



VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.9.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002144

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Korson torni

Kaupunginosa 81 Korso

Asemakaavan muutos:

Korttelit 81101 ja 81117 sekä katu- ja liikennealuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 81101, osa korttelia 81102
sekä katu- ja liikennealuetta.)

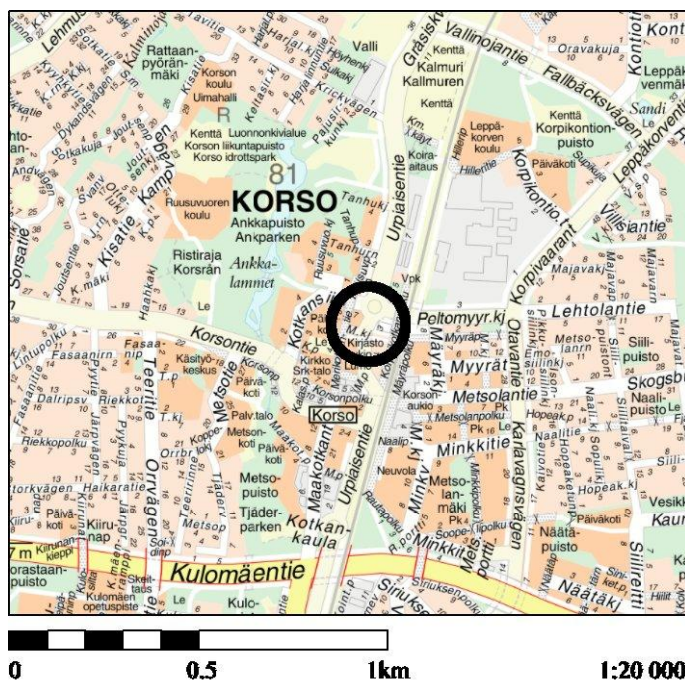
Tonttijako:

Osa korttelia 81101.

Tonttijaon muutos:

Kortteli 81117 ja osa korttelia 81101.

1.2 Kaava-alueen sijainti:



Kaava-alue sijoittuu Korson keskustaán Urpiaisentieén molemmín puolin.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
2	TIIVISTELMÄ.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT.....	3
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	3
	Alueen yleiskuva	3
	Luonnonympäristö.....	4
	Rakennettu ympäristö.....	4
	Maanomistus.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	9
4.1	Suunnittelun käynnistyminen	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	9
	Osallisten mielipiteet	9
4.3	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	11
	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	11
	Kunnan asettamat tavoitteet	12
	Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	12
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	12
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	13
5.1	Kaavan rakenne.....	13
5.2	Aluevaraukset	13
	Korttelialueet.....	13
	Muut alueet	14
5.3	Kaavan vaikutukset	15
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	15
5.5	Nimistö	15
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	15
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.	15
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	15

2 Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 17.8.2011.

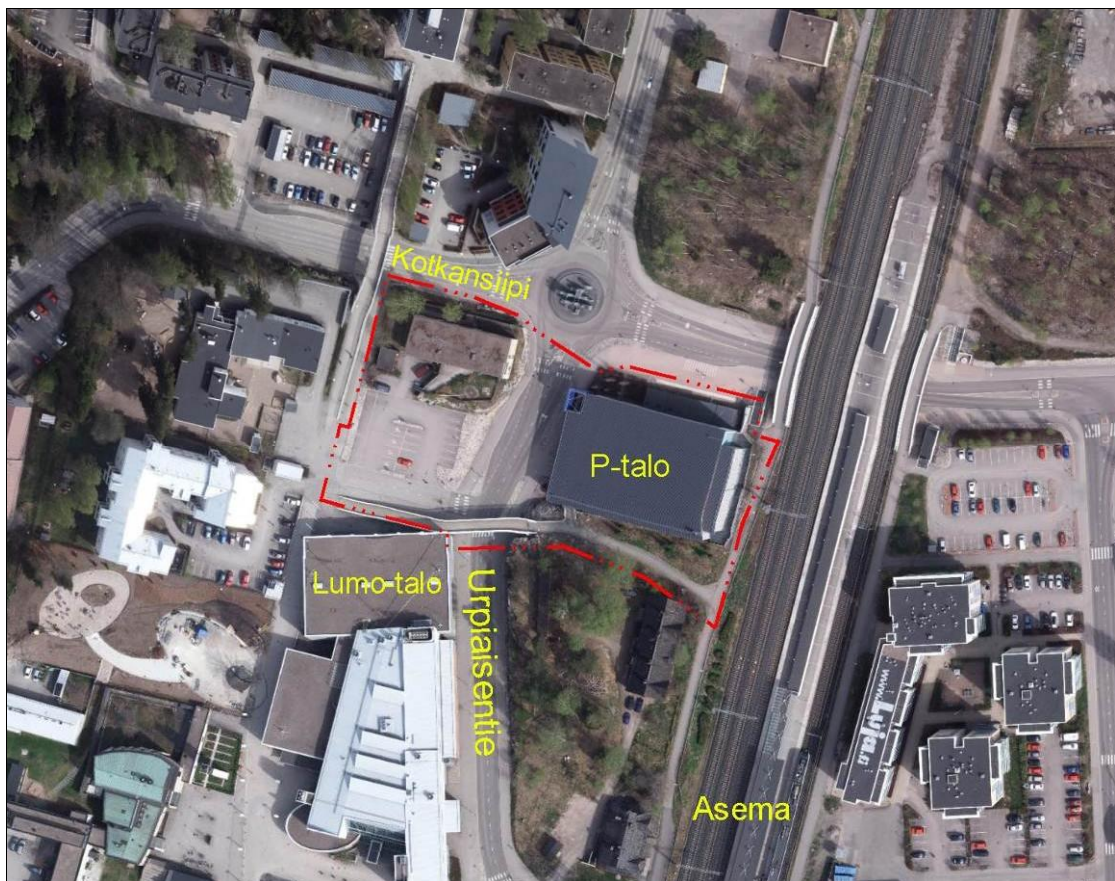
Nykyisin alueella on sosiaalitoimen käytössä oleva kaksikerroksinen rakennus ja pysäköintitalo.

