



Vantaa

741600 ROSENLUND

HAVUKOSKI



Ilmakuvasa kaavoitettava alueen rajausta punaisella. Uusi asuinalue keltaisella.

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavan selostus, joka koskee 21.9.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 741600.
Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2020.**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Korttelit 74610, 74611, 74612 ja 74614 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako:

Korttelit 74610, 74611, 74612 ja 74614.

Asemakaavalla mahdollistetaan kunnallistekniikan rakentaminen, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin. Yleiskaavan (kv 2007) tavoitteet toteutuisivat alueen täydennysrakentamisesta pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas peltoalue huomioiden. Tavoitteena on kaavoittaa alueelle kaksikymmentäneljä erillispientalotonttia pinta-alaltaan noin 1000 m².

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimuksia.

Asemakaavaan liittyy kunnallistekniikan rakentamissopimuksia.

Asemakaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

Asemakaavan laatija:

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9410.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavoitettava alue sijaitsee Vantaan 74. Havukosken kaupunginosassa peltosaarekkeessa keskellä Hanabölen maisemallisesti arvokasta pelto- aluetta. Se rajautuu etelässä Reko- lanojaan, lännessä päärataan, poh- joisessa Hanabölen peltoaukioon ja idässä Hiekkaharjun golfkenttään.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Alueen asukkaat jättivät lukuisia kaavoituspyyntöjä ja hakemuksia. 2011 vuoden työohjelmassa asemakaavan numeroksi tuli 741600.
- Vuonna 2011 alkoi alueen ensimmäinen kaavoitusprosessi, joka jäi kesken sopimusneuvotteluissa.
- Uusi prosessi alkoi vuonna 2020. Kaavoitus tuli vireille 7.2.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 8.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 15.6.2020 asukastilaisuus.
- Kaupunginhallitus 26.4.2021 päätti asettaa asemakaavan julkisesti nähtäville. Kaavasta voi jättää muistutuksen 30 päivän kuluessa. Lausunnot pyydettiin jättämään 3.6.2021 mennessä.
- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	16
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
4.3 Aluevaraukset.....	20
4.4 Kaavan vaikutukset.....	22
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	26
4.6 Nimistö	26
5. Asemakaavan toteutus	27
6. Kaavatyöhön osallistuneet	27
7. Asemakaavan seurantalomake	28
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	30
9. Muu suunnitelma-aineisto	35

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Janatuinen, A. (2011). Vantaan virtavesiselvitys 2010–2011. Vantaan kaupunki. Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö. Ympäristökeskus. 164 s.
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.
- Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 2005.
- Vantaan kaupunki (1/2020). Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymiselvitys ja suojelusuunnitelma. Faunatican raportteja 1/2020, Manninen Olli & Nieminen Marko. 61 s.
- Wikholm, M. (2005). Inventointiraportti Hiekkaharjun lähimetsien ja Rekolanojan varren kääpälajistosta. Ympäristökeskus.
- Ojala, A. (2004). Rosenlundin kasvillisuusselvitys. Ympäristökeskus.
- Vantaan pienvesiselvitys 2009. Vantaan ympäristökeskus ja FCG Planeko Oy.
- Kulttuurimaisemaselvitys, Laura Muukka ja Anne Mäkynen. Vantaan kaupunkisuunnittelu 2005.
- Keravanjoen luontoympäristöinä monimuotoiset viheralueet – Linnusto, elinympäristöt ja virkistyskäyttö, Kari Lindblom. Vantaan Kaupunki.
- Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa. Hannu Airola 2013. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.
- Rosenlundin alueen navetan ja lähiympäristön lepakkoselvitys. 4.11.2020, FCG. Tiina Mäkelä.
- Vantaan vanhojen rakennusten inventointi, Amanda Eskola, 2018

1. TIIVISTELMÄ

Rosenlundin asemakaava tarvitaan, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin ja yleiskaavan (kv 2007) tavoitteet toteutuisivat alueen täydennysrakentamisesta pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas peltoalue huomioiden. Alueella on tällä hetkellä muutamia asuinrakennuksia, sekä luoteisosassa metsää, muutoinkin rakentaminen rajautuu puiden suojaan. Alueella sijaitsee myös pieni navetta. Asemakaava mahdollistaa yhteensä 24 erillispientalotonttia ja näihin liittyviä talousrakennuksia erillistonteille sekä yhden maatilan talouskeskusten korttelialueen.



Viistoilmakuva: punaisella kaavoitettava alue.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Rosenlundin asemakaava-alue on nykyisellään rakennettu hyvin väljästi ja alueella sijaitsee kolme vanhahkoa asuinrakennusta 1900-luvun alkupuolelta sekä tiilijulkisivuinen paritalo 1970-luvulta, muutama talousrakennus ja pieni navetta. Aluetta reunustaa länsiosassa metsikkö ja alueen läpi kulkee hiekkapintainen tie, Rosenlundintie, Hanabölen rantatieltä.

Kaavoitettavalla alueella ei ole asemakaavaa. Kaavoitettava ala on 13,9 ha.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Rosenlund on Hanabölen avoimessa viljelymaisemassa erottuva osin metsäinen ja osin rakennettu saareke. Saarekkeen sisällä on entistä peltoa, joka on vielä avoin alue. Alueen koillisreunalla on pari vanhaa kuusialta, jotka nyt ovat kasvaneet isoiksi kuusiksi. Vanhempien päärakennusten tuntumassa ovat kauniit mäntymetsiköt, joiden latvukset näkyvät kaukomaisemassa.

Pellot suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella ovat muuttuneet golfkentiksi vehreine nurmikkoineen ja muotoiltuine kumpareineen. Suunnittelualueella olevalle pellolle on tuotu maakasoja. Osa pelloista on aidattu laitumiksi.

Rosenlundin pääosin moreenipeitteiset kalliokumpareet kohoavat Hanabölen savitasangosta. Savitasangolla kiemurtelee Rekolanoja kaakkoon kohti Keravanjokea. Asemakaava-alue on melko tasaista aluetta, jonka pintamaalajeina on moreenia, silttiä, kalliota ja savea. Sen luoteisosassa oleva metsikkö on pinnanmuodoiltaan hieman vaihtelevampaa.

Alavimmat vyöhykkeet kaakkoisnurkassa ovat alle + 29 metriä merenpinnan yläpuolella. Pohjoisreunan korkein kohta on + 40 mpy.

Kasvillisuus

Pienestä koostaan huolimatta Rosenlundin metsikkö on luonteeltaan monimuotoinen. Metsä on pääosaltaan lehtomaista kangasta ja sen kasvillisuus on rehevintä metsän ja pellon reunavyöhykkeellä. Avokallioilta ja rinteiltä tavataan karumpiin oloihin sopeutunutta lajistoa.

Rosenlundin metsäalueella ei ole tehty suurempia metsänhoitotoimia kolmeenkymmeneen vuoteen. Alueella on järeää ylispuustoa: esimerkiksi mäntyä, kuusta, rauduskoivua ja haapaa. Etenkin alueen eteläosissa kasvaa vanhoja kuusia.

Lahopuuta löytyy tutkimusalueelta runsaasti. Eri-ikäistä ja kokoista havu- ja lehtipuuta esiintyy pötkelöinä ja maapuina. Äskettäin kuolleiden puiden lisäksi alueella on myös pitkälle lahonneita runkoja. Lahopuujatkumon ylläpidon mahdollisuudet ovatkin Rosenlundin metsikössä hyvät. Rosenlundin metsän kääpälajisto onkin varsin monipuolinen ja lajistossa on myös vanhan metsän indikaattorilajeja. Vuonna 2020 tehdyssä koko Vantaan lahojaviosammalkartoituksessa Rosenlundin metsä todettiin luontotyyppiltään lahojaviosammalle potentiaalisesti alueeksi.

Rosenlundin puuston monimuotoisuus on metsikön luonnonsuojelullisesti arvokkaimpia piirteitä. Kaupunkimetsissä esiintyy yleensä hyvin vähän lahopuustoa ja lahovikaiset puut poistetaan tavallisesti metsänhoitotoimien yhteydessä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Frasanon ja Rekolanojan valuma-alueisiin. Kaava-alueen maaperä on osin hiekkaa ja kalliota sekä osin savea ja silttiä. Nykyisin kaava-alue on peltoa ja metsämaata, jonka kuivatus perustuu avo-ojiin.

Savikkoon uomansa uurtanut Rekolanoja, kuten useimmat muutkin Vantaan purot, voidaan luokitella luontotyyppinsä perusteella savimaiden puroksi, joka on Suomen luontotyyppien uhanalaisuus -tarkastelussa määritelty luokkaan CR, äärimmäisen uhanalainen. Savimaiden purojen yleisiä uhanalaistumisen syitä ovat vesistöjen rakentaminen, metsätaloustoimet, vesistöjen rehevöityminen ja likaantuminen. Puron luonnontilaisuutta arvioitaessa kriteerejä ovat mm. uoman luonnontilaisuus, rantojen puusto, jonka tulisi olla erirakenteista ja ikäistä, myös lahoppuuta, ja kasvillisuuden tulisi suojata vettä. Luonnontilaisuudesta kertoo myös purotaimenen esiintyminen.

Rekolanoja on monin paikoin Vantaalla säilyttänyt luonnontilaisen kaltaisia osuuksia. Esimerkiksi alajuoksullaan puron uoma on mutkittileva ja luonnonmukainen. Puroon alajuoksulle virtaa ilmeisesti myös pohjavettä putkitetusta lähteestä radan itäpuolelta. Rekolanojaan on palautettu istutuksin luontaisesti lisääntyvä taimenkanta.

Purokäytävän kasvillisuus sen sijaan ei monin paikoin suojaa vesistöä riittävästi esim. lämpenemiseltä tai eroosiolta. Sen vuoksi alajuoksulla kasvillisuutta olisi kehitettävä kapealta rantavyöhykkeeltä (virtavesiselvityksen rajauksen osoittamalla laajuudella) monikerroksisemmaksi ja yhtenäisemmäksi. Maisemassa puro näkyisi esim. pensaikkoisena vyöhykkeenä, jossa voisi olla harvakseltaan isompia puita.

