



**Vantaa**

**Kaupunkisuunnittelu**



# **Leinelän keskusta**

**Asemakaavamuutoksen selostus,  
joka koskee 2.6.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002233**

Asemakaavamuutos vireille 13.3.2014  
Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

## **1 Perus- ja tunnistetiedot**

### **Leinelän keskusta**

Kaupunginosa 70, Koivukylä

#### **Asemakaavan muutos:**

Korttelit 70117, 70121 – 70122

sekä katu- ja torialuetta.

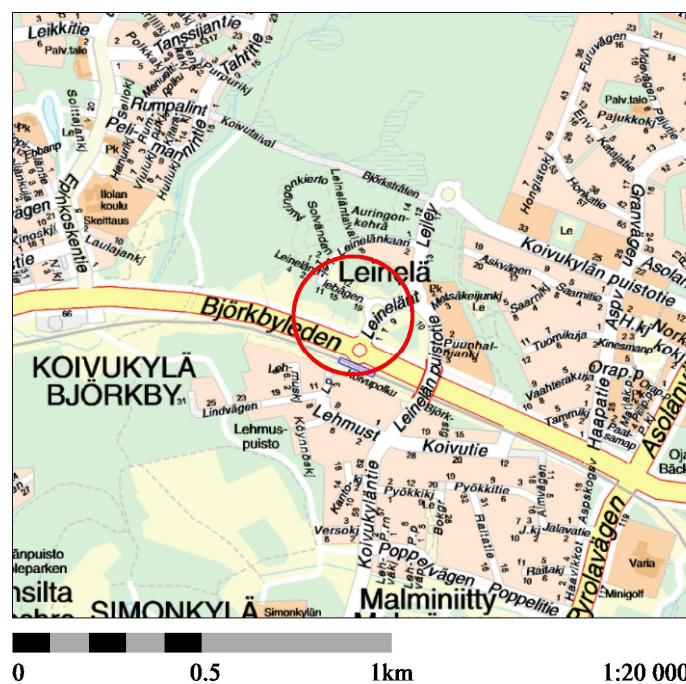
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 70117 sekä torialuetta.)

#### **Tonttijako:**

Kortteli 70121 ja osa korttelia 70122

#### **Tonttijaon muutos:**

Korttelit 70117 ja osa korttelia 70122



#### **Kaava-alueen sijainti:**

Kaava-alue sijoittuu Leinelän keskusta-alueeseen Koivukylänväylän, Leineläntien ja Leinelänkaaren rajaamalle alueelle. Kehäradan asema on rakennettu läheisyyteen.

### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                      | <b>2</b>  |
| 1.1      | Tunnistetiedot .....                                       | 2         |
| 1.2      | Kaava-alueen sijainti .....                                | 2         |
| 1.3      | Selostuksen sisällysluettelo .....                         | 3         |
| <b>2</b> | <b>TIIVISTELMÄ.....</b>                                    | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>                                    | <b>4</b>  |
| 3.1      | Selvitys suunnittelualan oloista .....                     | 4         |
|          | Alueen yleiskuva .....                                     | 4         |
|          | Luonnonympäristö.....                                      | 5         |
|          | Rakennettu ympäristö.....                                  | 6         |
|          | Maanomistus.....                                           | 8         |
| 3.2      | Suunnittelutilanne .....                                   | 8         |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>     | <b>10</b> |
| 4.1      | Suunnittelun käynnistyminen .....                          | 10        |
| 4.2      | Osallistuminen ja yhteistyö .....                          | 10        |
|          | Osallisten mielipiteet .....                               |           |
|          | Suunnitteluyhteistyö .....                                 | 10        |
| 4.3      | Asemakaavan muutoksen tavoitteet .....                     | 11        |
|          | Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet .....           | 11        |
|          | Kunnan asettamat tavoitteet .....                          | 11        |
|          | Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....                    | 11        |
| 4.4      | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset..... | 11        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....</b>                   | <b>14</b> |
| 5.1      | Kaavan rakenne.....                                        | 14        |
| 5.2      | Aluevaraukset .....                                        | 14        |
|          | Korttelialueet.....                                        | 14        |
|          | Muut alueet .....                                          | 15        |
| 5.3      | Kaavan vaikutukset .....                                   | 16        |
|          | Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen .....               | 16        |
|          | Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan .....  | 16        |
| 5.4      | Ympäristön häiriötekijät.....                              | 16        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....</b>                 | <b>16</b> |
| 6.1      | Toteuttaminen ja ajoitus. ....                             | 16        |
| <b>7</b> | <b>KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET .....</b>                     | <b>17</b> |

## 2 Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 13.1.2014.

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy sekä Serum arkkitehdit Oy voittivat yhteisellä ehdotuksellaan v. 2008 Europan-kilpailun nuorille arkkitehdeille. Kilpailussa haettiin korkealuokasta toteutusmallia Leinelän keskusta. Suunnittelua on jatkettu kilpailuehdotusta kehittämällä.

Nykyisessä asemakaavassa alueella on rakennusoikeutta yhteensä 8 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavan muutoksessa rakennusoikeus lisääntyy 920 k-m<sup>2</sup>. Alueelle rakennetaan neljä asuintaloa ja erillinen liikerakennus. Myös asuintalojen maantasokerrokseen saa rakentaa liiketiloja ja yhteen asuintaloon pitää rakentaa liiketiloja. Pysäköinti on muuten maan alla, mutta liikerakennuksen eteen voi tehdä muutaman pysäköintipaikan.

Primavera –torialueen ja kortteleiden välinen raja muuttuu selvästi. Leinelänkaaren, Leineläntien ja Koivukylänväylän katualueiden ja kortteleiden väliset rajaukset muuttuvat vähäisemmin.

## 3 Lähtökohdat



Ortokuva vuodelta 2013.

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### **Alueen yleiskuva**

Kaava-alue on kallioista metsämaata. Se sijoittuu Koivukylänväylältä katsottuna kallioleikkauksen päälle, enimmillään n. 6 metriä Koivukylänväylän tasoa korkeammalle. Alueen pohjoispuolella on Leinelänkaari rakenteilla.



## Luonnonympäristö

### Maisemarakenne

Suunnittelualue sijaitsee kallioselänteiden alueella. Kallioiden rajaamaan painanteeseen on syntynyt räme.

### Topografia

Alueen korkein kohta noin +42:n tasolla, kun taas alin kohta noin +39:n tasolla. Koivukylänväylä alueen eteläpuolella on noin + 36:n tasolla.

