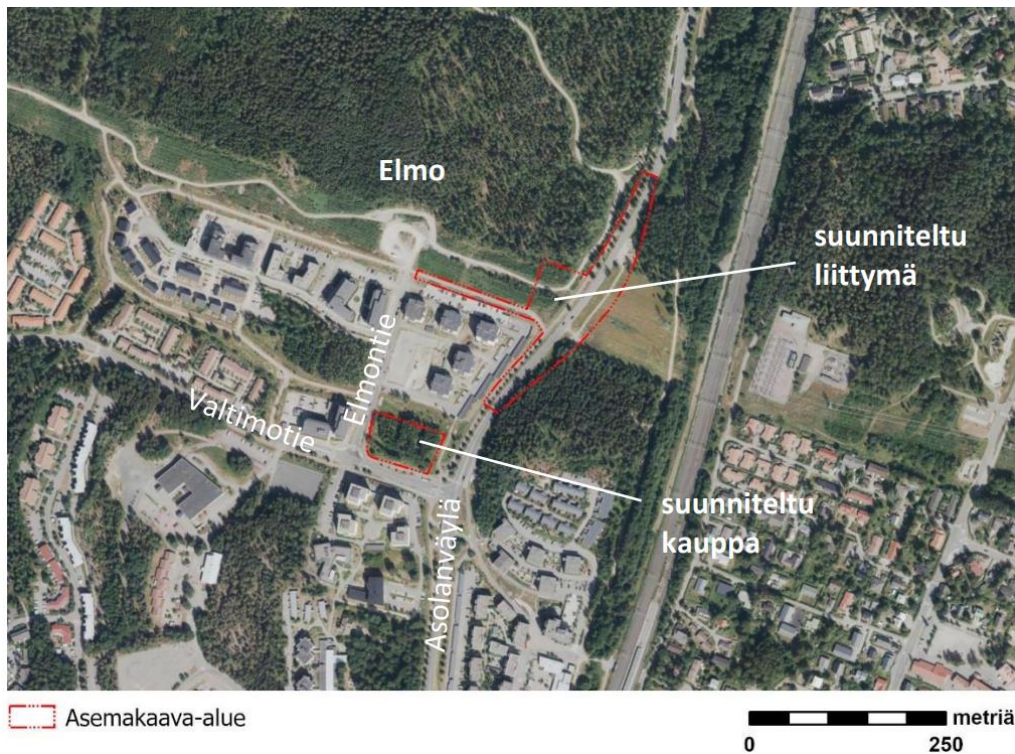




Vantaa

721400 LIITTYMÄ ELMOON JA LIIKETILA VALTIMOTIELLE

ASOLA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 15.11.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 721400. Kaavoitus on tullut vireille 9.2.2022.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Kortteli 72218 kaupunginosassa 72 Asola.

Asemakaavan muutos:

Osuus Asolanväylän katualueesta ja pieniä osia puistoalueista kaupunginosassa 72 Asola.

Tonttijako:

Kortteli 72218, kaupunginosassa 72, Asola.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi katualue Asolanväylän ja Elmon urheilupuiston autopaikkojen korttelialueen välille muuttamalla osa Haxberginmetsän virkistysalueesta katualueeksi. Lisäksi asemakaavalla osoitetaan Valtimotien pohjoispuolelle liikerakennusten korttelialue, jolle asemakaava mahdollistaa 2 500 m², korkeintaan 2-kerroksisen liikerakennuksen.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatijat:

Milja Halmkrona, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;

<mailto:milja.halmkrona@vantaa.fi>, puh. 040 536 9606.

Mari Jaakonaho, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki;