Nykyisessä asemakaavassa alueella on toimistorakennusoikeutta 1 200 k-m². Kaavamuutoksessa asuinrakennusoikeutta tulisi 7 000 k-m² ja XVI kerrosta.

Merikotkankujan varteen sijoittuu LP-alue nykyistä pienempänä. Pysäköintitalon eteläpuolinen kevyen liikenteen väylä asemakaavoitetaan nimellä Kiljukotkanpolku – Skrikörnsstigen.

Kortteli on tarkoitettu myydä Lujatalolle Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun perusteella (kh 22.9.2014)

3 Lähtökohdat



Ortokuva vuodelta 2013.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuva

Kaava-alue on Korson keskusta-alueita aivan rautatieaseman vieressä. Heti eteläpuolelle sijoittuvat Lumo-talo ja historiallisesti merkittävä asemanmäki. Alueen halki kulkee Urpiaisentie.

Luonnonympäristö

Topografia

Alue korkeustasot vaihtelevat välillä n. +36 - 44. Alimmillaan maasto on Kotkansiiven ja Urpiaistentien risteyksessä ja korkeimmillaan korttelissa 81101 ja pysäköintitalon lounaisnurkan tuntumassa.

Kasvillisuus

Kaava-alueen kasvillisuus on vähäistä. Korttelissa 81101 ja pysäköintitalon ympäristössä on jonkin verran pihapuustoa ja –pensastoa.

Maaperä

Maaperä on kalliota, moreenia ja täytemaata.



	Turve
	Lieju
	Savi
	Siltti
	Hiekka
	Sora
	Moreeni
	Täytemaa, rakennettu alue
	Kallioinen alue
	Vesistö ja rakennuksia
	Kaksoismaalaji Kerrosraja esiintyy alle yhden metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kaksi rakennusta: Tontilla 81-101-1 on v. 1979 rakennettu sosiaalitoimen käytössä oleva 765 k-m²:n suuruinen rakennus ja tontilla 81-102-2 on v. 2002 rakennettu pysäköintitalo (312 autopaikkaa).

Väestö

1.1.2015 Korson suuralueella asui 29 852 asukasta ja Korson kaupunginosassa 7 356 asukasta.

Palvelut

Alle puolen kilometrin säteellä kaavamuutosalueesta sijaitsee kolme supermarketia. Korson keskustassa on lisäksi runsaasti muita kaupallisia palveluita. Heti alueen länsi-

puolella on päiväkotia. Lähimmät peruskoulut ovat Ruusuvuoren ja Korson koulut. Ne ovat 500 – 900 metrin etäisyydellä. Lähin lukio on Lumon lukio aivan alueen vieressä.

Liikenne

Aluetta rajaavat Kotkansiiven, Urpiaisentien ja Merikotkakujan ajoneuvoliikenteelle tarkoitettut kadut. Niillä on myös kevyelle liikenteelle erilliset jalkakäytävät tai polkupyörä- ja jalankulkuväylät. Alueen länsipuolella on Merikotkantie, joka on polkupyöräilyä ja jalankulkua varten. Pysäköintitalon eteläpuolelle on toteutettu polkupyörä- ja jalankulkuväylä, joka nyt merkitään myös asemakaavaan.

Korson asema on vieressä. Korson keskustan kautta kulkee myös runsaasti busseja. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan vieressä Urpiaisentiellä ja Peltomyyränkujalla.



Näkymä pohjoisesta, vasemmalla p-talo, keskellä Lumo-talo, oikealla purettava talo.

Tekninen huolto

Vesihuollon nykytila

Kaavamuutosalueen vesihuoltoverkosto on rakennettu Korsoon vuosina 1979 ja 2001.

Vedenjakelu

Alueen länsipuolella kulkee d100 vesijohto, joka liittyy pohjoispuolelle rakennettuun Kotkansiiven d225 jakeluvesijohtoon.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N₂₀₀₀ ja NW = +87m N₂₀₀₀. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkälän vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorotuslaitosten kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorotuslaitoksen kautta alueelle.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet kerätään d250 viemäriä pitkin Kotkansiiven d400 jätevesiviemäriin.

Kaikki alueen jätevedet johdetaan Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Hulevesiviemärointi

Alueen sadevedet kootaan d315 hulevesiviemäriin, josta ne kulkevat Kotkansiiven d400 viemäriputken kautta Rekolanjoen ja edelleen Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Rautatie ja Urpiaisentie aiheuttavat alueelle liikennemelua, joka on huomioitava asema-kaavamääräyksissä.

Tärinä

Rautatie ei aiheuta asuinrakennuksen tontille tärinää, koska alueella ei ole savikkoa ja etäisyys lähimmästä kiskosta on yli 90 metriä.

Runkomelu

Rautatie saattaa aiheuttaa asuinrakennukseen runkomelua, joka on huomioitava asema-kaavamääräyksissä.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaava-alueen muutoin paitsi alueen kaakkoisosan ja palasia Urpiaisentien katualueesta. Kaakkoisosan omistaa Suomen valtio / liikennevirasto ja Urpiaisentien katualueen osan yksityinen kuolinpesä.



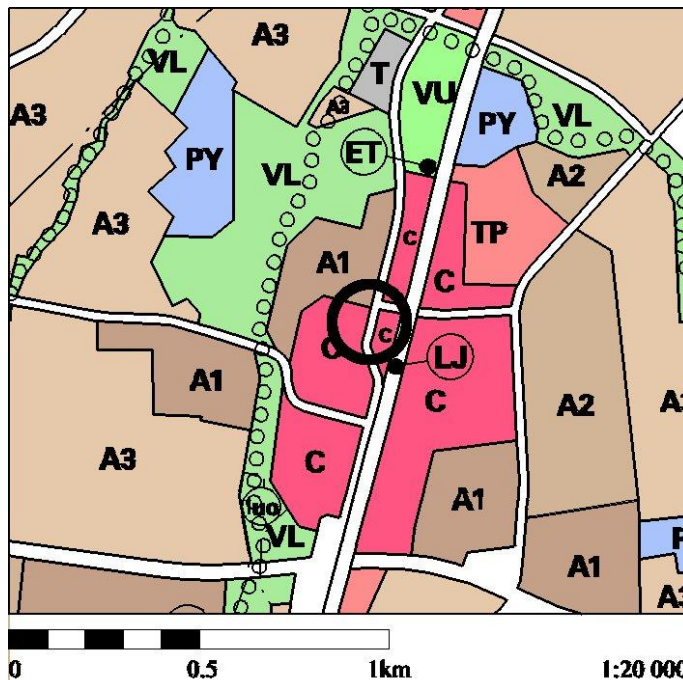
3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.11.2014.