### Kasvillisuus

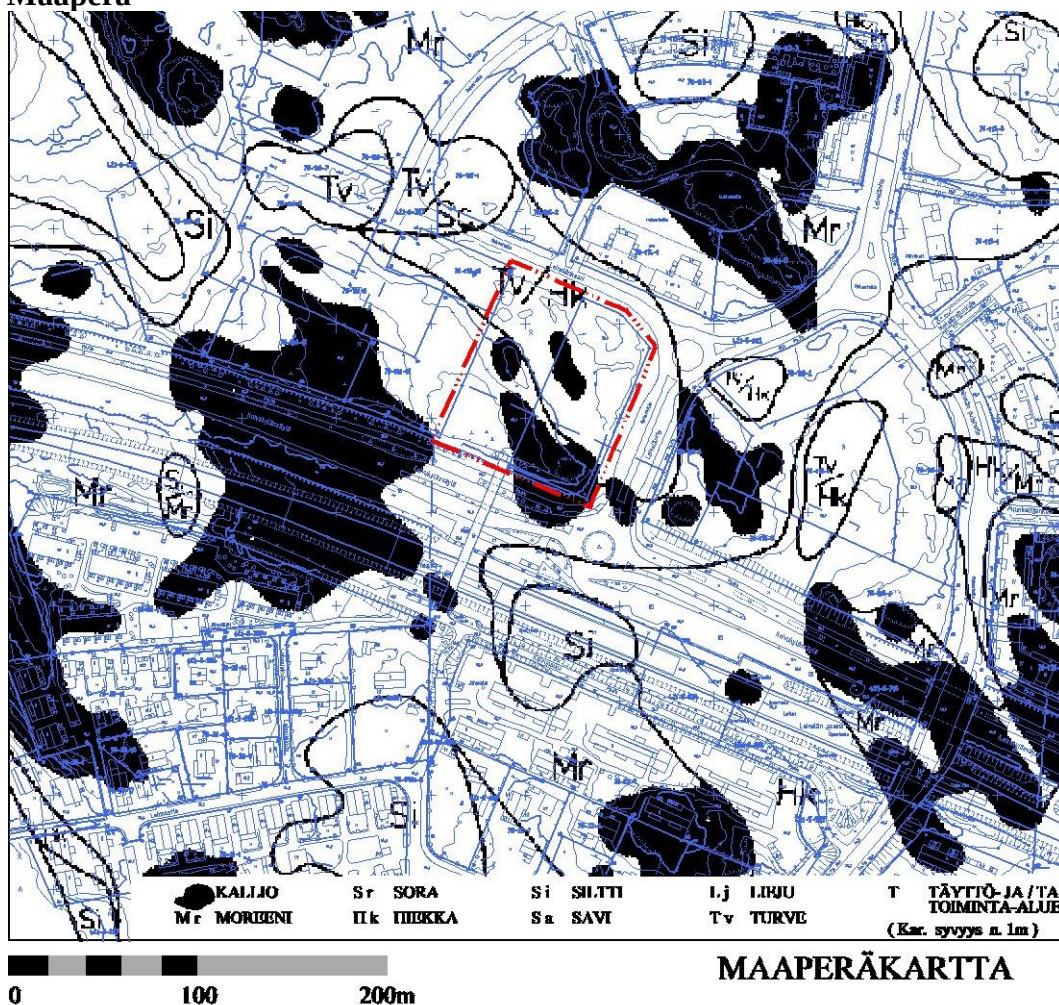
Vantaan kaupungin ympäristökeskuksessa on laadittu Leinelän metsäalueen kasvillisuus-kartoitus v. 2004. Alue on pääosin metsäaluetta, jolla ei kuitenkaan ole erityisiä suojelu-arvoja.

Alueen pohjoisosan suoalue on jo osittain täytetty Leinelänkaaren katupohjaksi ja loput siitä jää korttelialueeksi ja tulee siten poistumaan.

### Eläimistö

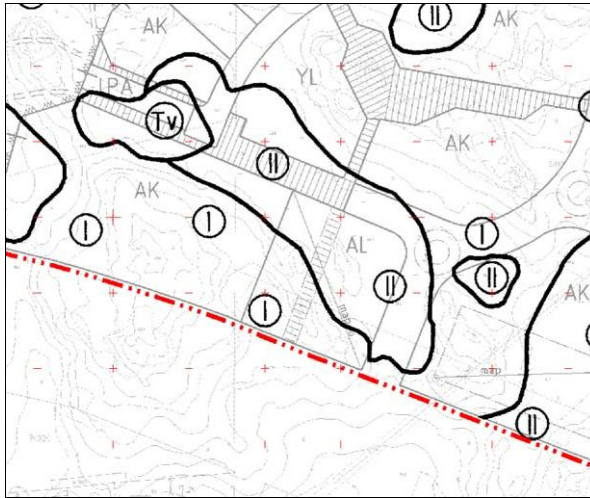
Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

### Maaperä



Kaavoitettavan alueen korkeimmat kohdat ovat kallioisia moreenialueita. Alavimmissa kohdissa pintamaalaji on turvetta ja hiekkaa.

### Rakennettavuus maaperän suhteen 1:5000



#### 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 SJOITUSALUEKSI MAANPINNAN JYRKÄT KORKEUSVAIHTELUT HEIKENTÄVÄT PAIKOIN RAKENTAMISTA.

#### Alue II

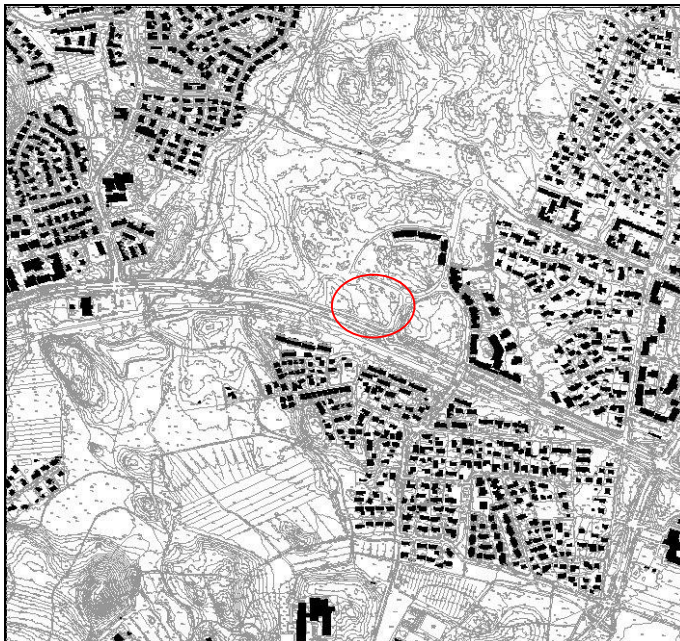
SAVIKON JA MOREENIHARJANTEEN VÄLINEN RANTAKERROSTUMA-ALUE. KANTAVA MAAKERROS 1 - 3 M SYVYYDELLÄ MAANPINNASTA. RAKENNUKSET PERUSTETAAN ANTUROILLA TIIVIIN KITKAMAAKERROKSEN TAI KALLION VARAAN. SOVELTUU RASKAIDEN RAKENNUSTEN SJOITUSALUEKSI KELLARIT MAHDOLLISIA. TILOJEN SJOITTAMISTA POHJAVEDENPINNAN ALAPUOLELLE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

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

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

Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja perustamissuunnitelmia

### **Rakennettu ympäristö**



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

#### **Väestö**

1.1.2013 Koivukylän suuralueella asui 26 174 asukasta ja Koivukylän kaupunginosassa 3 171 asukasta.

### **Palvelut**

Alue on Leinelän keskustaa, johon rakennetaan pieni päivittäistavarakauppa ja muutamia pienempiä kaupallisia palveluita. Koivukylän keskustaan on matkaa n. 1300 m. Siellä on runsaasti kaupallisia palveluita. Leinelänkaaren toiselle puolelle tulee Leinelän II päiväkotit. 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 otetaan käyttöön v. 2015 kesällä aivan alueen vieressä. Junien lisäksi hyviä joukkoliikennepalveluita tarjoaa vilkas bussiliikenne Leinelän puistotiellä, Leineläntiellä ja Koivukylänväylällä.

### **Tekninen huolto**

#### **Vesihuolto**

Kaavamuuotosalueen vesihuoltoverkostot on rakennettu vuosina 2008-2011.

#### Vedenjakelu

Alueen pohjoispuolelta kulkee d160 vesijohto, joka muodostaa rengasyhteyden ja liittyy Leineläntien d225 vesijohtoon.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m<sup>3</sup>, HW = +94,05 ja NW = +87,20. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86.00 ja ylin noin +101.00.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

#### Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet kerätään d250 viemäriä pitkin Koivukylänväylän d315 putkeen. Kaikki alueen jätevedet johdetaan Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

#### Sadevesiviemärointi

Alueen sadevedet ovat kulkeutuneet pääosin itään Rekolanojaan ja länteen Kylmäojaan.