mari.jaakonaho@vantaa.fi, puh. 050 302 9411.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutosalue sijaitsee Asolassa, rautatien länsipuolella, n. 400 m Rekolan asemasta luoteeseen. Alue rajautuu idässä Haxberginhaan puistoon, lännessä Elmontiehen, korttelin 72212 ja Elmon urheilupuiston pysäköintialueisiin ja Haxberginmetsään. Alue kattaa pohjois-eteläsuunnassa noin 300 m matkan Asolanväylää. Alue on nykyisin Asolanväylän katualuetta ja VL-alueita.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Elmon liittymän lounaispuolella ja rajautuu etelässä Valtimotiehen, lännessä Elmontiehen sekä idässä ja pohjoisessa Lipstikanvarren puistoon. Suunnittelualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2,06 ha, josta ennestään asemakaavoittamattoman alueen osuus on noin 0,49 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Päivittäistavarakauppaa koskeva maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 30.11.2021. Uuden liittymän kaavoitus on käynnistetty Vantaan kaupungin aloitteesta.
- Kaavatyö on Vantaan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022. Kaavoitusohjelmassa kaava on esitetty numerolla ja nimellä ”002509 - Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle”.
- Kaavoitus tuli vireille 9.2.2022 ja sai numeron 721400.
- Mielenpitoet pyydettiin 11.3.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.
- Kaavamutosta esiteltiin 6.9.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	20
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	24
4. Asemakaavan kuvaus.....	27
4.1 Kaavan rakenne	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
4.3 Aluevaraukset.....	28
4.4 Kaavan vaikutukset.....	29
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	35
4.6 Nimistö	35
5. Asemakaavan toteutus	35
6. Kaavatyöhön osallistuneet	35
7. Asemakaavan seurantalomake.....	37
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	39

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERI-

AALISTA

- Hiilineutraaliusselvitys, Lidl Asola - Hiilijalanjälkitarkastelu, Sweco Talotekniikka Oy, 29.9.2022
- Hulevesisuunnitelma, Rejlers, 6.5.2022.
- Vantaan hulevesiohjelma 2009
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014
- Vihertehokkuuslaskelma, Vahanen suunnittelupalvelut Oy, 29.9.2022.
- Viitesuunnitelma (tontinkäyttösuunnitelma), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 8.9.2022.
- Elmon urheilupuiston yleissuunnitelma, Ramboll, 5.2.2021
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys, WSP, 15.9.2022
- Asolanväylän ja Elmonkujan liittymän katusuunnitelman luonnos, Ramboll, LUONNOS 21.9.2022, piirustus 59166-1
- Haxberginhaan puistosuunnitelman luonnos, Ramboll, LUONNOS 5.10.2022, piirustus 59169-1

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi katualue (Elmonkuja) Asolanväylän ja Elmon urheilupuiston autopaikkojen korttelialueen (LPA) välille muuttamalla osa Haxberginmet-sän virkistysalueesta (VL) katualueeksi. Lisäksi asemakaavalla osoitetaan Valtimotien pohjoispuol-
lelle liikerakennusten korttelialue (KL), jolle asemakaava mahdollistaa 2 500 k-m², korkeintaan 2-
kerroksisen liikerakennuksen. Tehokkuusluvaksi KL-korttelialueella muodostuu $e=0,51$. Pysäköinti
sijoittuu maantasoon uuden liikerakennuksen länsipuolelle ja ajo tontille tapahtuu sen länsipää-
dystä. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota esimerkiksi kaupunkikuvalliseen laatuun, viher-
tehokkuuteen, hulevesien hallintaan sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuuteen.

Elmon urheilupuiston yleissuunnitelma valmistui vuonna 2021. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa
jatkosuunnitteluvaiheessa laaditaan urheilupuiston rakentamisen mahdollistavat katu- ja puisto-
suunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittava asemakaavamuutos perustuu alustaviin katusuun-
nitelmiin. Jo Elmon urheilupuiston rakentamisaikana liikenteen määrä Elmontiellä tulee lisäänty-
mään, ja sen valmistuttua alkaa Elmon asiakasliikenne. Siksi liikenne halutaan ohjata liikuntapuis-
ton alueelle suoraan Asolanväylältä, jolloin liikennemäärät Elmontiellä pysyvät maltillisina. Vähit-
täiskaupan myymälä puolestaan täydentää kehittyvän Asolan alueen palvelutarjontaa.