Rekolanoja muodostaa pitkän varsin yhtenäisen vihersormen keskellä tiiviisti asuttua Koillis-Vantaata. Idässä Rekolanojan varsien viherkäytävä yhdistyy Keravanjoen jokikäytävään muodostaen ainakin teoreettisen mahdollisuuden viheryhteyksille aina Tuusulan puolen viheralueille ja toisaalta idässä Sipoonkorpeen saakka.

Pohjavedet

Kaavoitettava alue sijaitsee Valkealähteen I luokan pohjavesialueella, mutta ei ole varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta. Tämä pohjavesialue on merkittävä. Pohjavesialueelta otetaan jatkuvasti vettä Vantaan kaupungin vesilaitoksen tarpeeseen. Pohjavesialueella ei ole sellainen toiminta sallittua, joka saattaisi vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän.

Eläimistö

Rosenlundin metsäalueella on kanahaukalla ollut reviiri useiden vuosien ajan. Kaava-alueella sijoituvassa navetassa voi olla lepakoiden lisääntymis-, levähdys- tai talvehtimispaikkoja tai niihin viitavia jälkiä. Tämän takia on syytä tehdä lepakoselvitys.

Maaperä ja rakennettavuus maaperän suhteen

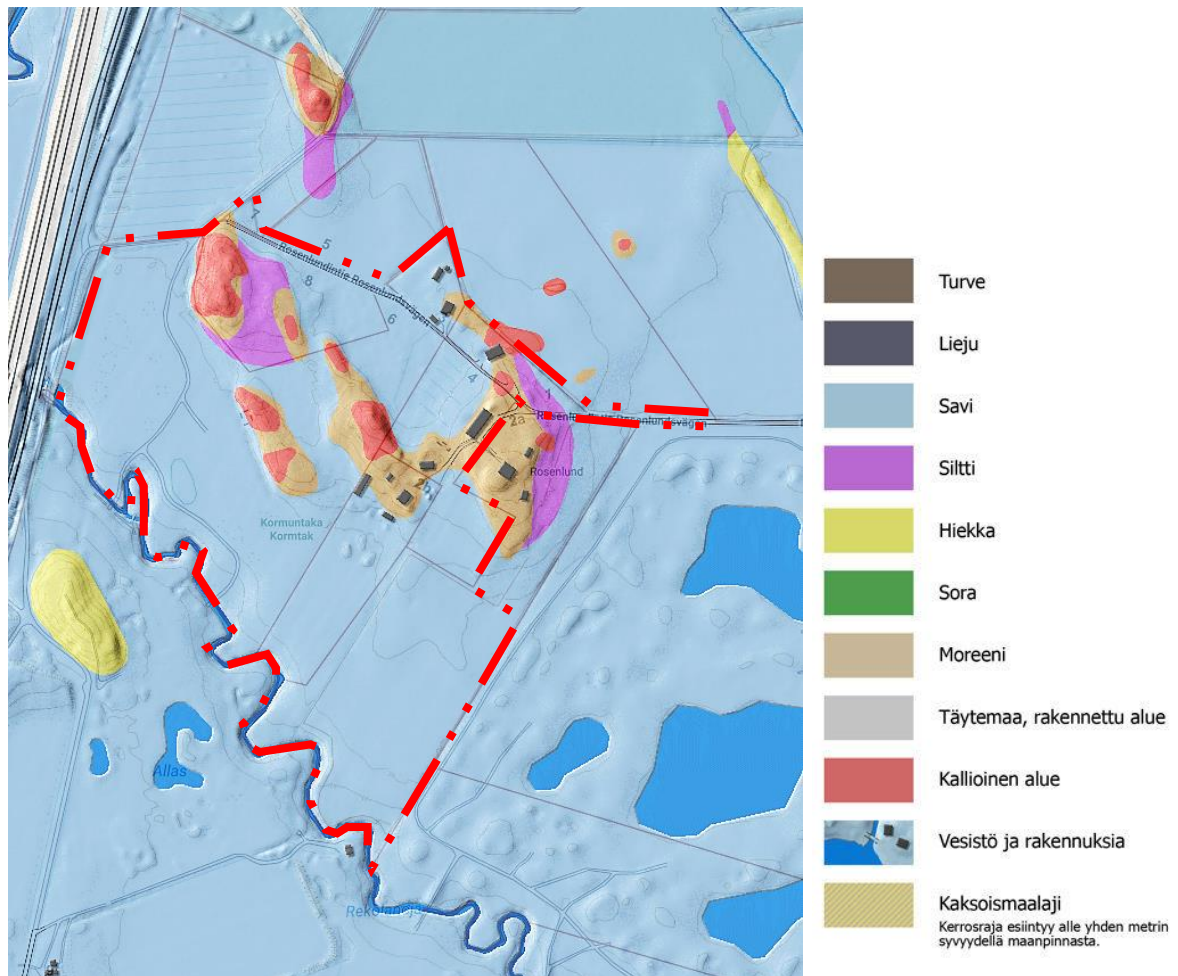
Osa kaava-alueen rakennettavista alueista sijaitsee moreenikohoumien tuntumassa. Pohjamaa koostuu siellä lähinnä siltti- ja moreenikerroksista. Pienipiirteisesti vaihteleva kalliopinta ulottuu paikoin lähelle maanpintaa. Rakennukset voidaan tällä alueella perustaa pääsääntöisesti moreenin tai kallion varaan. Piha-alueet ja putkirakenteet voidaan tehdä maanvaraisina.

Kaava-alueen etelä- ja itäosa sijaitsee pehmeikköalueella. Pohjamaa koostuu 1–2 metrin paksuisesta kuivakuorikerroksesta ja noin 1–5 metrin paksuista pehmeän saven kerroksesta. Savikerrosten alapuolella on paksuudeltaan vaihteleva moreenikerros. Rakennukset perustetaan tällä alueella pääsääntöisesti paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudet ovat yleisesti 5–10 metriä. Piha-alueet ja putkirakenteet voitaneen pääosin tehdä maanvaraisina.

Paksujen täyttöjen tekeminen voi varsinkin kaava-alueen itäosassa edellyttää sekä pihojen että putkien osalta pohjanvahvistustoimenpiteitä. Kellareiden rakentaminen on mahdollista kaava-alueen pohjoisosassa, vaikkakin se voi paikoin edellyttää louhintaa. Pehmeikköalueella maanpinnan alapuolelle rakentamista tulisi välttää.

Hulevesien imeyttämiseksi on kaava-alueen pohjoisosassa kohtalaiset mahdollisuudet. Alavalla pehmeikköalueella maapohja koostuu heikosti vettä läpäisevistä maakerroksista ja imeytysmahdollisuudet ovat huonot.

Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Koivukylän suuralueella asui vuoden 2019 lopussa 30 208 asukasta ja Havukosken kaupunginosassa 8 352 asukasta. Koivukylän suuralueen väkiluku on kasvanut kuluneen vuosikymmenen aikana n. 21 %. Samana aikana, Havukosken kaupunginosan väkiluku on kasvanut n. 7 %. Seuraavan kymmenvuotiskauden aikana Koivukylän suuralueen ennustetaan kasvavan n. 4 159 asukkaalla ja Havukosken kaupunginosan n. 1 189 asukkaalla. Asemakaava-alueella on 2020 tietojen mukaan 10 asukasta.

Asuminen

Havukosken kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asuntokannasta yli 90 % sijaitsee. Omakotitaloissa sijaitsee kaupunginosassa muutama % asunnoista, rivitaloissa hieman alle 10 %.

Palvelut ja työpaikat

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

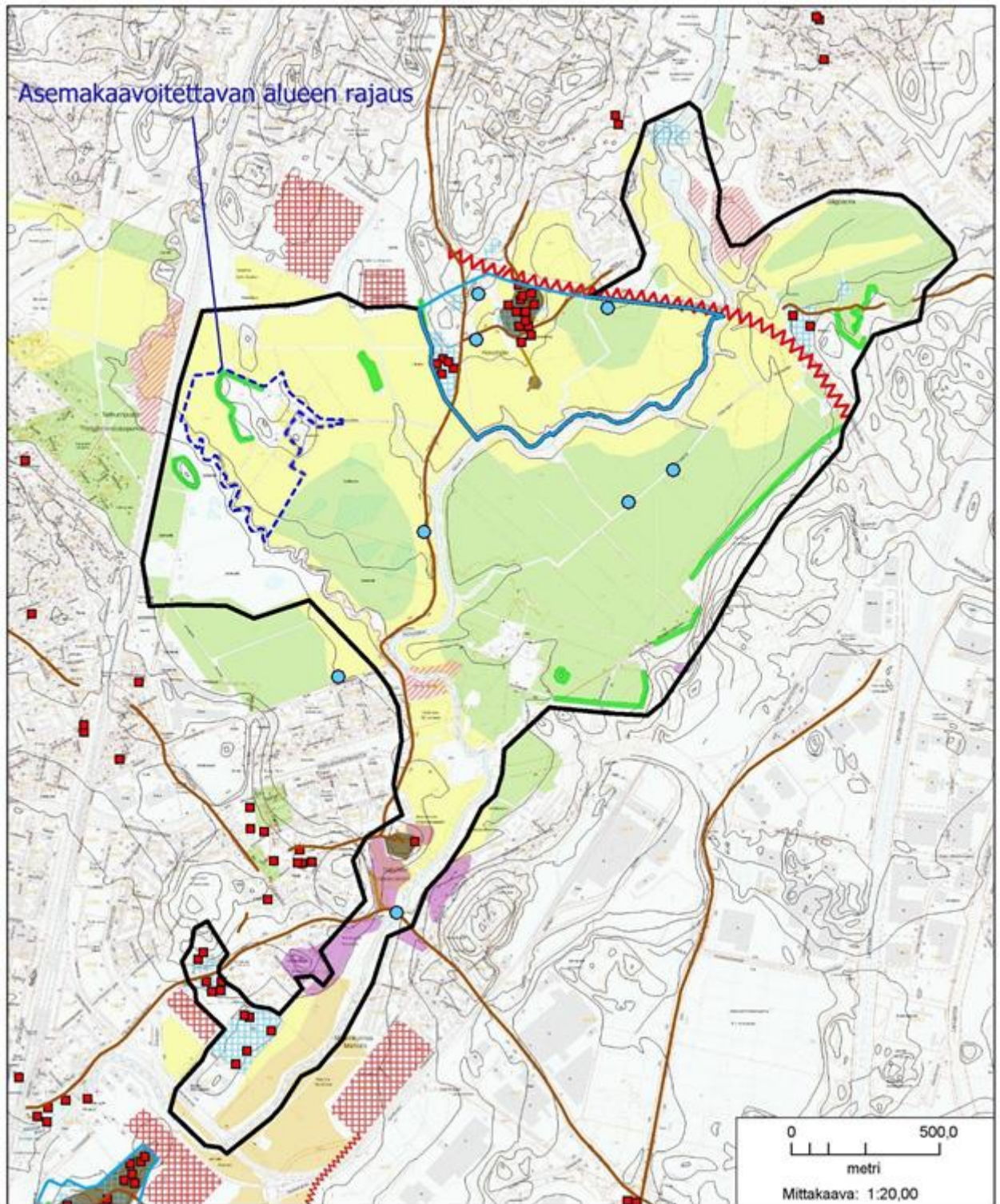
Työpaikkojen määrä Koivukylän suuralueella vuoden 2017 tilastojen mukana on 5 277. Vuoden 2017 lopussa Havukosken kaupunginosassa työpaikkoja oli yhteensä 1 191. Asemakaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät kaupalliset palvelut sekä koulut ja päiväkodit sijaitsevat alueelta pohjoiseen n. 1.2 km:n päässä Havukoskella tai etelään saman verran Hiekkaharjussa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Havukosken kaupunginosan etelä osassa pelto maiseman keskellä. Muutama omakotitalo ja talousrakennus jää piiloon niitty- ja metsikköalueen keskellä. Työpaikat ja palvelut sijoittuvat muualle, Havukosken koulu (perusopetusta 6.–9. luokat) on kilometrin päässä. Keskusta painottuu kerrostaloalueeseen Koivukylän rautatien kupeessa. Suunnittelualueen vierestä kulkee kehärata sekä päärata ja etäisyydet Koivukylän sekä Hiekkaharjun asemille kävelleen ovat samantyyppiset.