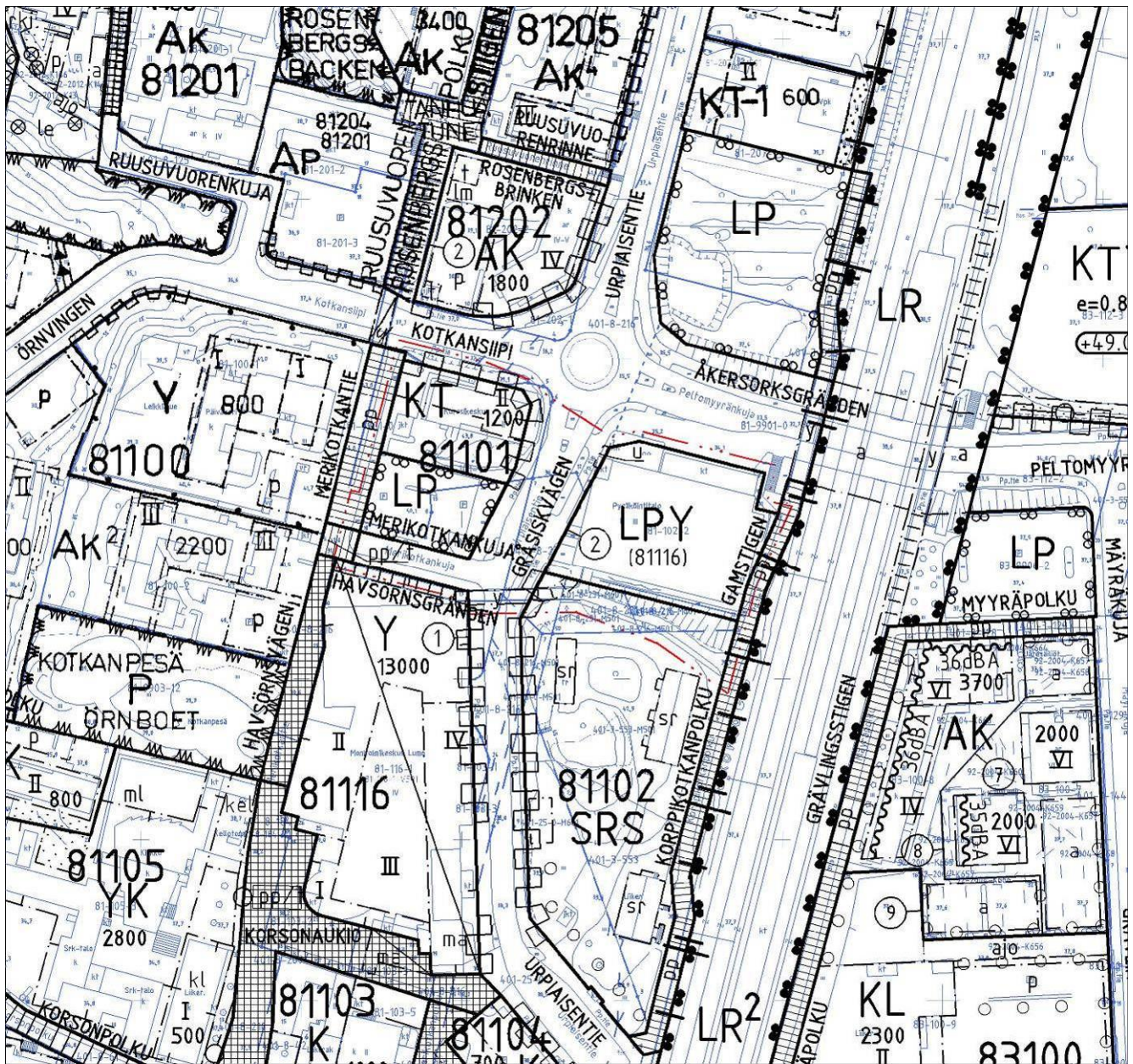
Maakuntakaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jossa on myös ”tiivistettävä alue” -merkintä.



Yleiskaava

Vantaan yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli alueella voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaava

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Alueen ensimmäinen asemakaava oli Korson keskusta nro 810300 (SM 3.11.1975). Sen jälkeen alueelle on tehty seuraavat asemakaavamuutokset: 000097, 00121, 000848, 000944, 001539 ja 001665. Pääosalla aluetta on voimassa asemakaavan muutos nro 001665 (kv 23.4.2001). Pienellä osalla pohjoisrajalla on voimassa asemakaavamuutos nro 001539 (kv 12.3.2001). Niiden mukaan alueelle sijoittuu Toimistorakennusten korttelialuetta (KT), Yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta (LPY), Rakennussuojelun korttelialuetta (SRS) ja Yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä katualuetta.

Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri

Muutosalue on merkitty tontteina ja tiloina kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta

Asemakaava pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Kaava-aluetta koskevat selvitykset

- Korson torni, Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Promethor, 13.5.2015
- Korson torni, Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor, 13.8.2015

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistyminen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muuttamista 17.8.2011.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 11.3.2015. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielenpitoet pyydettiin 10.4.2015 mennessä.

Osallisten mielenpitoet

Mielenpitoita saatiin 7 kpl. Seuraavassa on esitetty kaikkien mielenpitoiden pääasiallinen sisältö:

1. Helsingin seudun ympäristöpalvelut:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

2. Vantaan Energia Oy:

Sähköverkko:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitseva karttaliitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Vantaan Energia haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:

Ei huomiotavaa.