### **Ympäristöhäiriöt**

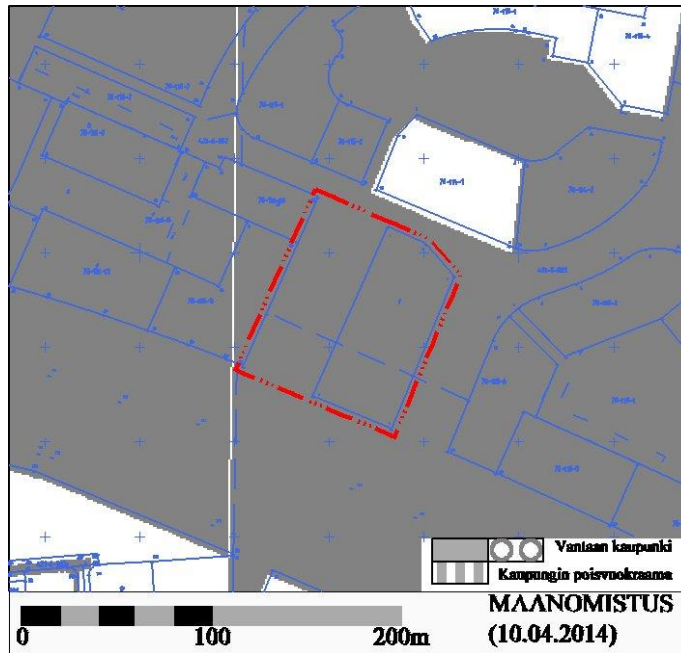
#### Melu

Koivukylänväylän ja kehärata aiheuttavat melua kaava-alueelle.

#### Tärinä

Kehäradan ei oleteta aiheuttavan tärinää Leinelän alueelle koska Kehäradalle ei tule tavarajunia eikä alueella ei ole savikkoa. Lisäksi uuden radan rakenteissa voidaan huomioida mahdolliset tärinähaitat. Leinelän uusien asuinrakennusten ja kehäradan lähimpien kiskojen välinen etäisyys on yli 50 metriä.

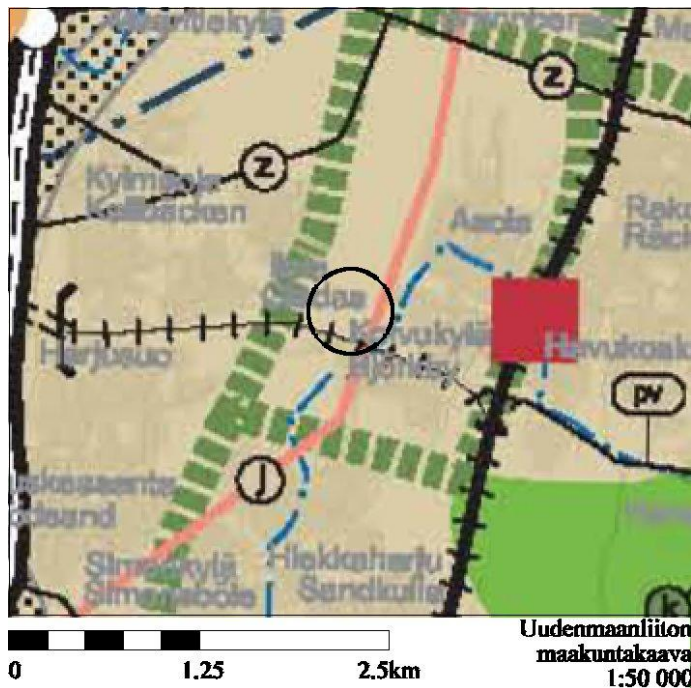




## Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa alueen.

## 3.2 Suunnittelutilanne

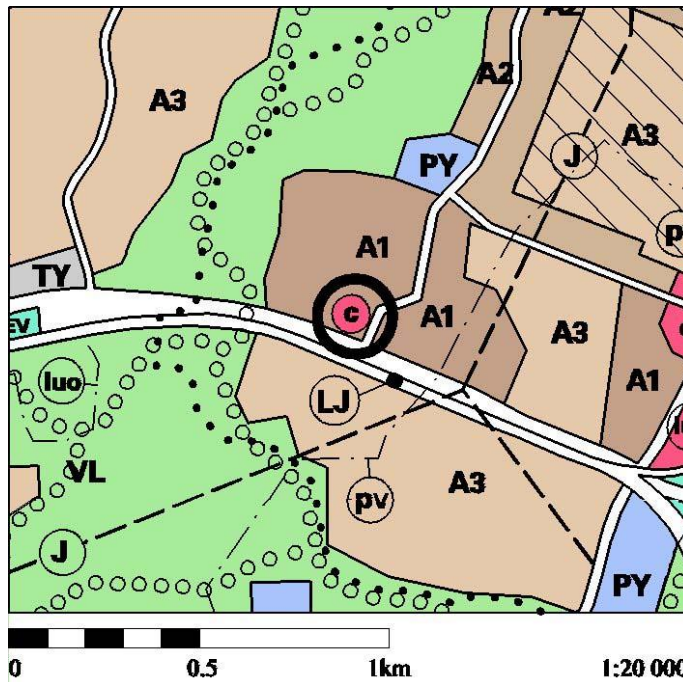


## Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.