Kaupunkikuva

Rosenlund on Hanabölen peltoalueen metsäsaarekkeeseen syntynyt pienoinen omakotitalorypäs. Talot ovat pääosin alueelle johtavan Rosenlundintien varressa. On vaikea hahmottaa Rosenlundin taloja lähiympäristöstä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaavoitettava alue kuuluu Hanabölen maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Rajauksia

Kyläkuvallisesti arvokkaan alueen rajausta yleiskaavassa 2007



Maisemallisesti arvokkaan alueen rajausta yleiskaavassa 2007

Maiseman kulttuurihistoriaa

Esihistoriallisen ajan muinaisjäännöksiä

Historiallisen ajan muinaisjäänteitä

Historiallinen tie (rakenteet jäljellä)



Vanha kylätontti

Vanha rakennusperintö (ennen 1930-lukua)

Rakennus



Tie (tien rakenteita muokattu)

Viljelymaiseman maisemakuvan arviointi 2004**Maisemakuvan arvoja**

Yksittäinen maisemaelementti



Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen



Eheä metsänreuna tai metsäsaareke pellolla

Maisemakuvan vaurioita

Maiseman halkaiseva tie

Rakennettu maisemavaurio.
Muodoiltaan väreiltään tai kooltaan häiritsevästi muusta ympäristöstä poikkeava alue tai rakennus.Kasvullinen maisemavaurio.
Umpeenkasvu sellaisella paikalla, jolla jokin tärkeä näkymä sulkeutuu tai avoimen maisemakuvan jatkuvuus katkeaa.**Peltojen ikä vuonna 2004**

1600-lukuun mennessä peltoa tai niittyä



1700-lukuun mennessä peltoa tai niittyä



1800-lukuun mennessä peltoa tai niittyä

Taustalla

Korkeuskäyrät 2,5 metrin välein

Yleiskaavaan on rajattu maaseudun kulttuurimaisemaa edustavia arvokkaita alueita maisemakuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Kartassa on esitetty Hanabölen kulttuurimaiseman kokonaisuus ja sen kulttuurimaisemaselvityksessä 2005 eritellyt arvot. Suunnittelualue on osa Hanabölen kylämaisemaa, joka on maakunnallisesti arvokkaaksi arvioitua kulttuuriympäristöä. Hanabölen kylämaisema avoimine peltoineen on syntynyt Keravanjoen varteen. Jo 1500-luvulla tunnetussa kylässä on säilynyt paljon rakennuskantaa 1700-luvulta. Yhdessä vanhan tiestön, joen ja ympäröivän peltomaiseman kanssa se muodostaa yhä melko yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman. Keravanjoki ja ympäröivät pellot muodostavat edelleen yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman.

Virkistys

Kaava-alue on suurelta osin yleiskaavan mukaista virkistysaluetta. Golfkenttä on toteutettu kaava-alueen länsi puolella yleiskaavan virkistysalueelle. Alueen länsipuolella on asfalttipintainen ulkoilureitti. Talvisin kaava-aluetta ympäröiville pelloille ja golfkentille tehdään latuja.

Liikenne

Rosenlundin alue liittyy ympäristöönsä Rosenlundintien yksityistien kautta Hanabölen rantatiehen, joka on valtion ylläpitämä maantie (Mt 11568). Alueella ei ole sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä, mutta siltä pääsee alueen rajalla kulkevalle Jokiniemen ja Havukosken väliselle radanvarsiraitille. Hanabölen rantatietä liikennöi kaksi bussilinjaa, joilla pääsee mm. Tikkurilaan ja Koivukylään sekä Helsinkiin. Lähin juna-asema on Hiekkaharju, josta pääsee Helsingin sekä Keravan suunnan paikallisjuniin ja kehäradalla lentoasemalle. Bussipysäkeille etäisyyttä tulee n. puoli kilometriä ja juna-asemalle vähän yli kilometri.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Rosenlundintien Vj75..110m jakelujohdosta.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Korson painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotusaseman, Tikkurilan painepiirin ja Koivukylän paineenkorotusaseman kautta. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94,40 ja NW = +87,50. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 86.30 ja ylin on noin + 101.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Alueen itäpuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti vuonna 1973. Alueen jätevedet kootaan Rosenlundintien d800 jätevesiviemäreillä Koivukylänväylän d300 jätevesiviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat Keravanjoen suuntaista d800...d1200 runkoviemäriä pitkin Suutarilan jätevedenpumppaamon kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Alueen hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana Rosenlundin avo-ojia pitkin Frasanojaan ja Rekolanojaan ja edelleen Keravanjokeen. Hulevedet johdetaan Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen Vanhankaupunginlahdessa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöputki kulkee radan vieressä asemakaava-alueen länsi reunalla. Asemakaavoitettavan alueen nykyiset asunnot eivät kuulu kaukolämpöpiiriin.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteilmajohdot ja -maakaapelit sijaitsevat Rosenlundintien varressa sekä pääradalle johtavassa polulla. Asemakaavan muutosalueella sähkönjakelu kuluttajille on toteutettu ilmajohtoverkolla. Uuden asemakaavan myötä alueen sähkönjakelu uusille liittymille toteutetaan kaapelointina ja olemassa oleva jakeluverkko saneerataan mahdollisuuksien mukaan maakaapeleiksi.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Asemakaava-alueen länsireunassa kulkee päärata pohjoiseen. Sen melualueet eivät ulotu asuntorakentamiseen varatuille korttelialueille.

Radon

Alueella on tehty radonmittauksia, joiden mukaan radonia esiintyy maaperässä ja pohjavedessä.

Pilaantuneet maat

Tikkurilassa sijainnut Grönbergin teollisuuslaitos on aiheuttanut ilmateitse laajalle alueelle lyijyjäämiä. Myös Rosenlundin kaava-alueella on mitattu pintamaasta melko korkeita pitoisuuksia varsinkin metsikön alueella, jossa puusto on pysäyttänyt tuulen mukana kulkeutuvaa pölyä. Myös nykyisin asuinkäytössä olevilla kiinteistöillä on havaittu nousseita pitoisuuksia.

2.1.4 Maanomistus

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on yksityisessä omistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa tilan kaava-alueen pohjoisosassa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-415-4-795	Vantaan kaupunki	1,3
92-415-4-893	Yksityinen maanomistaja	5,9
92-415-3-1039	Yksityinen maanomistaja	1,3
92-415-4-7	Yksityinen maanomistaja	0,3
92-415-2-5	Yksityinen maanomistaja	0,4
92-415-3-1000	Yksityinen maanomistaja	1,3
92-415-2-23	muut yksityiset/yhteisöt	0,1
92-415-4-817	muut yksityiset/yhteisöt	0,1
92-415-3-1040	muut yksityiset/yhteisöt	3,0

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

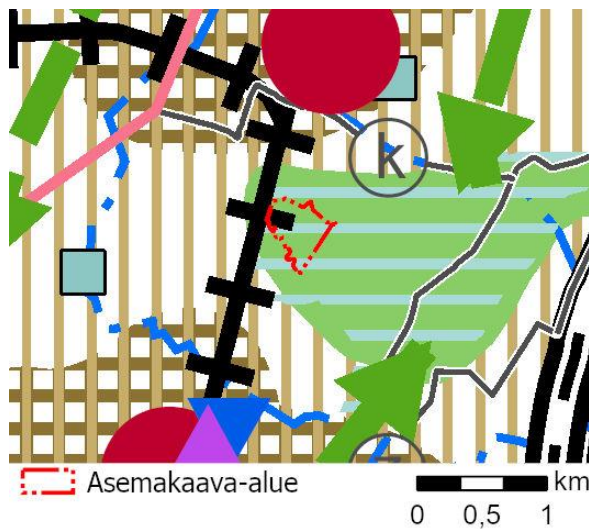
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

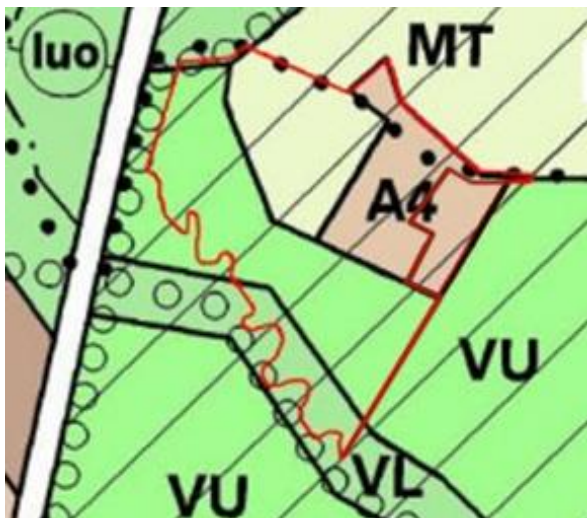


Vantaan alueella on voimassa useita maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue. Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuus on valmistunut ja sen on tarkoitus korvata kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuun 2021 lopulla, mutta Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston päätöksen täytäntöönpanon.