3. Pirjo Suni / Kuntek:

Asemakaavan muutosta laadittaessa on tehtävä meluselvitys (tie- ja raideliikenne). Meluselvityksessä melutasot on laskettava autoliikenteen osalta keskiarkivuorokausiliikenteellä (KAVL). Meluntorjunta on hoidettava tontilla.

Parvekkeita ei tulisi rakentaa julkisivuille, joilla päiväajan keskiäänitaso on yli 65 desibeliä. Niiden julkisivujen puolelle, joilla melutason yöajan ohjearvot ylittyvät, ei tulisi sijoittaa makuuhuoneita.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettava huomioon myös liikenteen aiheuttamat päästöt (pakokaasut, katupöly). Liikenteen päästöjen terveyshaittoja voidaan vähentää HSY:n ohjeessa esitetyin keinoin ja ottamalla huomioon HSY:n ilmanlaatuvohyhykkeet, Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa, 3.6.2014.

4. Vantaan kaupunginmuseo

Kaava-alue koostuu kahdesta erillisestä Urpiaisentien erottamasta alueesta. Ensimmäinen alue on Kotkansiipi 7:ssä sijaitsevan kurssikeskuksen kiinteistö (osa nro:sta 81101-1), johon sisältyy Merikotkankuja 1:ssä olevaa paikoitusalueetta (osa kiinteistöistä 81101-1 ja 81101-2). Kotkansiipi 7:ssä sijaitsee vuonna 1979 rakennettu kurssikeskus. Rakennus on mainittu Vantaan moderni rakennuskultturi –inventointiraportissa (Vantaan kaupunki 2002), jossa se on saanut luokitustunnuksen 2. Kohteen rakennusperintöarvoja tarkemmin selvittäessä kaupunginmuseo on päättänyt siihen tulokseen, että rakennus on tyypillinen oman aikakautensa edustaja. Lisäksi se sijoittuu maisemallisesti näkyvään paikkaan. Nämä arvot eivät ole riittäviä siihen, että kaupunginmuseo esittäisi rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Toiseen asemakaavan alueista kuuluu Urpiaisentie 3:ssa sijaitseva paikoitustalo, sekä osa sen eteläpuolella sijaitsevasta rakennussuojelun korttelialueesta. Rakennussuojelu koskee valtakunnallisesti merkittävää Korson asemapuistoa (RKY 2009). RKY-rajaus kulkee parkkitalon eteläpuolella, kutakuinkin asemakaavaehdotuksen mukaisesti. Alueelle on osoitettu kevyen liikenteen katualue. Asemakaavaan merkitty kevyen liikenteen väylä on jo olemassa, eli tilanne ei tule muuttumaan nykyisestä. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavasta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antaa Museovirasto.

5. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä:

HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä kyseisellä alueella, joka sijaitsee hyvien joukkoliikennedyhteyksien läheisyydessä. Suunnittelualue sijaitsee Korson aseman välittömässä läheisyydessä, jonka lisäksi suunnittelualueen läheisiltä pysäkeiltä on hyvät yhteydet myös busseilla.

HSL puoltaa asuinrakentamisen kaavoittamista alueelle. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja joukkoliikenteen toimintaedellytysten kannalta maankäytön tulisi olla suunnittelualueella mahdollisimman tehokasta.

Suunnittelualueella sijaitsee elokuussa 2015 uudistuvan joukkoliikennelinjasto kannalta tärkeä pysäkki (V8142 Lumo), jonka säilyttäminen tulee huomioida kaavaa laadittaessa. Lumon pysäkki sijaitsee Korson tornin kohdalla Urpiaisentiellä. HSL pitää myös tärkeänä, että sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Korson asemalle, myös alueen pysäkeille turvataan.

HSL esittää, että Korsossa pyritään säilyttämään nykyinen määrä liityntäpysäköintipaikkoja. Autojen liityntäpysäköinnin kehittämisen painopiste on siirtymässä Kehä III:n ulkopuolelle ja tavoitteena on, että liityntäpysäköintimahdollisuuksia olisi mahdollisimman lähellä matkan alkupistettä. Vantaallakin etenkin kauempana seudun ytimestä sijaitsevien liityntäpysäköintialueiden karsintaa tulee harkita erittäin tarkkaan, toki nykyisen käytön ja tulevaisuuden arvioitu tarve huomioiden. Pysäköintipaikkojen vuorottaiskäyttömahdollisuuksia tulee HSL:n mielestä tutkia, ja HSL on mielellään mukana jatkosuunnittelussa.

6. Museovirasto

Museovirasto on tutustunut suunnitelmaan ja toteaa siitä seuraavan.

Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat arkeologisen kulttuuriperinnön inventointeihin, jotka on tehty vuosina 2000 ja 2005. Näin ollen Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavahanketta ei myöskään ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä valmisteluvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

7. Helena Forssell

Pysäköintitalo ei riitä, jos XVI-kerroksinen asuintalo rakennetaan.

Lumossa on suuria tapahtumia, joiden aikana eivät pysäköintipaikat nykyiselläänkään riitä:

- Korson Vedon lentopalloilun mestaruussarjan ottelut; silloin tullaan kaukaa muualta Suomesta busseilla ja henkilöautoilla kannustamaan omiaan
- Tanssit lauantai-iltaisina
- Vammaisurheilua kerran kuussa; inva-autot vievät paljon tilaa

Lisäksi seurakunnan tiloissa on suuria tilaisuuksia, jolloin pysäköintipaikat eivät tahdo riittää.

Jos osa pysäköintipaikoista annetaan asunnoille, niin Lumon vuokraajat hakeutuvat muualle.

Tapahtumien ulkopuolisena aikana liityntäpysäköijät ja Lumo-talon harrastuksiin tulevat täyttävät pysäköintitalon.