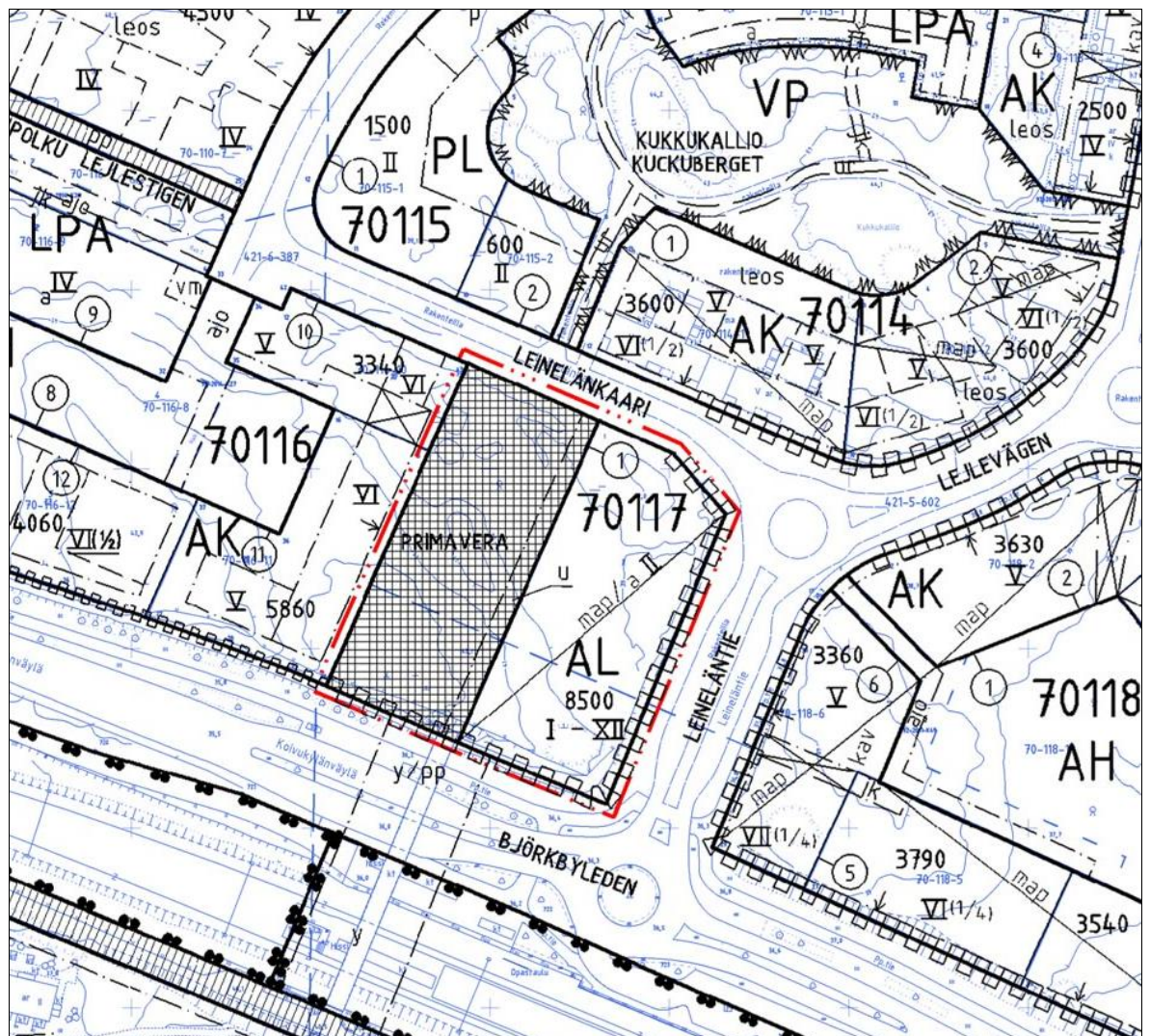


## Yleiskaava

Vantaan yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli muutosalueella voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavassa alue on tehokkaan asuntorakentamisen aluetta, johon merkitty myös keskustatoimintojen alakeskus. Viereen sijoittuu myös joukkoliikenteen terminaali (LJ, Leinelän asema).

## Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000

Alueen ensimmäinen asemakaava on nimeltään Ylä-Tikkurilan rakennuskaava (20.4.1961). Se muuttui 1.1.2000 maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi asemakaavaksi. Nyt on voimassa Leinelä 1-asemakaava, nro 700400 (kv 14.4.2008). Voimassaolevan asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialutta (AL) sekä katuaukio/tori (Primavera).

#### **Rakennusjärjestys**

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

#### **Kiinteistörekisteri**

Muutosalue on merkitty tiloina kiinteistörekisteriin. Kortteliin 70117 on laadittu tonttijaako.

#### **Rakennuskielto**

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

#### **Pohjakartta**

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.

#### **Kaava-alueita koskevat selvitykset**

Leinelän keskustakortteli 70117 meluselvitys 6.3.2014

## **4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet**

### **4.1 Suunnittelun käynnistyminen**

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut 13.1.2014 asemakaavan muuttamista.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 13.3.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielipiteet pyydettiin 4.4.2014 mennessä.

#### **Osallisten mielipiteet**

Mielipiteitä saatiin 3 kpl. Niissä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn aikeeseen rakentaa alueelle n. 10 000 k-m<sup>2</sup> asuntoja ja liiketiloja.

- 1. Vantaan kaupunginmuseo.** Ei huomautettavaa.
- 2. Museovirasto.** Ei huomautettavaa.
- 3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä.** Ei huomautettavaa.

#### **Suunnitteluyhteistyö**

Asemakaavan lähtökohtia on käsitelty Leinelän laaturyhmässä.

Ympäristöinsinööri Krister Höglund on osallistuneet asemakaavan muutoksen valmisteluun ja ympäristökeskus toteaa, ettei sillä ole huomauttamista.

### 4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätös tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

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

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan kaupunki luo rakentamisedellytykset noin 2000 asunnon vuosituotannolle siten toteutettuna, että se eheyttää kaupungin yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää optimaalisesti olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluja.

#### **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 omaileimaiseksi ja korkeatasoiseksi. Alueen sisäiset maastonmuodot ja luontoarvot (erityisesti avokalliot) otetaan suunnittelussa huomioon.

#### European 9 -kilpailu

Leinelän keskusta-alueesta järjestettiin kansainvälinen European 9 –kilpailu nuorille arkkitehteille. Kilpailulla haettiin korkeatasoista ratkaisua keskusta-alueelle. Kilpailu ratkaistiin 18.1.2008. Kilpailussa jaettiin kaksi palkintoa ja kaksi kunniainainta.

### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

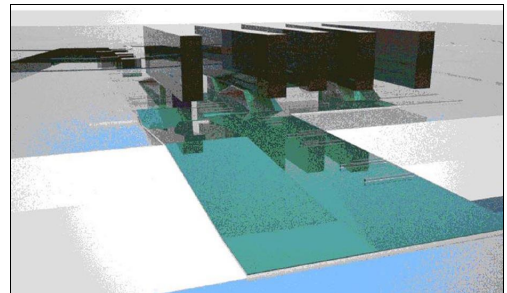
European 9 –kilpailu tuotti runsaasti vaihtoehtoja nykyisen asemakaavan ratkaisulle. Toisen kilpailussa palkitun työn tekijät olivat Vesa Oiva, Selina Anttinen ja Antti-Markus Lehto Suomesta ja toisen Pablo Allen Espanjasta. Suunnittelua on jatkettu Oivan, Anttisen ja Lehdon kanssa. Kilpailuvaiheen kaksi palkittua ja kaksi kunniainaininnan saanutta ehdotusta on esitelty seuraavilla sivulla.



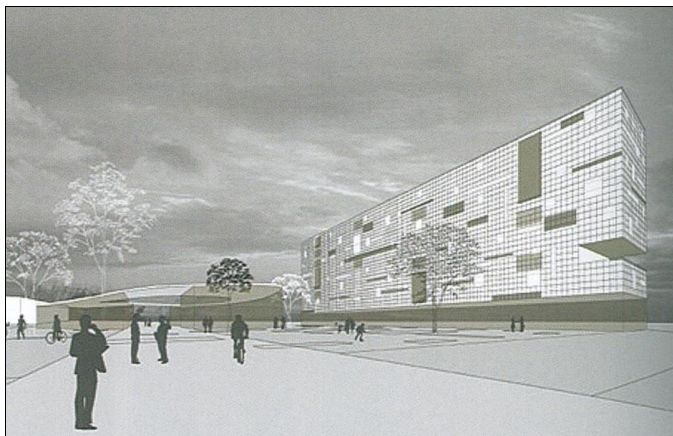
**Vesa Oiva, Selina Anttinen ja Antti-Markus Lehto (palkittu):**