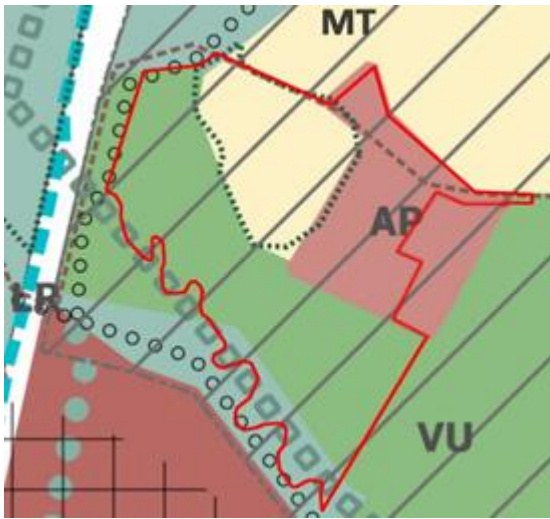
Uusimaa-kaava 2050:ssä asemakaava-alue on maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä (turkoosi vaakaraitarasteri), virkistysalueella (vihreä) ja pohjavesialueella (sininen katkoviiva). Vieressä kulkee pää-rata.

Yleiskaava (kv 2007)



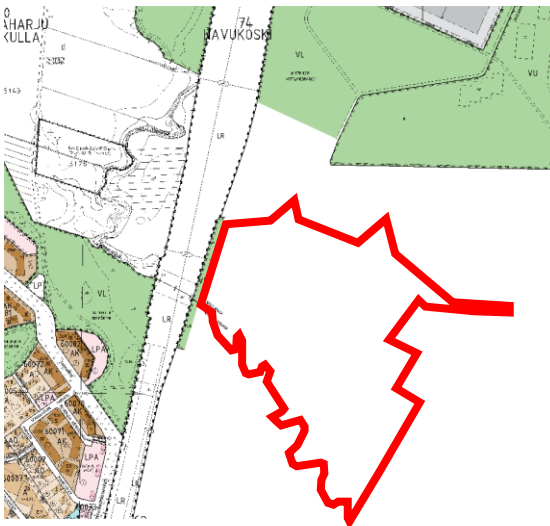
Alueelle on merkitty pientaloaluetta (A4), jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja, maatalousaluetta (MT), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja lähivirkistysaluetta (VL). Mustat pisteet osoittavat ohjeellinen ratsastusreitti ja vinoviivarasteri maisemallisesti arvokas alue.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Yleiskaava 2020

Asemakaava-alue sijoittuu pientalovaltaisen asuntoalueelle (AP), jossa alue varataan asumiseen, maatalousvaltainen aluetta (MT), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja lähivirkistysaluetta (VL). Musta katkoviiva osoittaa ohjeellinen ratsastusreitti, vihreä katkoviiva luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, pienet kuutiot ekologinen runkoyhteys ja vinovii-varasteri arvokas kulttuuriympäristö.

Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Kaavahanke on yleiskaava 2020 mukainen.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Alueen asukkaiden kaavoituspyynnöistä ja hakemuksista asemakaava sai numeron 741600 ja kaavoitus tuli vireille 17.10.2011. Vuonna 2011 aloitettu asemakaava pysähtyi maankäyttösopimusneuvotteluihin. Asemakaavaprosessi käynnistyi uudelleen vuonna 2020. Kaavatyö on vuoden 2020 kaavoituksen työohjelmassa, joka on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä. Kaavoituksen uusi prosessi tuli vireille 7.2.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet 7.2.2020 päivätystä **osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta** pyydettiin 8.3.2020 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

Asukas vastustaa asemakaavaa. Porakaivon vesi on tutkittu säteilyturvakeskuksessa useaan kertaan vuosien aikana. Radon ja uraanipitoisuudet pysyvät hyvinä yksinkertaisella aktiivihilisuodattimella, joten vesihuolto ei ole ehdoton syy pilata arvokasta maaseutukokonaisuutta. Uudet talot ja katuverkon laajennus rikkoisi räikeästi alueen rauhaisan vuosikymmententakaisien tunnelman.

Fingrid Oyj: ei huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

Helsingin seudun liikenne HSL: ei huomautettavaa.

Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot Oy: Asemakaavan muutosalueella sähkönjakelu kuluttajille on toteutettu ilmajohtoverkolla. Uuden asemakaavan myötä alueen sähkönjakelu uusille liittymille toteutetaan kaapelointina ja olemassa oleva jakeluverkko saneerataan mahdollisuuksien mukaan maakaapeleiksi. Vantaan energia haluaa, että asemakaavan ehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat.

Vantaan kaupungin museo: ei huomautettavaa. Rakennusten rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnin yhteydessä 2018. Alueella arvokasta on avoimet peltomaisemat ja kyläkeskuksen vanhimmat rakennukset. Uudet rakennukset tulee suunnitella alueelle siten, että alueen maisemalliset arvot huomioidaan.

15.6.2020 järjestettiin asukastilaisuus paikan päällä Rosenlundissa.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunginhallitus 26.4.2021 päätti asettaa asemakaavan nähtäville (MRA 27 §) ja oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.5.-3.6.2021. Tänä aikana saatiin yksi muistutus. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 7 kpl.

Lausunnot

ELY-keskuksen lausunnon perusteella esitetään lyijypitoisten pintamaiden käsittelyä koskeva määräys ulottaa koskemaan myös Kormuntaka -nimisiä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Kaavakarttaan on lisätty myös pohjavesialue. Lausunnon perusteella on kaavaselostukseen täydennetty luontoarvoja, ilmastonmuutosta ja hiilinieluja koskevia osia.

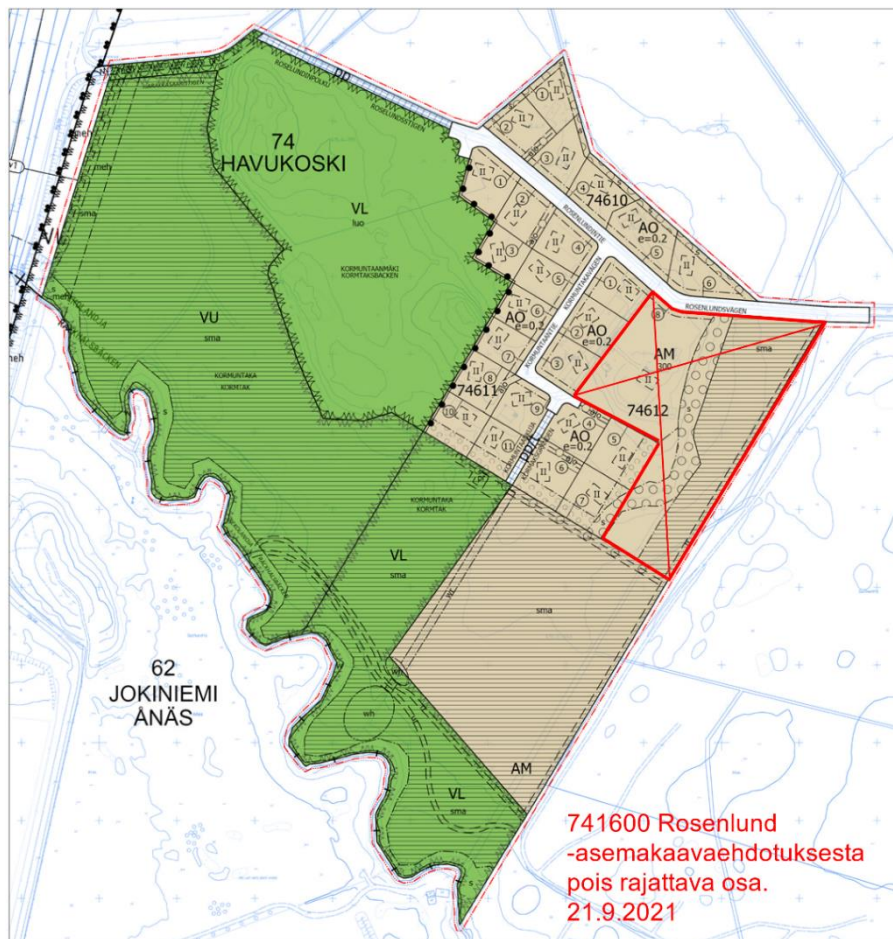
Suomen luonnonsuojeluliiton lausunnon perusteella on Rekolanojan rannan suojeltava alueen osa (s) on muutettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueen osaksi (luo). Kaavaselostusta on myös täydennetty.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnon perusteella on lisätty taustaselvitys selostukseen.

HSY:n lausunnon perusteella on kaavaselostusta tarkennettu kunnallistekniikan suunnitelmien osalta.

Muistutus

Muistutuksen perusteella esitetään hyväksyttävästä asemakaavasta rajattavaksi pois osa yhden maanomistajan tilasta jatkosuunnittelua ja -käsittelyä varten. Maanomistaja on muistutuksessa esittänyt toiveen kaavoittaa kaksi asuintonttia omistamalleen tilalle Rosenlundintien varteen.



Sitä käsittelevä asemakaava Rosenlund 2 -741800, valmistellaan käsittelyyn seuraavaksi.

Lausunnot ja muistutukset on otettu huomioon vastineissa ja tarkistusesityksissä. Niiden perusteella on tarkennettu selostusta ja lisätty tarvittavat määräykset ja tehty teknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur-vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis-tuen.

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

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden ra-kentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkira-kenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukai-sia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajat

Alueen enemmistö maanomistajista haluaisi liittyä vesi ja viemäri verkostoon.