4.3 Asemakaavamuutoksen 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

Alueella järjestettiin v. 21014 Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

Kilpailun tavoitteena oli luoda Korson keskustasta omaperäinen ja korkeatasoinen kaupunginosan keskus, jossa asuminen, kauppa ja muut keskustatoiminnot limittyvät. Suunnitelman tuli luoda kaupunkikeskustamaista ilmettä niin rakennusten kuin julkisten ulkotilojen suhteen. Liikennetarkaisun tuli olla toimiva.

Tarkoituksena oli saada Korson keskustaan lisää asukkaita ja monipuolisia palveluita.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Alueen käyttöä on tutkittu Korson keskustan toiminnallisessa ja kaupunkikuvallisessa viitesuunnitelmassa v. 2010 ja Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa v. 2014. Niissä esitetyt kerrosluvut vaihtelivat välillä VIII – X. Sen jälkeen on päädytty vielä korkeamman (XVI-kerroksisen) rakennuksen rakentamiseen. Tornin aiheuttama varjostus on vähäistä. Pohjoispuolisen asuintalon katujulkisivun puolella on luhtikäytävä, asuntojen parvekkeet ovat talon toisella puolella.



5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Lähinaapureina ovat Lumo-talo ja pysäköintihalli. Alueelle siis sopii korkeakin rakentaminen.

Alla julkisivuluonnokset kaakkoon Urpiaisentielle sekä koilliseen Kotkansiiven suuntaan. Julkisivumateriaaliksi on ajateltu kahta eri tummuusasteista graafista betonia sekä valkobetonia.



Julkisivu Urpiaisentielle



Julkisivu Kotkansiivelle

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kortteliin 81101 sijoittuisi yksi XVI-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennusoikeutta on yhteensä 7 000 k-m². (Asemapiirros ja julkisivukuvat tarkemmin sivuilla 24-27)

Asuinrakennusten, talousrakennusten, niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokastosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin. Alustavasti on ajateltu että pääasiallisina julkisivumateriaaleina olisivat graafinen betoni ja valkobetoni.

Pääradan ja Urpiaisentie puolella liikennemelua on niin paljon, että tontille ei saa rakentaa pelkästään itään ja pohjoiseen avautuvia asuntoja.

Autopaikat sijoittuvat pääosin Urpiaisentie toiselle puolelle pysäköintitaloon. Pieni osa autopaikoista sijoittuu tontin eteläreunalle maan tasoon. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/130 k-m² eli 54 kpl (pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikainen kokeilu 1.1.2014 – 31.12.2018).

LPY Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue



Vasemmalla p-talo ja taustalla purettava rakennus.

Kortteliin saa sijoittaa Lumo-talon ja uuden kerrostalon auto-paikkoja. Pysäköintitalo on käytettävissä myös liityntäpysäköintiä varten (nykyisin 12 tunnin aikarajoitus).

Pysäköintitalo remontoidaan. Asuntojen paikat osoitetaan vain niiden käyttöön ja ne on tarkoitus erottaa puomilla muista autopai-koista. Ne sijoittuisivat talon ylimpään osaan.

Muut alueet

LP Yleinen pysäköintialue

Korttelin eteläpuolelle Merikotkankujan varteen sijoittuu pieni Yleinen pysäköintialue (LP) lähinnä Lumo-talon tarpeisiin.

Katualueet

Alueen pohjoispuolella on Kotkansiiven, itäpuolella Urpiaisientien ja eteläpuolella Merikotkankujan katualue. Kotkansiiven katualueesta osa liitetään kortteliin 8110. Toisaalta Urpiaisientien ja Merikotkankujan katualueet laajenevat nykyisen kaavan LP-alueelle.



Asemapiirros 1:1000 / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy

5.3 Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Alueeltaan puretaan nykyinen sosiaalitoimen käytössä oleva rakennus ja tilalle rakennetaan asuinkerrostalo. Uusia asukkaita tulee noin 175. Uudet asukkaat osaltaan tuovat käyttäjiä Korson palveluille.

Merikotkankujan varrella oleva Yleinen pysäköintialue (LP) pienenee ja pysäköintitalon paikoista osa varataan uuden asuinrakennuksen käyttöön.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Urpiaisentie ja päärata aiheuttavat melua alueelle.

Promethor on laatinut Korson tornin meluselvityksen. Meluselvityksen pohjalta asema-kaavaehdotukseen on laitettu tarpeelliset melumääräykset.

Tärinä ja runkomelu

Promethorin tekemän tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan kaavamuutosalue ei kärsi pääradan aiheuttamasta tärinästä ja runkomelusta.

5.5 Nimistö

Pysäköintitalon eteläpuolinen Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu saa nimen Kiljukotkanpolku – Skrikörnsstigen (Nimistöryhmä 19.1.2015).

6 Asemakaavamuutoksen toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki myy korttelin 81101 Lujatalolle ja asuinrakennukset on tarkoitus toteuttaa asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen vesijohtoverkosto on rakennettu kohdan 3.1 mukaisesti.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen jätevesiviemäröinti on rakennettu kohdan 3.1 mukaisesti.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevesiviemäröinti on rakennettu 3.1 mukaisesti.

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Asemakaavasunnittelija Lassi Tolkki
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Liikenteen alueinsinööri Susanna Koponen
Liikenneinsinööri (melu) Pirjo Suni
Suunnitteluinsinööri (vesihuolto) Antti Auvinen

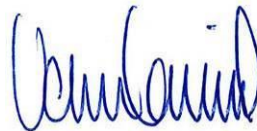
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Suunnitteluinsinööri (geotekniikka) Anna-Leena Karhunen
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
Projektijohtaja Heikki Virkkunen
Ympäristöinsinööri Krister Höglund

Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy Leila Tuominen
Lujatalo Oy Tero Saanisto
Lujatalo Oy Reijo Pitkämäki

Vantaalla 14. päivänä syyskuuta 2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Aluearkkitehti



Vesa Karisalo

Asemakaavasuunnittelija



Lassi Tolkki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	04.09.2015
Kaavan nimi	002144 Korso 81 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.03.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002144
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7485	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7485