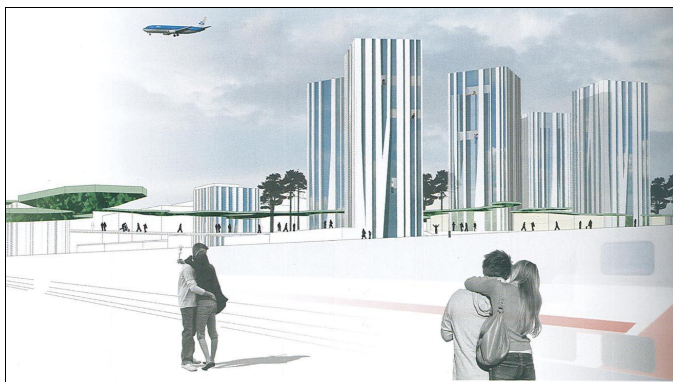
**Pablo Allen (*palkittu*):**



**Michelangelo Zaffignani ja René Bechter (*kunniamaininta*):**



**Hedwig Heinsman, Hans Vermeulen ja Martine de Wit (*kunniamaininta*):**

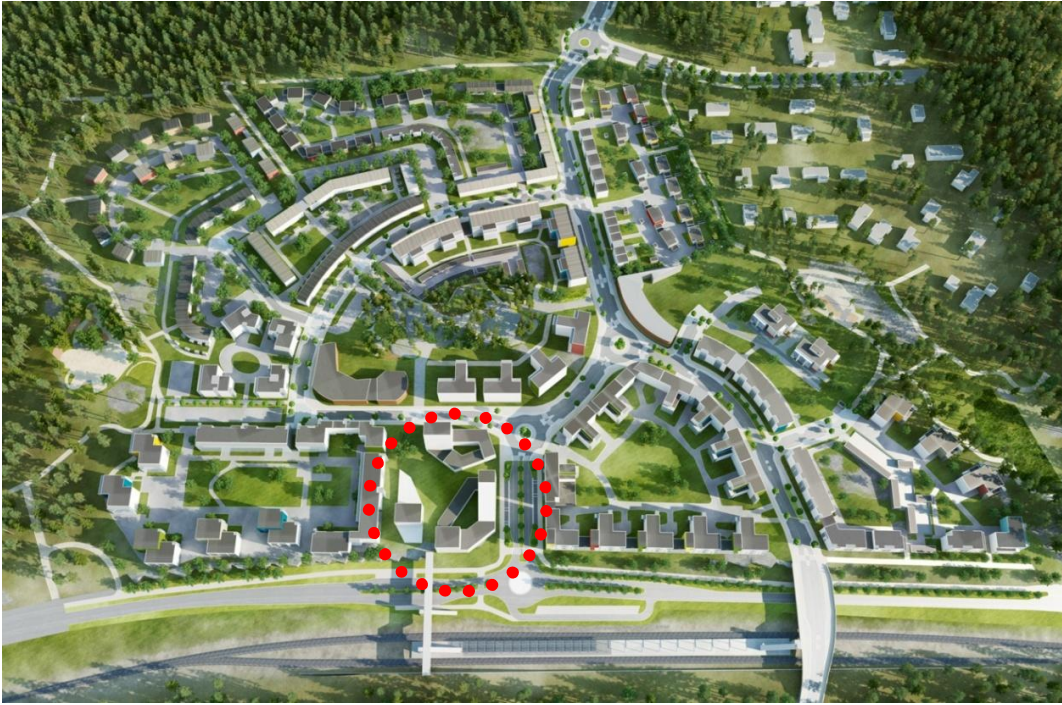




## 5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

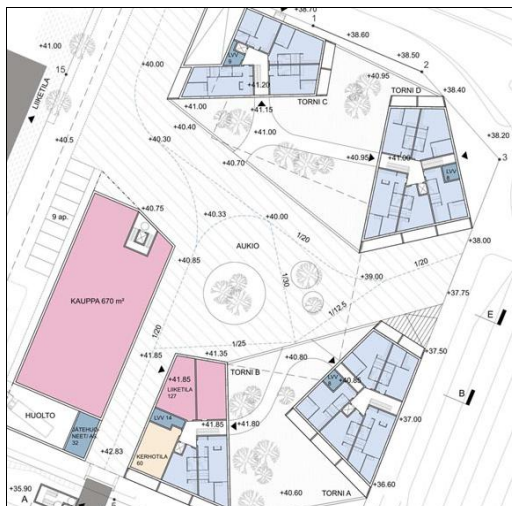
Etelässä kaava-alue rajoittuu Koivukylänväylään ja Kehärataan. Alueen ympärille on asemakaavan mukaan tulossa asuntoja, joista osa on jo rakenteilla. Keskustasta Leinelän asemalle on rakennettu kävelysilta Koivukylänväylän yli. Myös Leinelän asema on valmis. Kehärata otetaan käyttöön kesällä 2015.



### 5.2 Aluevaraukset

#### AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Tämä kaavamuutosalue on Leinelän tehokkainta rakentamisaluetta Koivukylänväylän ja kehäradan aseman tuntumassa. Alueelle tulee kaksi VI-kerroksista ja kaksi VIII-kerroksista asuinkerrostaloa, kerrosalaltaan 8 720 k-m<sup>2</sup>.



Leinelän keskustakortteleiden on asemakaavamääräyksen mukaan muodostettava arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen kokonaisuus. Suunniteltujen rakennusten suorakulmaisesta poikkeava pohjamuoto tukee osaltaan keskustan omaleimaisuutta.

Julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus.



Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa olla umpinaisia. Niissä on käytettävä poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Rakennusoikeuden lisäksi kortteliin saa rakentaa mm. erilaisia talous-, kerho-, liike- ja muita työtiloja sekä porrashuoneiden 15 krs-m<sup>2</sup> ylittävän osan. Kortteliin 70117 on rakennettava liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen.

Pihat rajataan katujen ja torin suuntiin muureilla ja kasvillisuudella.

Koivukylänväylän ja kehäradan aiheuttaman melun vuoksi on asemakaavassa annettu määräykset asuinrakennusten ääneneristävyydestä, parvekkeiden lasittamisesta ja pihojen melusuojauksesta.

Asuinkortteleiden pysäköinti sijoittuu kokonaan maanalaiseen pysäköintihalliin. Se sijoittuu suurelta osin Primavera-torin ja liikekorttelin (KL) alle.

### **KL Liikerakennusten korttelialue**

Liikerakennusten korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa päivittäistavarakauppa ja mahdollisesti pienempiä liiketiloja, yhteensä enintään 700 k-m<sup>2</sup>.

Liikekortteli on osa Leinelän keskustakortteleita, joiden tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen kokonaisuus.

Tontin autopaikat sijoittuvat osittain maan päälle omalle tontille ja osittain maanalaiseen pysäköintihalliin.

Kortteliin saa sijoittaa myös asuinkortteleiden jätehuollon tiloja.

### **Muut alueet**

#### **Katualueet ja tori**

Alueelle rakennetaan Primavera –tori. Se on Leinelän kaupunkikuvallisesti merkittävin julkinen tila. Torin varrelle sijoittuu yksi päivittäistavarakauppa ja muutama pienempi liiketila. Myös länsipuoliseen kortteliin 70116 on tulossa kaksi liiketilaa torin reunalle.

Tasoero pohjoisesta Leinelänkaaren varrelta aseman kävelysillalle on n. neljä metriä, joten torialue on kalteva. Lähiympäristösuunnitelmassa on esitetty tavoite, että torialue toteutettaisiin erikoisesteettömyyden vaatimusten mukaan. Tämä tarkoittaa enintään 5 % kaltevuutta. Se on mahdollista saavuttaa kaavan mukaisessa ratkaisussa sekä Leinelänkaareltä että Leineläntieltä aseman sillalle.

Katualue leviää nykyisen asemakaavan mukaisesta Koivukylänväylän ja Leineläntien risteyksessä sekä Leinelänkaaren ja Leineläntien risteyksessä. Lisäksi Leinelänkaaren katualue laajenee vähäisesti kaavan muutosalueen pohjoisrajalla.



Primavera-torille on tarkoitus sijoittaa taidetta: ainakin Tuula Närhisen Yön varjot –sarjasta on torille tulossa taideteos.

### 5.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

#### **Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen**

Alue on nyt rakentamaton joten ympäristö muuttuu kokonaan

#### **Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan**

Nykyiseen asemakaavaan verrattuna rakennusoikeus lisääntyy 920 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueiden käyttötarkoitus muuttuu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueesta (AL) kahdeksi erilaiseksi korttelialueityypiksi: Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja Liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelien, torialueen ja katualueiden väliset rajaukset muuttuvat monessa kohdin.