Kaupunki

Yleiskaavan mahdollistamaa täydennysrakentamista arvokas maisema-alue huomioiden.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Alueelle jo nyt johtavaa Rosenlundintietä on hyödynnetty pääkatuna, jota on jatkettu lyhyellä sivukadulla, Kormuntaantie. Yleiskaavan rajauksen mukaisesti katujen varsille on sijoitettu olevaa täydentäen erillispientalojen korttelialueita AO tehokkuudella $e=0.2$ korkeintaan kahteen kerrokseen.

Itäreunassa nykyistä asutusta tulotien varrella on vanha tilakeskus, joka on asukkaan toivomuksesta merkitty maatalan talouskeskusten korttelialueeksi AM, jonka etelä- itäosa sisältää avoimena pidettävän alueenosan laidunta varten. Rosenlundintien päästä on kevyenliikenteen yhteys radanvarren pääulkoilureitille. Kormuntaantien päästä on VL alueelle johtava kevyenliikenteen yhteys, jossa tontille ajo on sallittu. Lähivirkistysalueella Kormuntaankujan päässä varaudutaan tilaa pumppaamon rakentamiseen vain, jos on tarvetta.

Golf kentän alue saa urheilu ja virkistyspalveluiden käyttötarkoituksmerkinnän VU . Metsikkö on merkitty lyijyä sisältävien pintamaiden takia Lähivirkistysalueeksi VL, jossa maanpintaa ei saa muokata eikä sitä rakenneta käyttöpuistoksi. Suljetuksi alueeksi sitä ei kuitenkaan ole tarpeen merkitä. Metsikkö saa myös yleiskaavan luonnonmuotoisuuden kannalta tärkeän alueen käyttötarkoituksmerkinnän. Rekolanojan ranta-alue saa myös luo merkinnän ja maisemallista syistä avoimena säilytettävät alueet määritellään.

Rakentaminen rajautuu jo nyt pohjoisosastaan kauniisti peltomaisemaan puuistutuksiin. Samaa jatketaan myös uusilla osilla aluetta lähinnä etelän suuntaan, jossa korttelialueille on merkitty suojaviihervöhyke rajaamaan arvokasta peltomaisemaa.



Havainnekuva

4.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, AO 2,45 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 4890 k-m². Tehokkuusluku $e=0,2$. Kaava-alueella osoitetaan 24 erillispientalotonttia.

- autopaikkoja: 2 ap/asunto.

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, AM 1,92 hehtaarin alue.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 130 henkilöä (1/40k-m²).

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueelle tulee järjestää hulevesien viivytys ennen vesien johtamista pois kaava-alueelta. Hulevesien hallinnasta on annettu kaavamääräys. Uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu määräyksiä. Tontit ovat suuret ja tehokkuus matala niin alue ei tiivisty liika ja syntyy perinteinen kylämaiseman rakennetta. Luontoarvoiltaan tärkeät alueet määritellään ja maisemallisista syistä avoimena säilytettävät alueet pysyvät avoimena.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaava-alue muodostuu erillispientalojen korttelialueesta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialueesta (AM) ja lähivirkistysalueesta (VL) sekä urheilu ja virkistyspalveluiden alueesta (VU).

4.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialueet

Korttelialueille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Yhdelle tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Tonttien lohkomista ei suositella. Uusien erillispientalojen rakennusoikeudet on esitetty korttelikohtaisesti tehokkuus luvulla ja kerrosten lukumäärä on esitetty rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 40 m² talousrakennus erilliseen piharakennukseen. Rakennuksia ei saa sijoittaa kortteleittain suoriin riveihin. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennus sijainniltaan, mittakaavaltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puu. Värisävyjen tulee olla lämpimiä keltaisen, punaisen ja ruskean sävyjä. Asuinrakennuksessa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät. Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Kormuntaanmäen rajoittuville tonteille tulee aitaamismääräys.

AM, maatilojen talouskeskusten korttelialue

Maisemallisista syistä avoimena säilytettävää alueen osaa rajaavaa metsää on säilytettävä tai hoidettava siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunan.

4.3.2 Muut alueet

Viher- ja virkistysalueet

Viheralueiden osalta alueet merkitään pääkäyttötarkoituksen mukaan lähivirkistysalueeksi ja urheilualueeksi sekä maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. sma määräyksellä avoimena olevat alueet pystytään säilyttämään avoimena maisemallisista syistä. Rekolanon luontoarvot on turvattava ja hoidettava kasvillisuudeltaan monikerroksisena purokäytävänä ja Kormuntaanmäen metsän luontoarvot on turvattava.

VL/luo, Metsäinen lähivirkistysalue Kormuntaanmäki

Alueella on monia metsäluonnon arvoja kuten monipuolinen puulajisto, lahoppuuta ja vanhan metsän indikaattorilajeja kääpälajistossa. Metsässä on havaittu myös kanahaukan reviiri. Yleiskaavaan 2020 Rosenlundin metsä esitetään luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä alueena. Metsän lyijypitoisen maaperän takia sinne ei voida perustaa ulkoilureittejä. Metsän viereen oleville tonteille tulee aidan rakentamisen määräys. Tonttien ja metsän rajalle estetään tai vähennetään turha liikkuminen metsäalueella.

VU, Golfkenttä

Golfkenttä pohjoisessa ulottaa metsään (Kormuntaanmäki) kiinni. Rekolanoja tulee osittain kuulumaan golfkenttään. Golfkentällä määrätään säilyttämään nykyistä peltoa ja rantaniittyä avoimena. Puu- ja pensasryhmiä tai yksittäispuita saa kuitenkin istuttaa. Rekolanojan luontoarvot on turvattava ja hoidettava kasvillisuudeltaan monikerroksisena purokäytävänä myös golfkentällä.

Ulkoilureitit

Rekolanojan varteen jätetään vyöhyke, johon mahtuu purokäytävän vaatima kasvillisuudeltaan monipuolinen alue ja tilaa ulkoilureitille. Yleistasolla on suunniteltu Jokiniemi-Havukoski alueen ulkoilureitit, jotka voisivat kulkea golfkentän läpi. Virkistysalueelle osoitetaan ohjeellinen yli 2 metriä leveä ulkoilureitti, joka mahdollistaisi sen perustaminen.

Asemakaavan pohjoisosassa osoitetaan Hiekkaharjun golf kentältä pohjoiseen Koivukylään suuntaan menevä ulkoilureitti.

Ratsastusreitti

Yleiskaavan ohjeellinen ratsastusreitti kulkee Rosenlundintietä sekä Rosenlundinpolkua pitkin kohti radan alitusta. Tällä hetkellä alueella ei ole suurta tarvetta ratsastusreitit toteuttamiselle, koska koko Hanabölen kulttuurimaiseman alueella on vain joitain hevosia. Tulevaisuudessa jonnekin lähistölle saattaa kuitenkin tulla enemmänkin hevosia, koska suojeltu maaseudun kulttuurimaisema on sellaista aluetta, jolla kaupungissa on mahdollista pitää hevosia.

Lähtökohtana ratsastusreittien yleis- ja toteutussuunnittelulle on, että ratsastusreitit pyritään perustamaan kiinteille ja läpäiseville maapohjille. Se ei kuitenkaan usein ole mahdollista, jolloin ratsastusreittien perustamisesta tulee kalliimpaa.

Asemakaavatyön yhteydessä ratsastusreitit linjausvaihtoehtoja tutkittiin yleiskaavaa tarkemmalla tasolla. On vaikea, ellei mahdotonta, saada ratsastusreittiä golfkentän läpi. Silti tilaan osoitetaan ohjeellinen ratsastusreitti, joka mahdollistaisi sen perustamiseen. Paras vaihtoehto täällä hetkellä ratsastusreitille olisi asemakaava-alueen pohjoispuolta pitkin pellon reunassa, joka on asemakaavoitettava-alueen ulkopuolella. Ja koska se on asemakaava-alueen ulkopuolella emme merkitse sitä.

Katualueet

Hanabölen rantatieltä alueelle rakennetaan Rosenlundintie, jossa jalkakäytäväkin on suunniteltu. Rosenlundintie jatku polkupyörä-kävelytienä Rosenlundinpolkuna ja se yhdistää aluetta Harakka-saaren polun kanssa, joka kulkee ulkoilureittinä Hiekkaharjun golfkentältä Havukosken jalkapallokenttien asti. Rosenlundintielle haarautu Kormuntaantie, josta on mahdollista saada katuyhteys uusille tonteille. Kormuntaantien päässä on VL alueelle johtava Kormuntaankuja.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Rosenlundin alueen rajautuminen maisemallisesti arvokkaaseen Hanabölen peltoalueeseen pyritään säilyttämään ennallaan ja metsänreunoja vahvistamaan rakentamiskäyttöön tulevien kortteleiden kohdalla. Yleiskaavan mukainen lisärakentaminen ei vaikuta maisemakuvaan. Alueelle tullaan rakentamaan uutta katuverkkoa ja infra, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava täydentää Rosenlundia omakodeilla tai paritaloilla, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee vähintään 21 kappaletta arviolta noin 105 uudelle asukkaalle (40 m² kerrosala/asukas).

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen tiivistää Rosenlundia. Mittakaava on sovitettu alueen rakenteeseen ja vanha kylämaiseman tyyli on ollut tavoitteena. On vaikea hahmottaa Rosenlundin talot täällä hetkellä lähiympäristöltä ja tulevaisuudessakin halutaan jatkua samalla tavalla. Pohjoisosassa peltomaisema ja rakennukset rajautuvat kauniisti puuistutuksin. Samalla tavalla halutaan rajata eteläosa, jossa korttelialueille on merkitty suojavihervyöhyke rajaamaan arvokasta peltomaisemaa.

Asuminen

Asemakaava-alueelle kaavoitetaan 24 erillispientalotonttia ja 1 maatilojen talouskeskusten korttelialue. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan Vantaan pientalotonttien kysyntää. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa.

Yhdyskuntarakenne



Uuden asuinrakentamisen (harmaa) suhde olemassa olevaan rakentamiseen.

Alue sijoittuu Havukosken kaupunginosaan, Hiekkaharjun rautatieaseman ja Koivukylän rautatieaseman väliin. Uusi asuinalue ei tule juuri erottumaan ulkopuolisille, lukuun ottamatta aivan lähipiiriin asukkaita. Uudet asuinrakennukset jatkavat olemassa olevaa kylämaiseman rakennetta. Ratkaisu edistää yleiskaavan täydennysrakentamista pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas peltoalue huomioiden.