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

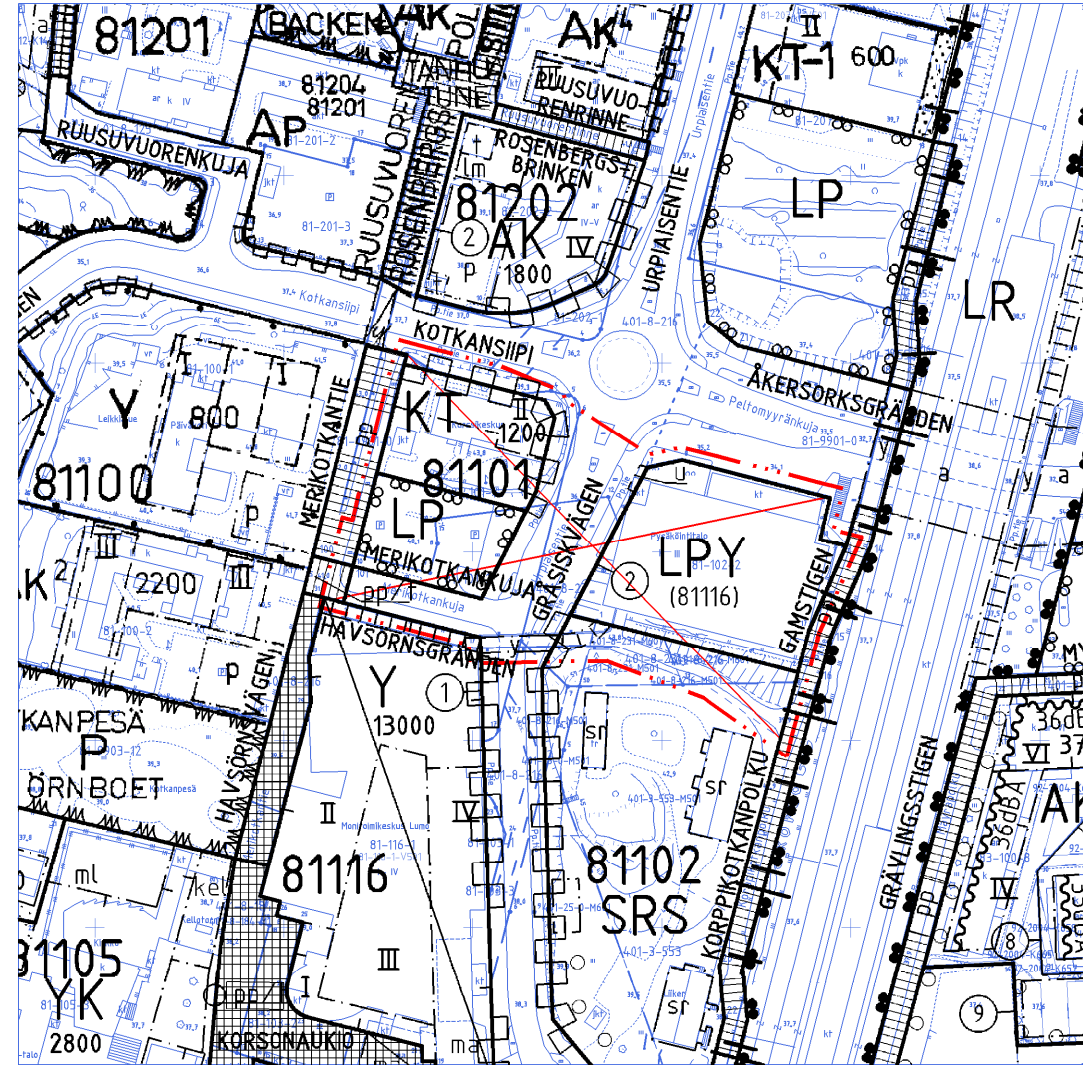
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7485	100,0	7000	0,94	0,0000	5800
A yhteensä	0,1813	24,2	7000	3,86	0,1813	7000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1236	-1200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5672	75,8			0,0083	
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000		0		-0,0660	0
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	0,7485	100,0	7000	0,94	0,0000	5800
A yhteensä	0,1813	24,2	7000	3,86	0,1813	7000
AK	0,1813	100,0	7000	3,86	0,1813	7000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1236	-1200
KT	0,0000		0		-0,1236	-1200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5672	75,8			0,0083	
Kadut	0,2074	36,6			0,0142	
Kev.liik.kadut	0,0660	11,6			0,0637	
LP	0,0273	4,8			-0,0696	
LPY	0,2665	47,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä	0,0000		0		-0,0660	0
SRS	0,0000		0		-0,0660	0
M yhteensä						
W yhteensä						



19

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002144

Päiväys
Datum

14.9.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

693504

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 81

KORSO

Asemakaavan muutos

Korttelit 81101 ja 81117

sekä katu- ja liikennealuetta.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 81101,
osa korttelia 81102 sekä katu- ja liikenne-
aluetta.)

Tonttijako

Osa korttelia 81101.

Tonttijaon muutos

Kortteli 81117 ja osa korttelia 81101.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 81

KORSO

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 81101 och 81117

samt gatu- och trafikområden.

(Kvarter 81101, del av kvarteret 81102
samt gatu- och trafikområden i den plan
som upphävs.)

Tomtindelning

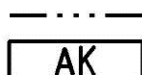
Del av kvarteret 81101.

Ändring av tomtindelningen

Kvarter 81117 och del av kvarteret 81101.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennustalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuojia-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

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

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita tai puolilämpimiä parvekkeita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

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

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva kerhotila tulee rakentaa vähintään 50 k-m²:n suuruiseksi.

Saunoja, kerhotiloja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Julkisivut

Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaperäinen.

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

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.

Pihat

Tontit rajataan katujen suuntaan muurilla ja kasvillisuudella.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt

I en bostadsbyggnads samtliga våningsplan och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, dessutom utanför bostaden byggas förråd, service- och hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som betjänar boendet, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

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

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen.

Teksti-
osuus

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

Det klubbrum som byggs för invånarnas gemensamma bruk ska vara minst 50 m²-vy stort.

Bastu-, klubb- och tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet hindrar det.