Suurin sallittu kerrosluku laskee XII:sta VIII:een.

### 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Koivukylänväylä ja kehärata aiheuttavat melua alueelle.

Ramboll Finland Oy on laatinut Leinelän keskustakorttelista 70117 meluselvityksen.

Meluselvityksen pohjalta Koivukylänväylän ja Leineläntien puoleisille julkisivuille annetaan ääneneristävyysvaatimus 35 dB ja muille julkisivuille 30 dB. Parvekkeiden on oltava lasitettuja. Myös pihan suojaamiseksi melulta annetaan kaavamääräys.

## **6 Asemakaavan muutoksen toteutus**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Lemminkäisen on tarkoitus aloittaa rakentaminen kaavan vahvistuttua.

## **7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet**

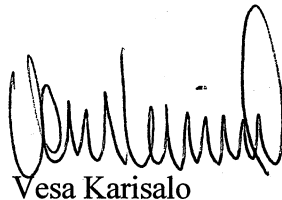
Aluearkkitehti Vesa Karisalo  
Aluearkkitehti Ani Pentinmikko  
Asemakaavasunnittelija Lassi Tolkki  
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova  
Liikenneinsinööri Susanna Koponen  
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen  
Liikenneinsinööri Ilari Heiska  
Suunnitteluinsinööri (vesihuolto) Antti Auvinen  
Geotekniikkainsinööri Matti Holtari  
Ympäristöinsinööri Krister Höglund  
Asuntotuotannon kehittäispäällikkö Tuula Hurme  
Maisema-arkkitehti Petra Tammisto

Lemminkäinen Timo Ruuskanen  
Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy Vesa Oiva  
Serum arkkitehdit Antti-Markus Lehto  
Ramboll Olli-Matti Luhtinen

Vantaalla 2. päivänä kesäkuuta 2014

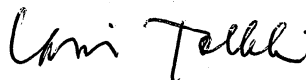
### **VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu**

Aluearkkitehti



Vesa Karisalo

Asemakaavasunnittelija Lassi Tolkki





## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                  |                                      |            |
|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 092 Vantaa                       | Täyttämispvm                         | 19.05.2014 |
| Kaavan nimi                         | 002233 Koivukylä 70 kaupunginosa |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | Ehdotuspvm                       |                                      |            |
| Hyväksyjä                           | Vireilletulosta ilm. pvm         |                                      | 13.03.2014 |
| Hyväksymispykälä                    | Kunnan kaavatunnus               |                                      | 092002233  |
| Generoitu kaavatunnus               |                                  |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,8069                           | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | 0,7099                           | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,8069     |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Ranta-asemakaava</b>  | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>0,8069</b>  | <b>100,0</b>  | <b>9420</b>                   | <b>1,17</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>920</b>                              |
| A yhteensä      | 0,3272         | 40,6          | 8720                          | 2,67          | -0,0884                   | 220                                     |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä      | 0,1347         | 16,7          | 700                           | 0,52          | 0,1347                    | 700                                     |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä      | 0,3450         | 42,8          | 0                             |               | -0,0463                   | 0                                       |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |

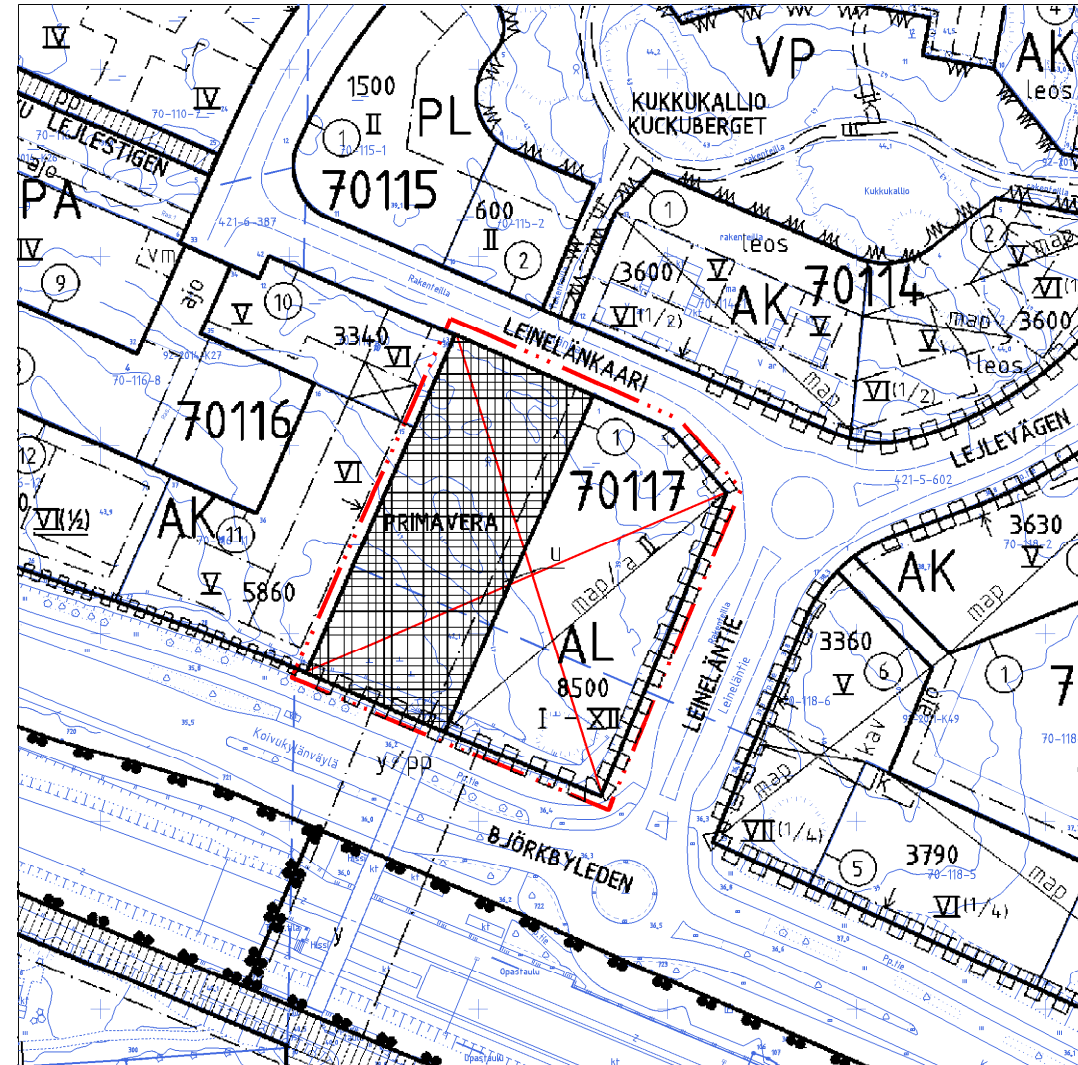
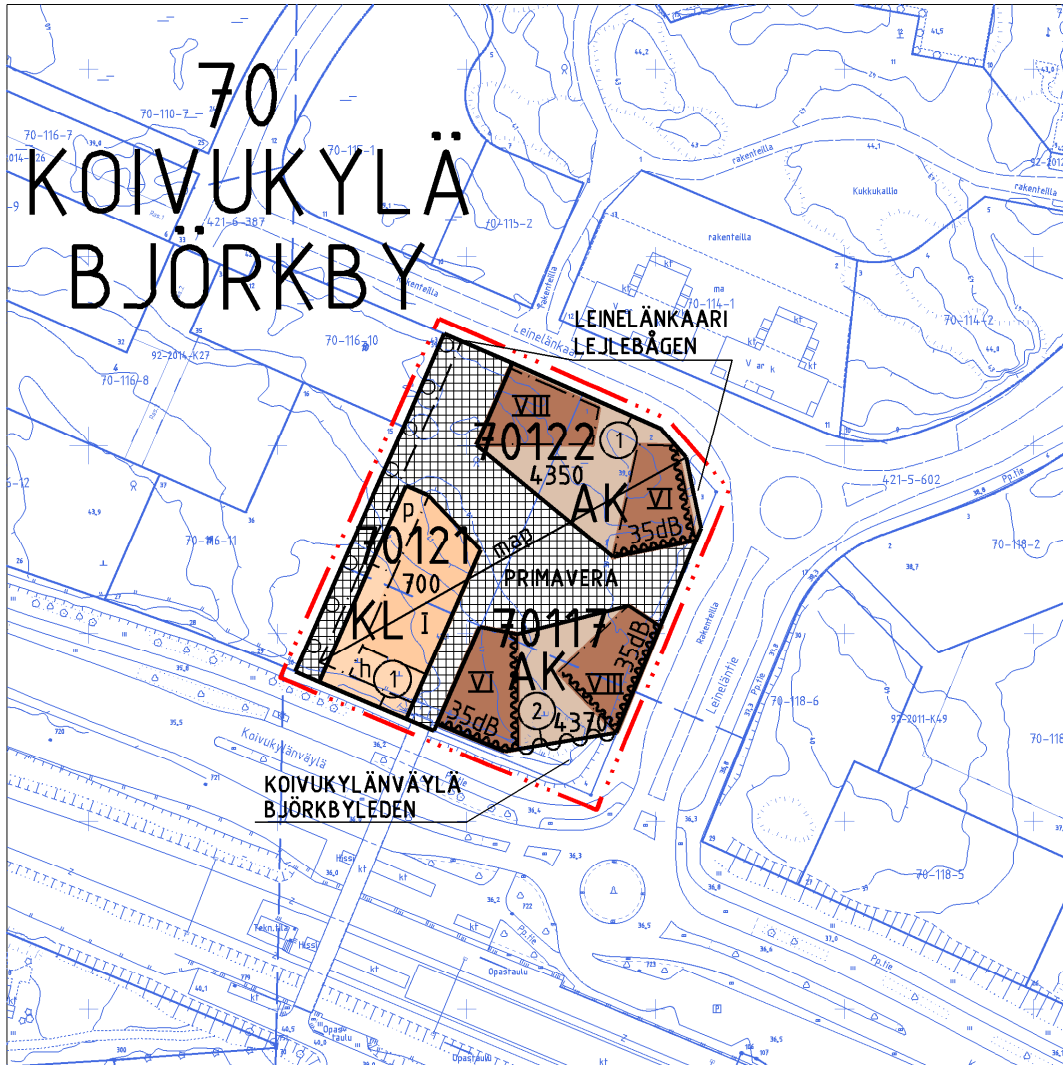
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,7099</b>  | <b>88,0</b>   | <b>0</b>                      | <b>-0,1213</b>            | <b>0</b>                                |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