Palvelut ja työpaikat

Kaupalliset palvelut sijoittuvat lähimpänä Hiekkaharjuun ja Koivukylään. Asemakaavassa ei ole varauksia kaupalle tai muille palveluille.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaava tuottaa pientalotontteja harvinaiselle paikalle; alueella ei ole ollut uusia rakennuspaikkoja pitkään aikaan. Kaavoitettava alue on hyvin maaseutumaista, vaikka Hiekkaharjun juna-asemalle matkaa on vain kilometrin verran. Tontit ovat nykymittapuulla suuria.

Kävelen tai polkupyörällä matkaa juna-asemalle ja palveluiden läheisyyteen on noin 1200–1500 metriä, mitä voi pitää kohtuullisena tällaisella alueella. Autolla lähin keskus on Hiekkaharjun sijaan Koivukylä, jonne on matkaa noin 2,5 kilometriä. Tällä hetkellä Hanabölen rantatietä pitkin kulkee kaksi bussilinjaa, joista toinen menee Helsingin keskustaan asti. Pysäkillä on matkaa noin puoli kilometriä.

Kaavoitettavalla alueella ei ole vesihuoltoa eikä muutakaan kunnallistekniikkaa, ja tieyhteys on so-
rapäällysteinen yksityistie.

Kunnallistekniikan rakentamisen – lähinnä siis vesihuollon ja katujen – kustannus on noin kahden miljoonan euron luokkaa, mikä on melko paljon suhteutettuna lisääntyvään kerrosalaan. Vesihuollon toteuttamisesta on tutkittu eri vaihtoehtoja ja päädytty lyhyempään, mutta yksikkö hinnaltaan kalliimpaan ratkaisuun, jolloin johtorasitetta ei tarvita korttelissa 74610. Katu rakennetaan Hanabölen rantatielle asti ja myös kevyen liikenteen väylä lännestä yhdistetään tulevaan Rosenlundintiehen. Matkaa ilman tonttiliittymiä uudella kadulla kertyy yli 400 metriä, mikä ei ole toivottavaa. Tonteille voi rakentaa paritaloja, mikä alentaisi kustannuksia asuntoa kohden, mutta voi myös olla, että suuri osa rakennuspaikoista toteutetaan omakotitaloina. Vesihuollon kustannuksiksi on arvioitu noin 170 000 eur.

Kaavoitettavan alueen maaperä on vaihtelevaa, mikä ei helpota rakentamista. Katujen ja vesihuollon kohdalle osuu louhittavaa kalliota ja toisaalta pehmeää savea, samoin kuin monille rakennuspaikoille. Tonteista noin seitsemän sijoittuu hyvälle moreenimaalle, loput enimmäkseen savi-
maalle, mikä nostaa rakentamiskustannuksia, mutta on toisaalta normaalia nykyaikana.

Osa alueen maanomistajista saa asemakaavoituksen myötä uusia rakennuspaikkoja, jos uuden kerrosalan määrä jää alle 500 kerrosneliömetrin, sitten arvonnousua ei katsota merkittäväksi eikä heiltä siten vaadita maankäyttösopimusta. Enemmän kerrosalaa saavat maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Laadittava asemakaava ei kaavataloudellisesti ole kovin tehokas, mutta sillä saadaan monipuolistettua asuntokantaa ja olemassa olevat rakennukset vihdoin kunnallistekniikan piiriin. Kaupunki saa myös tärkeitä virkistysalueita haltuunsa, mikä edesauttaa alueen kehittämistä tulevaisuudessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä, mitä ei ole tapahtunut moneen vuoteen. Isot tontit mahdollistavat esimerkiksi useamman sukupolven asumisen lähekkäin.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Rakennukset sijoittuvat yleiskaavan mukaan rakennettavalle alueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Asuinalue sijaitsee vähän yli kilometrin etäisyydellä kävelen Hiekkaharjun sekä Koivukylän keskustoi-
sta, joiden kautta kulkevat hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Hanabölen rantatiellä. Yhteydet Hanabölen rantatien kautta Tikkurilaan

suuntaan ja Koivukylänväylän kautta Lahdenväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Asemakaava-alueelle rakennetaan d110 jakeluvesijohtolinja. Vesijohto sijoitetaan pääosin katualueelle, ja se muodostaa johtolenkin (Rosenlundintie-Kormuntaantie-Kormuntaankuja). Tonttijohdot ovat kooltaan d40...d63. Putkikaivannon pituus on 437m.

Alueen jätevedet kerätään kahdella, pohjoisella ja eteläisellä, d250 jätevesiviemärillä. Viemärit liittyvät d800 runkoviemäriin Rosenlundin itäpuolella. Kormuntaankujan päässä on aluevaraus jätevedenpumppaamolle ja johtorasitealue 121 m viettoviemärille ja vesijohdolle välillä Kormuntaankuja – runkoviemäri.

Alueen hulevedet hallitaan tonttikohtaisesti viivyttyä. Viivytysvaatimukset ovat Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaiset. Hulevedet johdetaan alueen itä- ja eteläpuoliin avo-ojiin.

Ympäristöhäiriöt

Melu, värinä ja runkomelu

Asutus alue sijaitsee metsikön itäpuolella, pääradalta lähimmillään 280 metrin päästä. ELY:n värinän turvaetäisyyden ohjearvo 200 metriä täytyy alueella.

Myös runkomelun turvaetäisyydet täytyvät 40 metriä.

Kaavoituksessa ja rakentamisessa melun takia huomioon otettavat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992: Uusilla asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Rautatiemelun ohjearvot eivät ylity uuden asuinalueella.

Radon

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Pilaantuneet maat

Rosenlundin kaava-alueella on mitattu pintamaasta melko korkeita lyijypitoisuuksia, varsinkin metsikön alueella. Myös nykyisin asuinkäytössä olevilla kiinteistöillä on havaittu nousseita pitoisuuksia. Tämän takia lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennuslupan yhteydessä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Näkymä Hanabölen peltoalueelta pyritään säilyttämään ennallaan ja metsänreunoja vahvistamaan rakentamiskäyttöön tulevien kortteleiden kohdalla. Yleiskaavan mukainen lisärakentaminen ei vaikuta maisemakuvaan.

Kulttuurimaiseman suojelu

Asemakaavan merkinnöillä ja määräyksillä tuetaan Hanabölen maisemallisesti arvokkaan alueen säilymistä asemakaavoitettavalla alueella. Maisemakuvallista arvoa säilytetään määräämällä arvokkaaksi todettu viljelymaisema avoimena hoidettavaksi merkinnällä sma, maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa. Avointa maisemaa rajaavaa metsää on säilytettävä tai hoidettava siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunan.

Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen

Asemakaavalla määrätään Rekolanojan purokäytävä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Luo aluetta tulee hoitaa kasvillisuudeltaan monikerroksisena purokäytävänä, jossa on ruohovartisen rantakasvillisuuden lisäksi puronvarsipensaikkoa ja puustoa suojaamassa rantoja eroosiolta ja varjostamassa vesistöä. Tällä alueella puuston käsittelyn on oltava varovaista.

Kormuntaanmäen monipuolinen ja eri-ikäisrakenteinen metsäalue osoitetaan kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Aluetta on hoidettava niin, että turvataan alueen sisältämät erityiset luontoarvot kuten puuston ja kasvillisuuden monimuotoisuus sekä petolinnun pesintäolosuhteet. Asuinalueen reunoille määrätty istutettavat alueet tekevät Rosenlundista peltosaarekkeen.

Kormuntaanmäen metsä on tarjonnut mm. kanahaukalle pesäpaikan jo useiden vuosien ajan. Rakentamisesta ja lisääntyvästä asutuksesta aiheutuvan häiriön vaikutusta on kuitenkin vaikeaa arvioida. Kanahaukka on viime aikoina sopeutunut elämään pääkaupunkiseudun pienialaisissakin metsiköissä, joten toiveita elämän jatkumisesta häiriöistä huolimatta on.

Rosenlundin alueen navetasta ja lähiympäristöstä on tehty lepakkoselvitys. Rosenlundin vanhassa navetassa ei selvityksen perusteella ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä navetan välitön lähiympäristö todennäköisesti ole lepakoille erityisen tärkeää ruokailualueita. Joten selvityksen perusteella ei olisi esteitä navetan purkamiselle.

Alueelle sijoittuvan vanhan omakotitalon (Rosenlundintie 2b) aitassa havaittiin pohjanlepakon päiväpiilo. Omakotitalo arvioitiin myös potentiaalisesti korvayökköjen päiväpiiloksi tai lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Mikäli omakotirakennuksiin kohdistuu purkupaineita, suositellaan myös ne tarkistettaviksi sisältäpäin.

Vesistöt ja vesitalous

Alue on pohjavesialuetta, jonka puhtaus ja riittävyys tulee turvata. Maaperän raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja maaperä tarvittaessa puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista. Pientalojen kattopinnat ja pihojen mahdolliset asfalttipinnat lisäävät vettä läpäisemätöntä pintaa kaava-alueella. Tonteilta edellytetään hulevesien hallintaa, jotta hulevesimäärät eivät lisäänty nykytilanteesta merkittävästi. Alueella lisääntyvien hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota asemakaavatyön aikana. Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Rekolanojan ja Frasanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkemista.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja erityisesti liikenteen kautta. Toisaalta maalta muistuttava ja maisemallisesta arvokas alueella oleva Rosenlund on yllättävän lähellä maan parhaasta joukkoliikenteestä ja erinomaisista palveluista Hiekkaharjussa, Koivukylässä sekä Tikkurilassa, jotka ovat saavutettavissa polkupyörällä alle kymmenessä minuutissa.

Maankäytön muutoksen vaikutus alueen hiilinieluihin ja -varastoihin on pyritty minimoimaan sijoittamalla rakentaminen nykyisten talojen väliin, avomaa alueella, saarekkeen ulkopuiden sisällä ja Kormuntaanmäki metsikköä säilyttäen. Suurien puiden säilyttäminen on mainittu kaavamääräyksissä. Kaavassa on määritelty lisää istutettavia puita ja pensaita, että alueen saarekemainen tunnelma säilyisi. Nämä uudet istutukset kompensoivat poistuvaa puustoa.