Arkkitehdin näkemys: Katunäkymä Valtimotieltä kohti koillista, Innovarch Oy, 27.9.2022.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asolan kaupunginosa sijaitsee pääradan varrella, ja sen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen alueen pääkatu, Asolanväylä. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä, samoin Tikkurilan rautatieasema. Kaupunkikuva on toisaalta vehreä ja väljä, toisaalta suurten väylien hallitsema. Asolan pinta-alasta yli puolet, pohjois- ja länsiosat, on Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien omistuksessa olevaa metsäistä Rekolan luontoaluetta. Muuten Rekolassa ja Asolassa on monipuolista asumista ja palveluita Rekolan aseman tuntumassa. Peijaksen sairaala on merkittävä työpaikkakeskittymä, ja Rekolan kartanon nimi mainitaan jo Senaatinkartassa vuodelta 1872. Asolan eteläosan vanhinta aluetta on puolestaan 1950-luvulla rakennettu Asolan rintamamiestaloalue.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alueet sijoittuvat Rekolanojan ja siihen laskevan Lipstikkaajan laakson savi- ja silttialueille laajojen kallio- ja moreeniselänteiden väliin. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut pääosin peltoa ja pieneltä osin pohjoisemman alueen osalta metsänreunaa. Vuoden 1976 ilmakuvan perusteella alueen pellot näyttäisivät olleen viljelyssä vielä 1970-luvulla, jolloin kuvissa näkyy ensimmäisen kerran myös voimalinja. Asolanväylä on rakennettu 1980-luvulla, ja 1986 ilmakuvasta näkyy, etteivät pellot ole enää tuolloin viljelyssä. Nykyään suurin osa entisistä peltoalueista on rakennettu, lukuun ottamatta Rekolanojan varren peltoja, jotka ovat kasvaneet umpeen monimuotoiseksi puronvarsilehdoksi. Valtaosa vuonna 1954 otetussa ilmakuvassa metsänä näkyvistä alueista on edelleen metsää. Suurin osa pääradan ja nykyisen Asolan-

väylän välisestä alueesta on kuitenkin - Haxberginhaan metsäselännettä lukuun ottamatta - ollut vielä 1950-luvulla avointa peltomaisemaa.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Heti Elmon liittymän kaavamuu-
to-alueen itäpuolella on kuitenkin Rekolanojan varressa arvokkaaksi luontotyyppiä määritelty kostea
lehto (Korsonojan purolaakso 3), joka on uhanalainen luontotyyppi. Hieman tiiviimmin Reko-
lanojan varteen rajautuvat Rekolanojan yläjuoksun maakunnallisesti arvokas virtavesien elinympä-
ristö, Rekolanojan keskijuoksun LUO-alue ja Rekolanpuron tiheä ja monipuolinen linnustoalue.
Noin 80 metriä Elmon liittymän kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Asolanväylän yli itä-
länsisuunnassa määritelty maakunnallinen ekologinen yhteys ja yleiskaavan 2020 runkoyhteys.

Lipstikkaoja laskee Rekolanojaan. Rekolanojan alajuoksulle sijoittuu mm. laaja Rekolanojan ala-
juoksun LUO-alue, arvokas luontotyyppi Rekolanojan varren tuore lehto (Isl 10 §) sekä erityisesti
suojellun (direktiivilaji) halavasepikän elinalue. Rekolanoja on myös taimenpuro, jonka useita ku-
tusoraikkoja on kunnostettu.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Rekolanojan valuma-alueella pienvesistön varrella. Maanpinta on nykyisin
luonnontilaisena niittynä. Pintavalunta kulkeutuu Rekolanojaan. Eteläisemmältä kaava-alueelta
(liiketila Valtimotielle) pintavalunta kulkeutuu Lipstikkaojaan, johon on tehty kunnostustoimenpi-
teitä Lipstikanvarren puistoalueen rakentamisen yhteydessä. Lipstikkaoja laskee Rekolanojaan.

Kaava-alue ei ole varsinaista pohjavesialuetta, mutta sen eteläpuolella sijaitsee Koivukylän pohja-
vesialueen muodostumisalue. Pohjaveteen ei saa aiheutua laatumuutoksia eikä pohjaveden kor-
keuteen pysyviä muutoksia.