Fasader

Teksti-
osuus

Eventuella elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

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

Gårdarna

Tomterna avgränsas mot gatoma med en mur och växtlighet.

På tomten ska träd och buskar planteras.

Muuta

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Parvekkeet on lasitettava.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylity.

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

Korttelissa 81101 tulee piha-alueen suojaksi Kotkansivun puolella toteuttaa tiivis meluaita, jonka yläreunan korkeus-asema on +43.50.

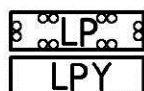
Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, L_{pm} enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla 35 dB:iin. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu on otettu huomioon.

Rakennuksen perustuksineen tulee sijaita vähintään kolmen metrin päässä vesihuoltolinjoista.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m ²
Liiketilat	1 ap / 35 k-m ²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap / 50 k-m ²
Polkupyörien säilytystä on oltava vähintään	1 kpl / 30 k-m ²

Niistä vähintään puolet on sijoitettava pihatassossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.



Yleinen pysäköintialue.

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

Ylimmän pysäköintitason korkeusasema saa olla enintään +45.30.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.



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



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



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



Rakennusala.



Uloke.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 42 dB.



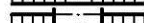
Istutettava alueen osa.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.



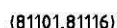
Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.



Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

TONTTIIAKO

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

Annat

Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Balkonger ska glasa.

Genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på balkongerna.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot de fasader, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Teksti-
osuus

Maximnivån för det buller i stommen, L_{pm} som spårtrafik- en orsakar begränsas till 35 dB genom konstruktions- lösningar. I samband med bygglovsansökan ska föres en utredning över hur bullret i stommen beaktats.

Teksti-
osuus

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp / 130 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp / 35 m ² -vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp / 50 m ² -vy

Förvaringsutrymmen för cyklar måste finnas minst 1 st. / 30 m²-vy. Av detta måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftssredskap i gårdsnivå.

Område för allmän parkering.

Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar.

Det översta parkeringsplanets höjdnivå får vara högst +45.30.

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.

Byggnadsyta.

Utsprång.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 42 dB mot denna sida av byggnadsytan.

Del av område som bör planteras.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.

Parkeringsplats.

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

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

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

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

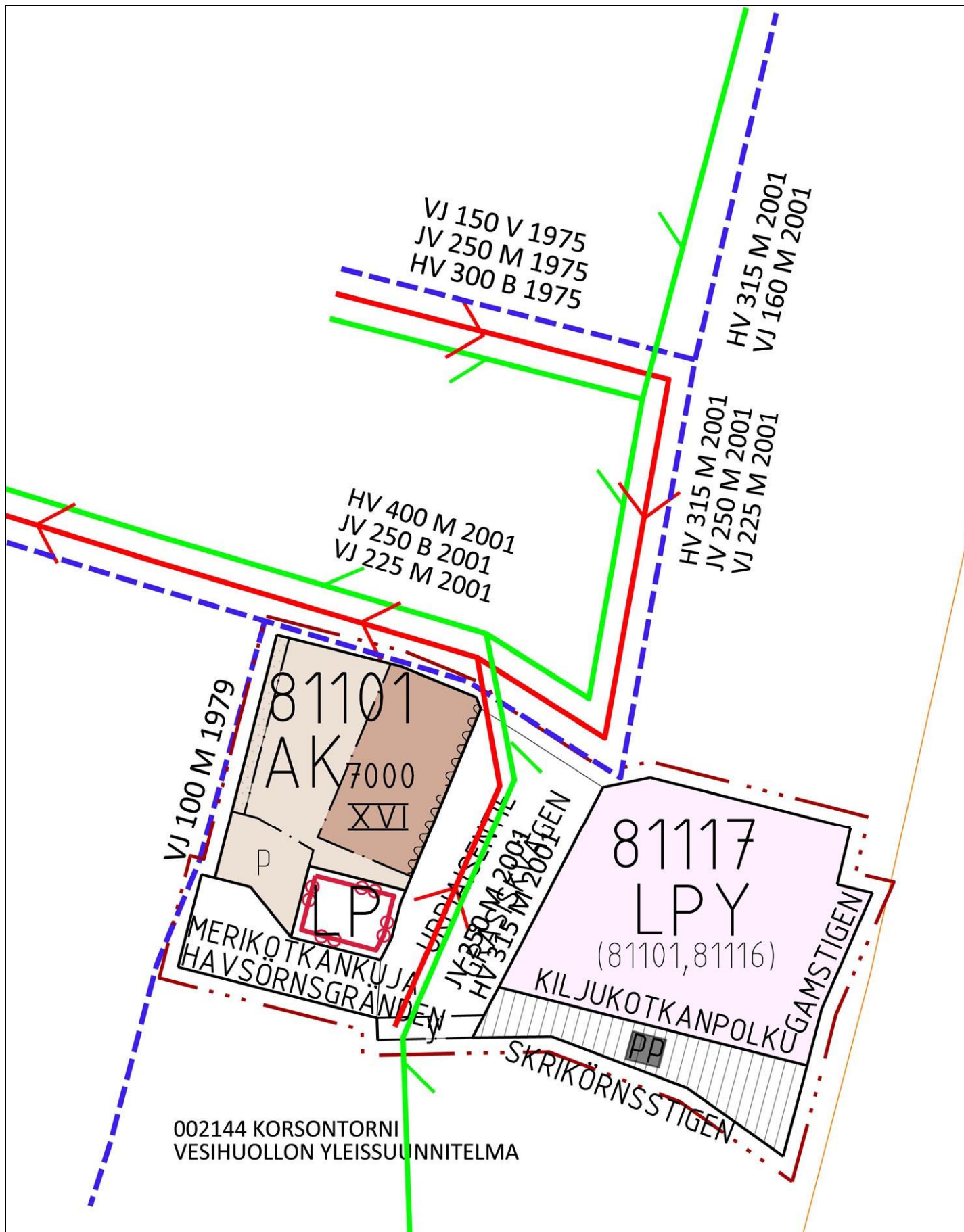
Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__