Asemakaavoituksessa on varauduttu äärimmäisiin sääilmiöihin, kuten kuivuuteen, kuumuuteen ja runsaasiin vesisateisiin. Alueen suuret puut ja lisättävien puiden määräyksillä varmistetaan, että tonteilla on kesäaikaan tarjolla runsaasti varjoa. Kasvillisuus tasaa myös lämpötilojen vaihtoluita ja vähentää kosteuden haihtumista, mikä osaltaan vähentää ääriämpötilojen vaikutuksia. Runsaiden vesisateiden haittoihin on varauduttu uudella infralla, osoittamalla alueen eteläpuolella uusia hulevesien viivytyspaikkoja, joille valtaosa alueen vesistä valuu, ja määrittämällä rakennusluvan yhteydessä suunnitelman tekemisestä hulevesien imeytyksestä tontilla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Raideliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä on käsitellyt alueen nimistöä. Alueen kadunnimet ovat Rosenlundintie ja Kormuntaantie. Niihin liittyvät kevyen liikenteen kadut ovat Rosenlundinpolku ja Kormuntaankuja sekä radan varressa Harakkasaarenpolku, joka on pääulkoilureitti. Alueen metsikkö on Kormuntaanmäki ja Rekolanojan varren lähivirkistysalue Kormuntaka. Kormu on perinteinen nimi tervanpolttohaudalle, jollainen on tiedon mukaan sijainnut alueella.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan liittyy maankäyttösopimus. Alueen toteuttamisesta laaditaan maanomistajien ja kaupungin välillä kunnallistekniikan rakentamissopimus. Tavoitteena on aloittaa kunnallistekniikan rakentaminen kahden vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoimaan.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupunkirakenne ja -ympäristö:	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
	Mikel Aizpuru	asemakaava-arkkitehti
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Sinikka Rantalainen	Ympäristösuunnittelija
	Jarmo Honkanen	Ympäristösuunnittelija
	Laura Muukka	Johtava maisema-arkkitehti
	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Petra Tammisto	maisema-arkkitehti
	Annina Stadius	asemakaava-harjoittelija
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen	Suunnitteluinsinööri/Vesihuolto
	Susanna Koponen	Liikennesuunnittelupäällikkö
	Sanntu Bussian	liikennesuunnittelija
	Katarina Rikkinen	Viheraluesuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat:	Armi Vähä-Piikkiö	Tonttipäällikkö
	Jouni Kahila	Maankäyttöinsinööri

Rosenlundin täydennysrakentamista on tutkittu Marjaana Yläjääsken diplomityössä: "Hanabölen kylä ja muuttuva kaupunkimaaseutu" 7.5.2008. Vantaan kaupunkisuunnittelun julkaisu C5:2008 ISSN 1236-2182

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkirakenne ja ympäristö/Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä syyskuuta 2021

Mikel Aizpuru
asemakaava-arkkitehti

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	09.09.2021
Kaavan nimi	741600 Rosenlund 74. kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	07.02.2020	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092741600	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,9210	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,9210
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	13,9210	100,0	4890	0,04	13,9210	4890
A yhteensä	4,3715	31,4	4890	0,11	4,3715	4890
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,0211	64,8			9,0211	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5284	3,8			0,5284	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

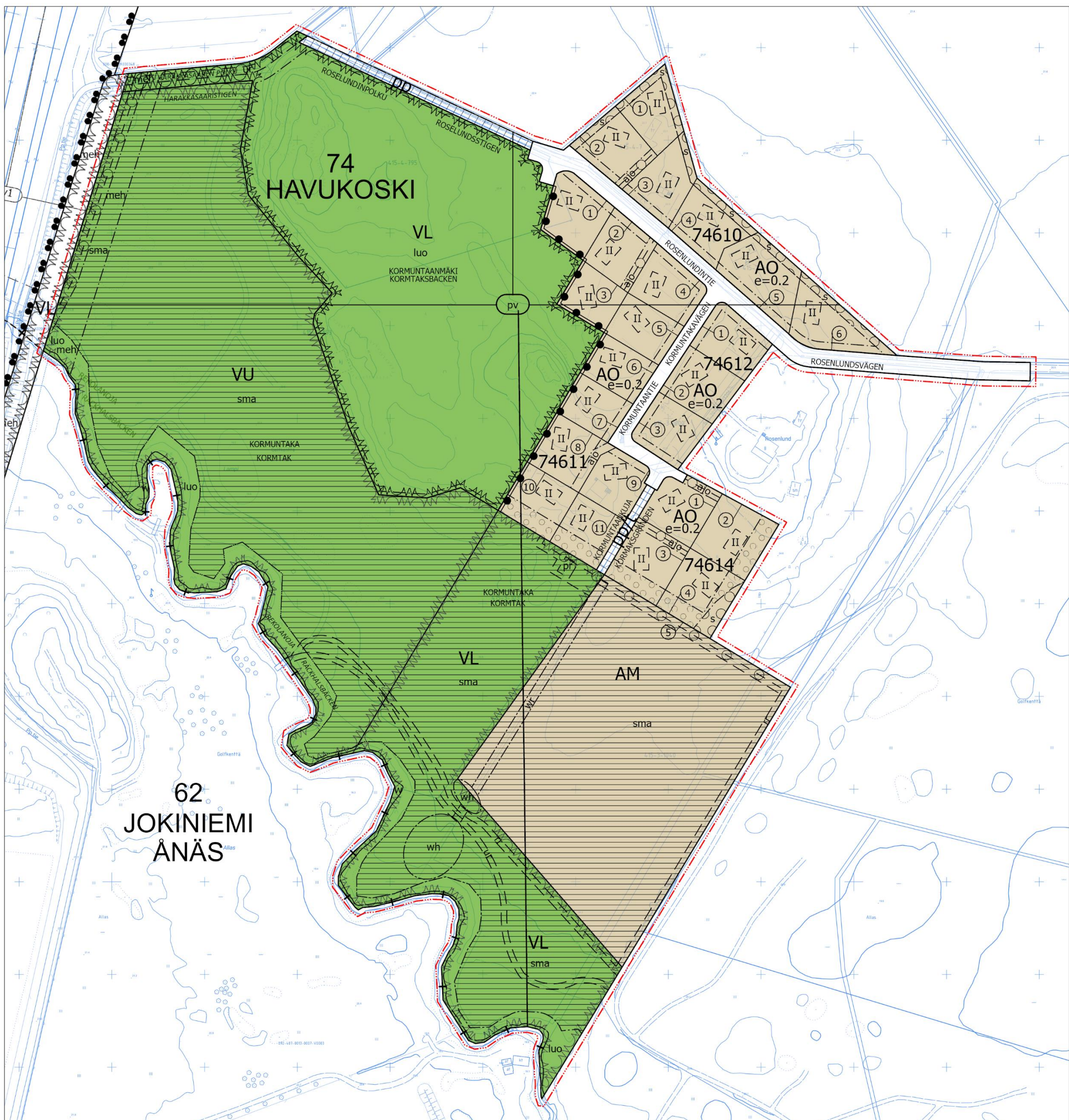
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	13,9210	100,0	4890	0,04	13,9210	4890
A yhteensä	4,3715	31,4	4890	0,11	4,3715	4890
AO	2,4479	56,0	4890	0,20	2,4479	4890
AM	1,9236	44,0	0		1,9236	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,0211	64,8			9,0211	
VL	5,0446	55,9			5,0446	
VU	3,9765	44,1			3,9765	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5284	3,8			0,5284	
Kadut	0,4337	82,1			0,4337	
Kev.liik.kadut	0,0947	17,9			0,0947	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

741600

Päiväys

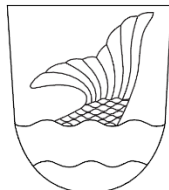
Datum

21.9.2021

Vantaan kaupunki

Rosenlund

Kaupunginosa 74, Havukoski



Vanda stad

Rosenlund

Stadsdel 74, Havukoski

Asemakaava

Korttelit 74610, 74611, 74612 ja 74614 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Korttelit 74610, 74611, 74612 ja 74614.

1:2000

Detaljplan

Kvarteren 74610, 74611, 74612 och 74614 samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning

Kvarteren 74610, 74611, 74612 och 74614.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Yhdelle tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Tonttien lohkomista ei suositella.

Rakennuksia ei saa sijoittaa kortteleittain suoriin riveihin.

Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennus sijainniltaan, mittakaavaltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 40 m² taloustilaa erilliseen piharakennukseen.

Talousrakennuksen saa rakentaa kiinni tontin rajaan.

Rakennuksessa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät.

Tontteja voidaan rajata toisiaan vasten lauta-aidoilla.

Suuria, kaunismuotoisia puita säilytetään.

Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Tonttien hulevesiviemäriin tulee asentaa yksisuuntaventtiili ennen vesien johtamista kunnan hulevesiviemäriin. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På området får man bygga småhus med en eller två bostäder. Det är tillåtet att bygga högst två bostadsbyggnader per tomt. Det rekommenderas att inte fördela tomter.

Byggnaderna får inte placeras kvartersvis i raka rader.

Då man bygger i området ska man söra för att byggnaden till sin placering, skala och stil och till sina material passar in i bybild.

Utöver byggrätten får byggas 40 m² ekonomitrymman i en separat gårdsbyggnad.

Ekonomibyggnaden får byggas fast i tomtgränsen.

Byggnaden ska ha åstak och utskjutande takfot.

Tomterna kan avgränsas mot varandra med brädstaket.

Stora, vackert formade träd bevaras.

En utredning över hanteringen av yttjordsskikt som innehåller bly ska göras i samband med bygglovet. Förorenad jordmån ska vid behov renas.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. I tomternas dagvattenavlopp ska det installeras bakventil innan vattnet leds till det kommunala dagvattenavloppet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Rekolanjoan tai Frasanjoan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaa-aviesien käsittelyä on kuvattu mm. RT89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallintaohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaa-aviesiohjeessa.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

AM

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Maisemallisista syistä avoimena säilytettävää alueen osaa rajaavaa metsää on säilytettävä tai hoidettava siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunan.

Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

VU

Urheilu ja virkistyspalvelujen alue.

Maisemallisista syistä avoimena säilytettävää alueen osaa rajaavaa metsää on säilytettävä tai hoidettava siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunan.

Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

VL

Lähivirkistysalue.

Maisemallisista syistä avoimena säilytettävää alueen osaa rajaavaa metsää on säilytettävä tai hoidettava siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunan.