Maaperä

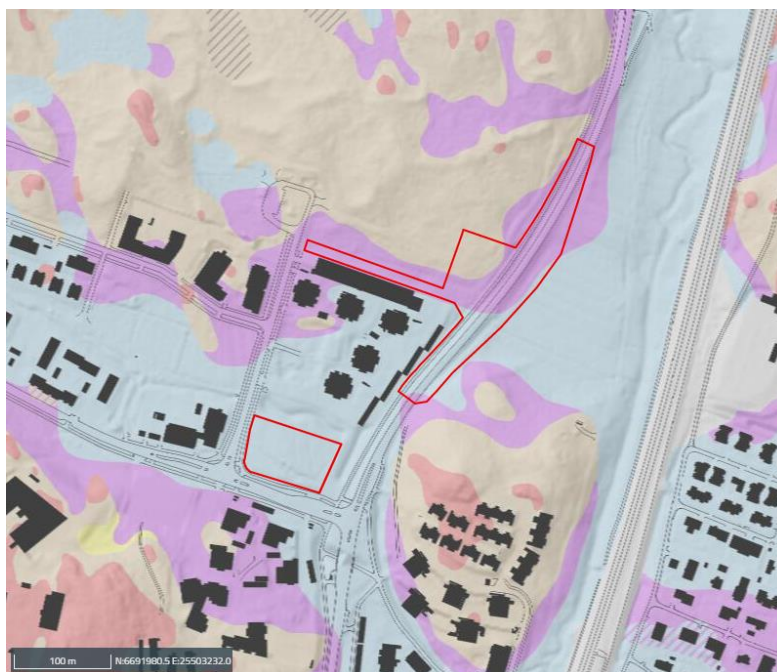
Elmon liittymä

Maalajikartan mukaan Elmon liittymän kaava-alueen maaperä on savea, silttiä ja moreenia. Kaava-
alueella on tehty pohjatutkimuksena painokairauksia. Painokairausten mukaan maaperä on pin-
tamaan/täytön alla savea, silttiä, hiekkaa, soraa ja moreenia. Savikerroksen paksuus on pohjatut-
kimusten perusteella syvimmillään 3,7 m. Kairaukset ovat ulottuneet syvimmillään n. 9,5 m syvyy-
delle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Liiketila Valtimotielle

Maalajikartan mukaan liiketilan kaava-alueen maaperä on savea. Kaava-alueella on tehty pohja-
tutkimuksena yksi painokairaus. Painokairauksen mukaan maaperä on pintamaan/täytön alla silt-
tiä ja soraa. Painokairaus on ulottunut n. 2,5 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaus on päättynyt ki-
veen tai kallioon.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden mittauspisteitä.



Maalajikartta, Vantaan karttapalvelut

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan kitkamaa-alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamistarakaistojen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Erityisesti eteläinen asemakaavoitettava alue (liiketila Valtimotielle) on hyvin tasainen. Sillä maaston korot vaihtelevat hyvin vähän, noin +30,0 ja 31,4 metrin välillä. Pohjoisella kaavamuuotosalueella (Elmon liittymä) maaston korkoerot ovat suuremmat – ne vaihtelevat +28,5 ja 36,6 välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Asolan kaupunginosan väkiluku vuonna 2021 oli 5 135, ja se oli yksi niistä Vantaan kaupunginosaista, joilla väkiluku oli noussut hieman vuodesta 2020. Vuonna 2020 se oli 4 931. Nousussa olivat myös naapurikaupunginosien, Rekolan ja Koivukylän väkiluvut, minkä vuoksi koko Koivukylän suuralueen väkiluku nousi vuodessa 30 319:sta 30 508:aan. Myös pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna sekä suuralueen että kaupunginosan väkiluvut ovat nousussa – vuonna 2016 suuralueen väkiluku oli 28 062 ja kaupunginosan 4 078.

Asolan väestörakenne on hyvin samankaltainen kuin koko Koivukylän suuralueella ja koko Vantaalla. Lapsia ja nuoria on melko vähän, nuoria aikuisia ja keski-ikäisiä huomattavan paljon, ja yli 65-vuotiaiden osuus on suurempi kuin lasten. Koivukylän suuralueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat pariskunnat ja työttömyys. Koivukylän suuralueen työttömyysaste on Vantaan toiseksi korkein heti Hakunilan jälkeen.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Molempien kaava-alueiden ympäristössä kuitenkin on 4-8-kerroksisia asuintaloja, niin tulevan KL-tontin etelä-, länsi- ja pohjoispuolella (Lipstikkaajan toisella

puolella) kuin myös Elmon liittymän lounaispuolella. Asolaan on myös Mikaelintien länsipuolelle kaavoitettu useita asuinkortteleita, joiden rakentamisen myötä alueen asukasmäärä kasvaa. Yleiskaavan 2020 perusteella alueelle on odotettavissa asukasmäärän kasvua myös tulevinä vuosina, koska osa seurakuntien omistamasta metsäalueesta on siinä osoitettu A-alueeksi, jolle saa rakentaa maksimissaan kolmikerroksisia rakennuksia.