Vesihuollon yleissuunnitelma 1:1000



LUOTEeseen



KAARKOON

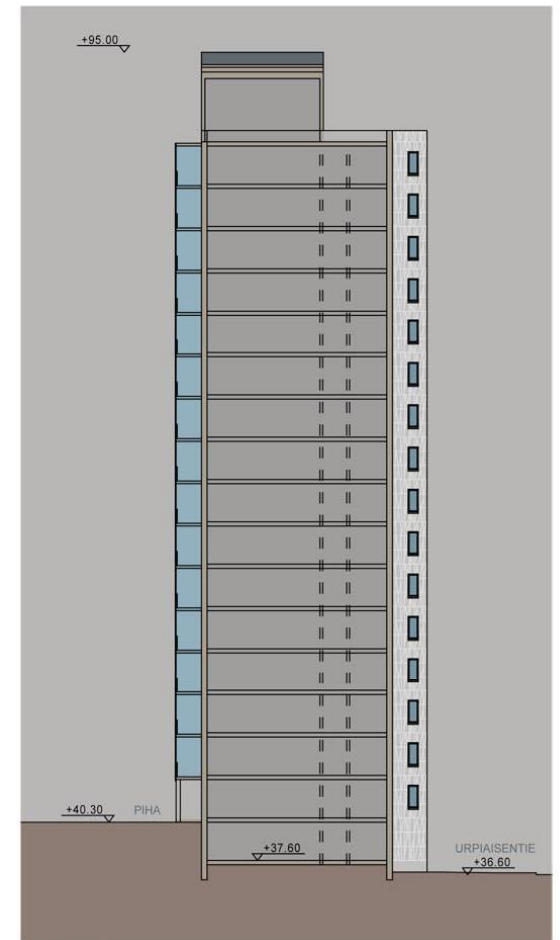
Julkisivuluonnokset luoteeseen ja kaakkoon / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy



LOUNAASEEN



KOILLISEEN

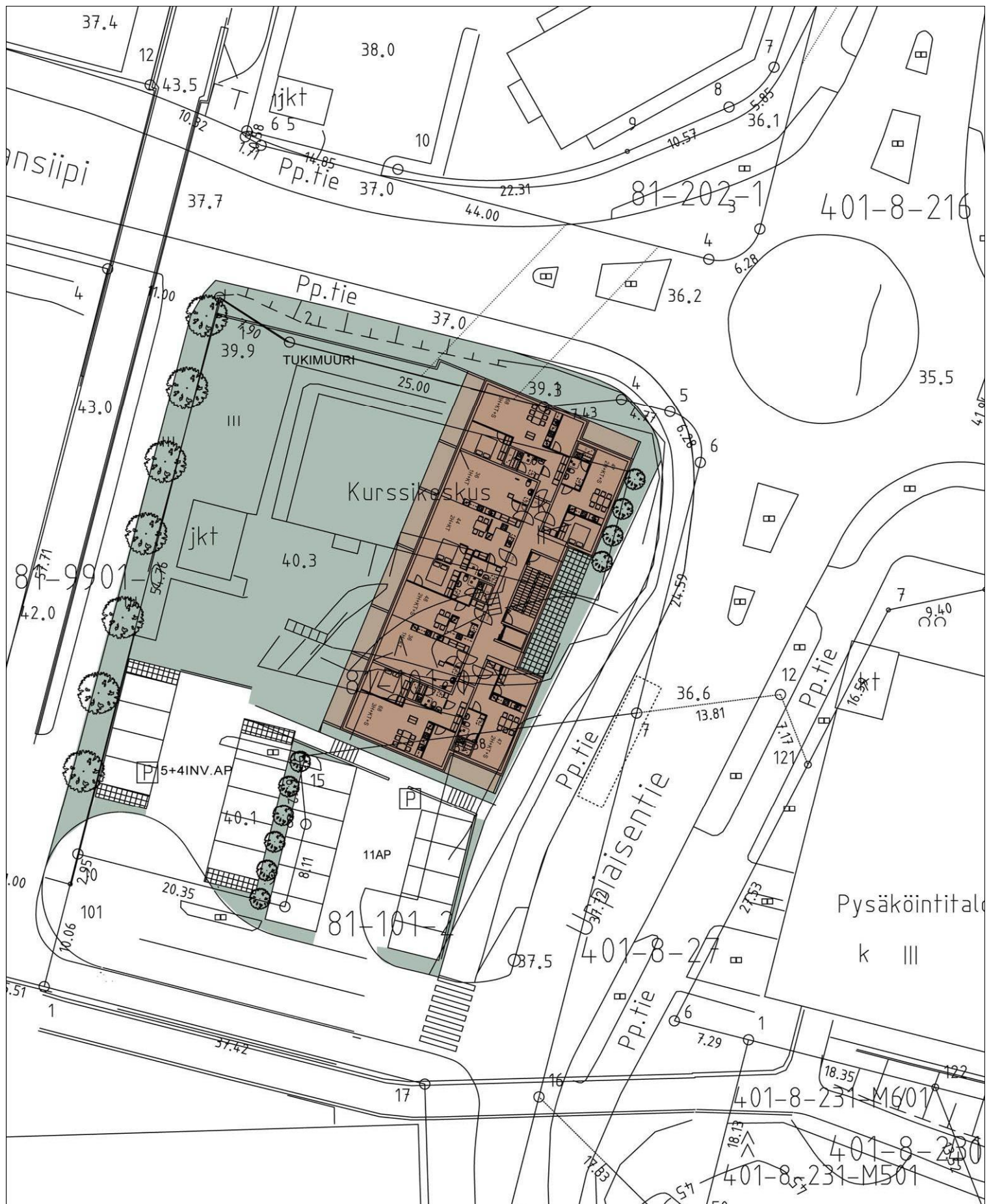


LEIKKAUS

Julkisivuluonnokset lounaaseen ja koilliseen sekä leikkaus / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy



Näkymä Korson keskustasta / Arkkitehtitoimista Forma-Futura Oy



Alustava asemapiirros 1:500 / Arkkitehtitoimista Forma-Futura Oy