**Alamerkinnot**

| Aluevaraukset   | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>0,8069</b>     | <b>100,0</b>     | <b>9420</b>                      | <b>1,17</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>920</b>                                 |
| A yhteensä      | 0,3272            | 40,6             | 8720                             | 2,67             | -0,0884                      | 220                                        |
| AK              | 0,3272            | 100,0            | 8720                             | 2,67             | 0,3272                       | 8720                                       |
| AL              |                   |                  |                                  |                  | -0,4156                      | -8500                                      |
| P yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| Y yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| C yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| K yhteensä      | 0,1347            | 16,7             | 700                              | 0,52             | 0,1347                       | 700                                        |
| KL              | 0,1347            | 100,0            | 700                              | 0,52             | 0,1347                       | 700                                        |
| T yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| V yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| R yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| L yhteensä      | 0,3450            | 42,8             | 0                                |                  | -0,0463                      | 0                                          |
| Kadut           | 0,0353            | 10,2             | 0                                |                  | 0,0353                       | 0                                          |
| Katuauk./torit  | 0,3097            | 89,8             | 0                                |                  | -0,0816                      | 0                                          |
| E yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| S yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| M yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| W yhteensä      |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,7099</b>     | <b>88,0</b>      | <b>0</b>                         | <b>-0,1213</b>               | <b>0</b>                                   |
| map               | 0,7099            | 100,0            | 0                                | -0,1213                      | 0                                          |





|                                            |                  |                                                     |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | Pohjakarttalehtien numerot<br>Baskartbladens nummer |
| 002233                                     | 2.6.2014         | 690502 1 / 3                                        |

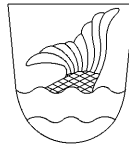
Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 70

## KOIVUKYLÄ

Asemakaavan muutos  
Korttelit 70117, 70121 ja 70122  
sekä katu- ja torialueet.  
(Kumoutuvan asemakaavan  
kortteli 70117 sekä torialuetta.)

Tonttijako  
Kortteli 70121 ja osa korttelia 70122  
Tonttijaon muutos  
Kortteli 70117 ja osa korttelia 70122

1:2000



Vanda stad  
Stadsdel 70

## BJÖRKBY

Ändring av detaljplanen  
Kvarteren 70117, 70121 och 70122  
samt gatu- och torgområden.  
(Kvarter 70117 samt torgområde  
i den plan som upphävs.)

Tomtindelning  
Kvarteret 70121 och del av kvarter 70122  
Ändring av tomtindelningen  
Kvarteret 70117 och del av kvarter 70122

1:2000

### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

**AK**

#### Asuinkeuhkotalojen 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.

Porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> 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.

Korttelin 70117 länsiosassa on rakennettava vähintään 30 % ensimmäisen kerroksen pinta-alasta liike-, toimisto-, palvelu- tai työtiloja.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja. Määräys ei koske liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva kerhotila tulee rakentaa vähintään 50 k-m<sup>2</sup>:n suuriseksi. Tila voi olla useamman tontin yhteinen.

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

##### Julkisivut

Kortteleiden 70117, 70121 ja 70122 tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen kokonaisuus.

Julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus. Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

### DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

#### Kvarteretsområde för flervåningshus.

##### Byggrätt

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

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning i trapphusen byggas en del som överstiger 15 m<sup>2</sup>-vy.

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

I den västra delen av tomt 70117 ska minst 30 % av arealen i det första våningsplanet byggas som affärs-, kontors-, service- eller arbetslokaler.

Inga bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan. Bestämmelsen gäller ej affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen.

Det klubbhus som byggs för invånarnas gemensamma bruk ska vara minst 50 m<sup>2</sup>-vy stort. Utrymmet kan vara gemensamt för flera tomter.

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

##### Fasader

Kvarteren 70117, 70121 och 70122 ska utgöra en till sin arkitektur högklassig helhet med en egen prägel.

Fasadernas huvudmaterial ska vara puts.

I närheten av gånglederna ska byggnadernas putsunderlag på det första våningsplanet också tåla mekaniska påfrestningar.

Källarvåningens fasader och de murar som ingår i gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dessa bör användas material, ytbehandlingar och/eller färger användas. De kan även framhållas med konstnärliga medel.

**Pihat**

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

Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Tontit rajataan torin ja katujen suuntaan muurilla ja kasvillisuudella.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

**Muuta**

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Parvekkeet on lasitettava siellä missä on erillinen melumääräys. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylitä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Alueelle on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Vettäläpäisemätöntä pintamateriaalia saa käyttää vain ajoväylillä.

