvat aukiot on toteutettava laadukkain materiaalein. Asolanväylän ja Ojalehdonkujan risteyksen aukio on varustettava penkillä.

- Asolanväylän ja Peijaksentien kulmaan muodostuva aukio tehdään luonnonmukaisena istutuksin Asolanväylän ja Ojalehdonkujan kulmaan muodostuva aukio (2. vaihe) tehdään kaupunkimaisena ja varustetaan 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.

- Talon 1 rakennusoikeuskerrosala on 2325 k-m² ja talon 2 rakennusoikeuskerrosala on 4483 k-m². 1. vaiheessa käytetty rakennusoikeus on yhteensä 6808 k-m².

Saunatilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ylimpään kerrokseen.

- Talosaunat sijaitsevat talojen 1 ja 2 ylimmissä kerroksissa.

Asolanväylän ja Ojalehdonkujan kulmaukseen tulee tehdä liiketilaa katutasoon vähintään 110 k-m².

- Tehdään 2. vaiheessa.

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

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että ratkaisulla parannetaan porrashuoneen luonnonvalon saantia.

Rakennusala

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

- Autokatokset sijaitsevat vinosti kyseiseen rajaan nähden, jolloin minimietäisyys rajasta on 0,5 m katoksessa 1 ja 1,0 m katoksessa 2. Maksimietäisyys on 4 m katoksessa 1 ja 4,2 m katoksessa 2.

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

Ympäristö

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

- Rakennusten 1 ja 2 alin lattiataso on +24.00.

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma.

- Ks. liite: Pohjavedenhallintasuunnitelma.

Alueellinen stabiilitetti Rekolanojan suuntaan tulee selvittää ennen rakentamista.

- Tontille on laadittu stabilointisuunnitelma, ks. liite: Stabilointisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Parvekkeet on lasitettava.

- Parvekkeet lasitetaan.

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

- Piharakennukset toimivat osaltaan meluesteinä oleskelu- ja leikkialueiden suuntaan.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

- Poikkeaminen, ks. liite: Selvitys pelkästään yli 65 dB suuntaan avautuvista huoneistoista.

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

- Asuinhuoneiden ulkokuori täyttää vaatimukset. Ks. liite: Julkisivun ääneneristävyysselvitys.

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

- Ko. rajalle rakennetaan autokatokset.

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

- Piharakennukset toimivat osaltaan melusteina oleskelu- ja leikkialueiden suuntaan.

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

- Ks. liite: Värinä- ja runkomeluselvitys.

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

- Piharakennukset toimivat osaltaan melusteina oleskelu- ja leikkialueiden suuntaan.

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

- Tuloilma otetaan rakennusten ylimmän kerroksen tasolta.

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa 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. Korttelipiha suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

- Ks. liite: Piha- ja istutussuunnitelma.

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

- Ks. liite: Piha- ja istutussuunnitelma.

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

- Ks. liite: Hulevesisuunnitelma.
- Ks. liite: Pinnantasaussuunnitelma.

Piharakennuksiin ja autokatoksiin suositellaan rakennettavaksi viherkattoja.

- Piharakennuksiin rakennetaan viherkatot.

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

- Ks. liite: Vihertehokkuuslaskelma.
- Vihertehokkuus on 1,0.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 130 k-m²

Liiketilat 1 ap/ 100 k-m²

- Taloille 1 ja 2 rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa 53 autopaikkaa, joista 2 on liikuntaesteisipaikkoja. Lopullinen autopaikkamäärä on 106 ap, joista liikuntaesteisipaikkoja on 4 kappaletta.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

- Kaikille autopaikoille tehdään putkitukset sähköautojen latausjohtoja varten.

Pyöräpaikat

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 pyöräpaikka/asunto

Liiketilat 1 pyöräpaikka/ 40 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävässä tilassa.

- Pyöräpaikat sijaitsevat pääosin piharakennuksissa.

Lähivirkistysalue.

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

Valumavesien johtuminen Rekolanojaan on estettävä putken siirron rakennustöiden aikana.

Alueellinen stabiilitetti Rekolanojan suuntaan tulee selvittää ennen rakentamista.