Kormuntaanmäki nimistä VL-aluetta koskevia määräyksiä:

Alue, jolla ei saa tehdä täyttöjä tai maan kaivu- tai kallion louhintatöitä. Alueen kasvillisuutta on kehitettävä siten, että sen suojavaikutus säilyy.

Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

luo

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Kormuntaanmäki

Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueen puusto tulee säilyttää tiheydeltään ja ikärakenteeltaan nykyisen kaltaisena. Puuston käsittely on oltava varovaista.

Rekolanoja

Aluetta tulee hoitaa kasvillisuudeltaan monikerroksisena ja luonnonmukaisena purokäytävänä, jossa on ruohovartisen rantakasvillisuuden lisäksi purovarsipensaikkoo ja puustoa suojaamassa rantoja eroosiolta ja varjostamassa vesistöä. Puuston käsittely on oltava varovaista.

Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Aluetta tulee hoitaa avoimen maiseman ja rakennetun ympäristön tai metsän välisenä reunavyöhykkeenä, jolla kasvaa puita ja pensaita. Reunavyöhykkeen läpi voidaan avata näkymiä.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Byggnad ska utföras så att det inte försämrar Räckhalsbäckens eller Frasabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggnad får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats. Hanteringen av byggplatsvatten har beskrivits i bl.a. anvisningen om hanteringen av dagvatten från byggplatser RT89-11230 och i HRM:s anvisningar om byggplatsvatten.

Minimiantalet bilplatser är 2 bp/bostad.

Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum.

Den skog som gränsar till den områdesdel som ska bevaras öppen på grund av landskapet ska bevaras eller skötas, så att den bildar en obruten gränsszon intill landskapsområdet.

En utredning över hanteringen av ytjordsskikt som innehåller bly ska göras i samband med bygglovet. Förorenad jordmån ska vid behov renas.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Den skog som gränsar till den områdesdel som ska bevaras öppen på grund av landskapet ska bevaras eller skötas, så att den bildar en obruten gränsszon intill landskapsområdet.

En utredning över hanteringen av ytjordsskikt som innehåller bly ska göras i samband med bygglovet. Förorenad jordmån ska vid behov renas.

Område för närrekreation.

Den skog som gränsar till den områdesdel som ska bevaras öppen på grund av landskapet ska bevaras eller skötas, så att den bildar en obruten gränsszon intill landskapsområdet.

Bestämmelser som gäller VL-området Kormtaksbacken:

Område där man inte får utföra markutfyllnad, markgrävning eller bergsprängning. Områdets vegetation ska utvecklas på ett sådant sätt att dess skyddande verkan består.

En utredning över hanteringen av ytjordsskikt som innehåller bly ska göras i samband med bygglovet. Förorenad jordmån ska vid behov renas.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

Kormtaksbacken

Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueen puusto tulee säilyttää tiheydeltään ja ikärakenteeltaan nykyisen kaltaisena. Puuston käsittely on oltava varovaista.

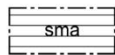
Räckhalsbäcken

Aluetta tulee hoitaa kasvillisuudeltaan monikerroksisena ja luonnonmukaisena purokäytävänä, jossa on ruohovartisen rantakasvillisuuden lisäksi purovarsipensaikkoo ja puustoa suojaamassa rantoja eroosiolta ja varjostamassa vesistöä. Puuston käsittely on oltava varovaista.

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

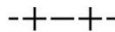
Området ska skötas som en randzon, där det växer buskar och träd, mellan det öppna landskapet och den bygga miljön eller skogen. Utsikter kan öppnas upp genom randzonen.

Del av område där träd och buskar skall planteras.



Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.

Maisemallisista syistä avoimena säilytettävällä alueen osalla voi olla yksittäispuita tai puu- ja pensasryhmiä.



Kaupunginosan raja.



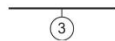
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

74

Kaupunginosan numero.

HAVU

Kaupunginosan nimi.

74610

Korttelin numero.

ROSENLUNDINTIE

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

II

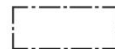
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0,2

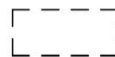
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.



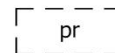
Rakennettava puuaita.



Rakennusala.



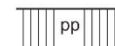
Ohjeellinen rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamorakennuksen.



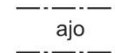
Katu.



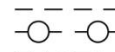
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



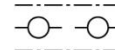
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



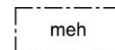
Ajoyhteys.



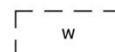
Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



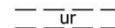
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



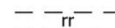
Alueen osa, jolle ei saa sijoittaa melusta häiriintyviä toimintoja.



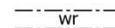
Ohjeellinen vesialue.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ohjeellinen ratsastusreitti.



Hulevesireitti.

Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.

På den områdesdel som ska bevaras öppen på grund av landskapet kan man låta enskilda träd eller grupper av träd och buskar växa.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

Ett staket som ska byggas.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta där pumpverk får placeras.

Gata.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.

Körförbindelse.

Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Områdesdel, på vilken det inte får placeras sådana funktioner som störs av buller.

Riktgivande vattenområde.

Riktgivande friluftsled.

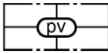
Riktgivande ridrutt.

Dagvattenled.



Hulevesialue.

Dagvattenområde.



Tärkeä pohjavesialue.

Viktigt grundvattensområde.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Maaperän ja pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseksi öljy- tai muita kemikaalisäiliöitä ei saa sijoittaa maan alle ja ajoneuvojen huoltoon ja korjaukseen tarkoitettut tilat tulee varustaa tiiviillä pinnoitteella sekä viemäröidä öljynerottimen kautta jätevesiviemäriin. Maaperän liiyyipitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet. För att undvika att jordmånen och grundvattnet förorenas får oljecisterner eller andra kemikaliecisterner inte placeras under jord och de utrymmen som är avsedda för service och reparation av fordon skall förses med en tät ytbeläggning och avlopp via en oljeavskiljare till avloppsledningen. Blyhalten i marken måste kontrolleras och vid behov måste marken renas före byggnadsarbetena inleds.

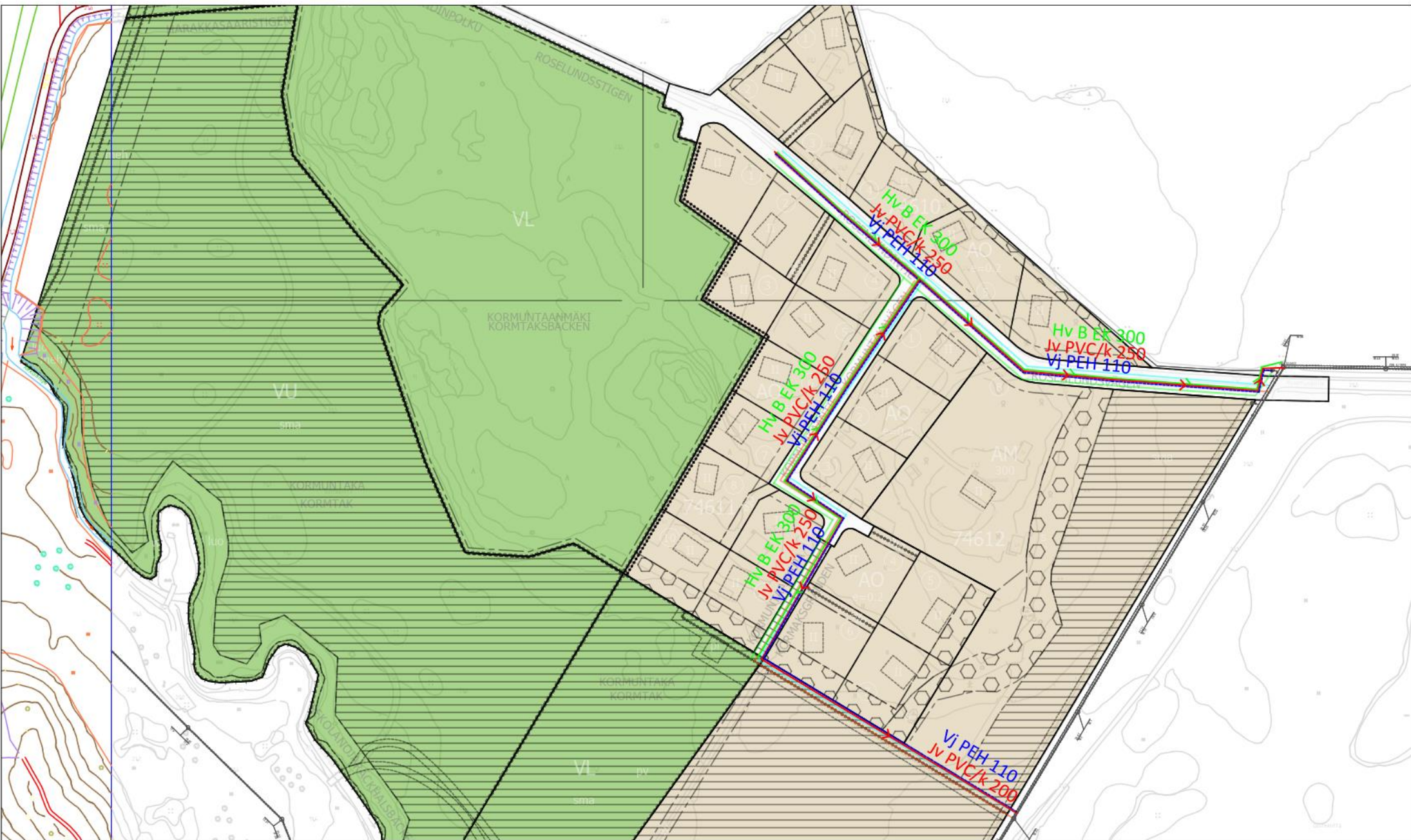
TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
Vesa Karisalo Aluearkkitehti / Områdesarkitekt			
Mittaus- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda _____.20____ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.20____		Godkänd av stadsfullmäktige _____.20____	
13.4.2021 KALA 26.4.2021 KH 5.5.-3.6.2021 nähtävillä MRA 27 § mukaan 21.9.2021 KALA		MAi	



Vantaan kaupunki
copyright

Antti Auvnen
tulosteen laatija

7.9.2021
päiväys

VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA
741600 ROSENlund

0 20 100 m

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

1 :2000
Mittakaava