Mahdolliset jätehuoneet on sijoitettava rakennusten maantasokerrokseen. Jätehuollon tilat voivat sijoittua myös KL-kortteliin 70121.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap/ 110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,7 ap / asunto  
Vieraspaikkoja tulee osoittaa 10 % asukkaille tarkoitettujen autopaikkojen lisäksi.

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

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| Liiketilat                      | 1 ap / 35 k-m <sup>2</sup> |
| Toimisto-, palvelu- ja työtilat | 1 ap / 50 k-m <sup>2</sup> |

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

KL

Liikerakennusten korttelialue.

Kortteleiden 70117, 70121 ja 70122 tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen kokonaisuus.

Huoltopiha on katettava.

Tontille saa sijoittaa myös kortteleiden 70117 ja 70122 jätehuollon tiloja.

Alueelle on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Vettäläpäisemätöntä pintamateriaalia saa käyttää vain ajoväylillä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| Liiketilat | 1 ap / 35 k-m <sup>2</sup> |
|------------|----------------------------|

Polkupyöräpaikkoja on oltava vähintään 2,5 kpl / 100 k-m<sup>2</sup>. Paikat on sijoitettava sisäänkäynnin lähistöllä. Osa paikoista voi sijaita Primavera-aukiolla.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

①

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

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

PRIMAVERA

4350

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Rakennusala.

**Gårdarna**

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

En tomt får inte omgärdas mot en annan bostadstomt.

Tomterna avgränsas mot torget och gatorna med en mur och växtlighet.

På tomten skall träd och buskar planteras.

**Annat**

Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Balkonger skall glasa in där det finns en separat bullerbestämmelse. Genom tekniska lösningar sörs för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på balkongerna.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar  $\Delta L$  skall vara minst 30 dB.

På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Material som inte släpper igenom vatten får användas endast på körbanorna.

Eventuella soprum måste placeras i byggnadens markplan. Utrymmen för sophantering kan även placeras i KL-kvarteret 70121.

Minimiantalet bilplatser:

1 bp/ 110 m<sup>2</sup>-vy, dock minst 0,7 bp / bostad

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

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

|                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Affärslokaler                         | 1 bp / 35 m <sup>2</sup> -vy |
| Kontors-, service- och arbetsutrymmen | 1 bp / 50 m <sup>2</sup> -vy |

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

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Kvarteren 70117, 70121 och 70122 ska utgöra en till sin arkitektur högklassig helhet med en egen prägel.

Underhållsgården måste förses med tak.

På tomten får även placeras utrymmen för sophantering i kvarter 70117 och 70122.

På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Material som inte släpper igenom vatten får användas endast på körbanorna.

Minimiantalet bilplatser:

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Affärslokaler | 1 bp / 35 m <sup>2</sup> -vy |
|---------------|------------------------------|

Cykelplatser ska reserveras minst 2,5 st./100 m<sup>2</sup>-vy. Platserna måste finnas nära entrén. En del av platserna kan förläggas till Primavera-platsen.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

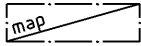
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Byggnadsyta.



Maanalainen pysäköintitila.



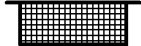
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.



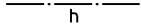
Säilytettävä / istutettava puurivi.



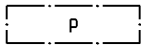
Katu.



Katuaukio/Tori.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este. Meluaidan tulee olla 2,5 m korkea ja tiivis.

#### TONTTIJAKO

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

Underjordiskt parkeringsutrymme.

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

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

Öppen plats/Torg.

Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.

Parkeringsplats.

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas. Bullerstängslet ska vara 2,5 m högt och kompakt.

#### TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

#### Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_\_./\_\_20\_\_

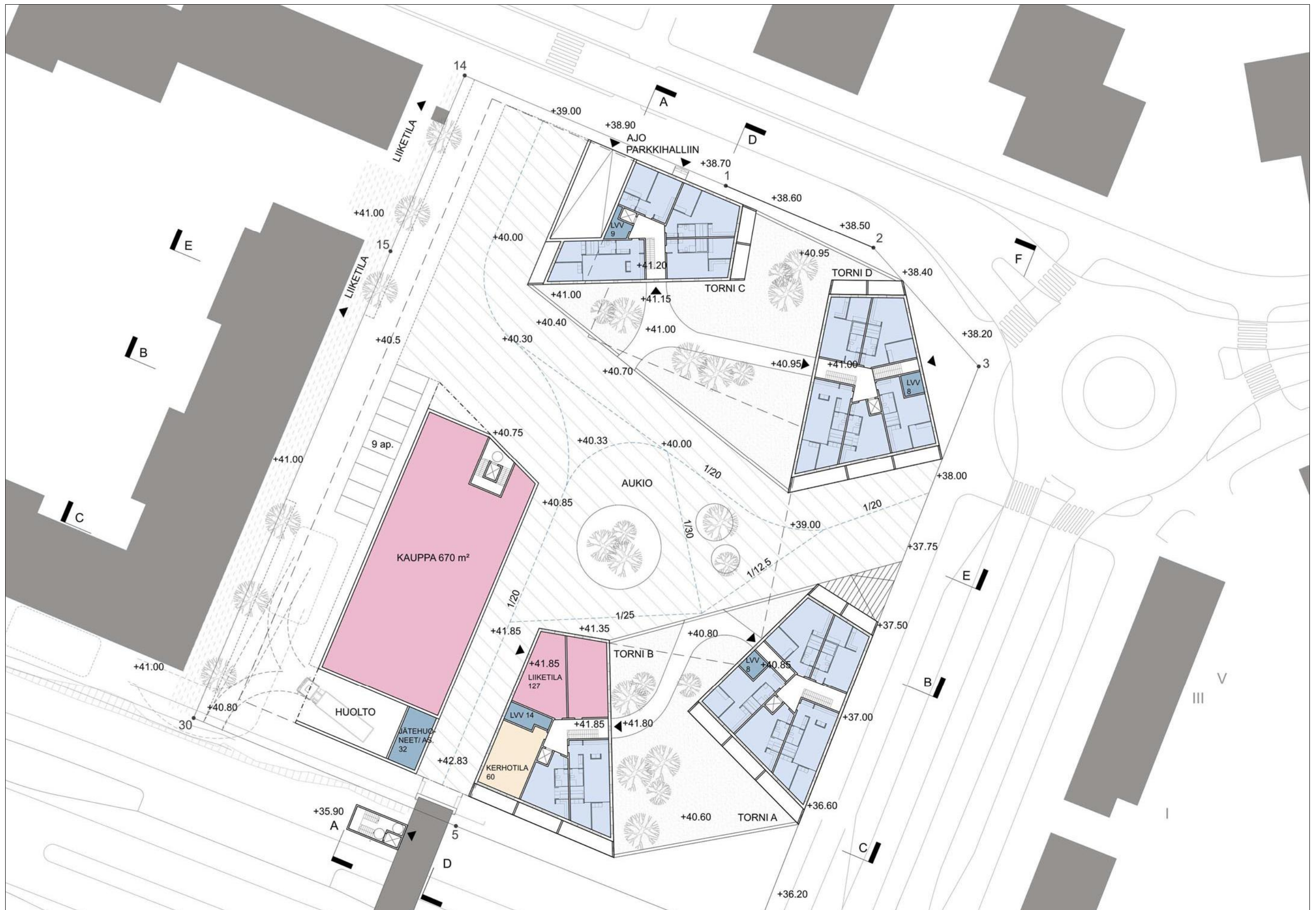
#### Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_./\_\_20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_./\_\_20\_\_



Asemapiirros / toritaso 1:500





Asemapiirros / kellari 1:500



*Näkymä Leineläntien ja Leinelänkaaren risteyksestä*



*Näkymä Koivukylänväylän ja Leineläntien risteyksestä*



*Näkymä Torialueelta*