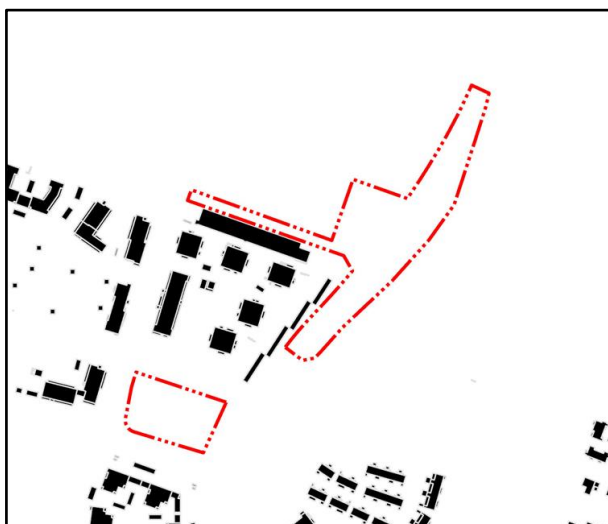
Palvelut ja työpaikat

Itse kaava-alueella ei ole palveluita eikä työpaikkoja. Asolan kaupunginosassa oli vuonna 2019 noin 1 992 työpaikkaa, ja koko Koivukylän suuralueella 5 109 työpaikkaa. Suuralueella lähes puolet (48 %) työpaikoista oli terveys- ja sosiaalipalvelujen toimialalla. Toiseksi suurin työllistäjä suuralueella on rakennusala. Peijaksen sairaala on Asolan kaupunginosan suurin yksittäinen työllistäjä.

Asolassa on julkisia palveluita, kuten koulu ja päiväkoteja ja lisäksi jonkin verran pienyritysten tarjoamia yksityisiä palveluita. Valtimotielle kaavoitettavasta liikerakennusten korttelialueesta noin kilometrin verran Asolanväylää etelään on K-Citymarket Vantaa Koivukylä, ja sen läheisyydessä Koivukylän keskustassa myös S-Market Koivukylä ja Lidl Koivukylä.

Elmon urheilupuiston valmistuminen tuo Asolaan lisää työpaikkoja. Vähittäiskaupan myymälä tarjoaisi valmistuttuaan noin 30-40 työpaikkaa.

Yhdyskuntarakenne



Kaava-alue sijaitsee Asolan pohjoislaidalla. Rekolan asemalle on asemakaavoitettavalta alueelta noin 400 metriä. Sekä kaavamuu-tosalue että asemakaavoitettava alue sijaitsevat alueen pääkadun, Asolanväylän varrella. Alueella estevaikutusta muodostavat pohjois-eteläsuunnassa kulkevat päärata, Asolanväylä ja Rekolanoja.

Asolan pohjoisosa (rautatien ja Rekolanojan länsipuolella) on alkanut rakentua 1990-luvun vaihteessa, ja sen rakennustehokkuudet ovat huomattavasti suurempia kuin Rekolan pientaloalueella (rautatien itäpuolella) ja Asolan rintamamiestaloalueella (kaava-alueiden eteläpuolella). Yhdyskuntarakenteessa on aukko asemakaavoittamattomalla alueella Valtimotien varrella.

Kaupunki- ja maisemakuva

Asola on pääosin melko väljää ja maastonmuotoihin sovitettua rakentamista. Tärkeimpiä identiteettitekijöitä ovat avoimet maisematilat puroineen, metsäiset selänteet, pientaloalueet, päärata, Peijaksen sairaala ja korkean selänteen päällä sijaitseva Rekolan kartano. Sekä asemakaavoitettava alue että kaavamuu-tosalue sijaitsevat pääosin maiseman laaksoalueilla.

Kaupunginosan rakennuskanta on pääosin alle kolmikerroksista, paitsi kerrostalovaltaisilla alueilla Asolanväylän ja Lipstikkaojan ympäristössä, missä kerroskorkeudet vaihtelevat 4–7 välillä. Rautatien itäpuolella, Rekolassa, rakennuskanta on omakotitalovaltaista ja pääosin maksimissaan kaksi-kerroksista.

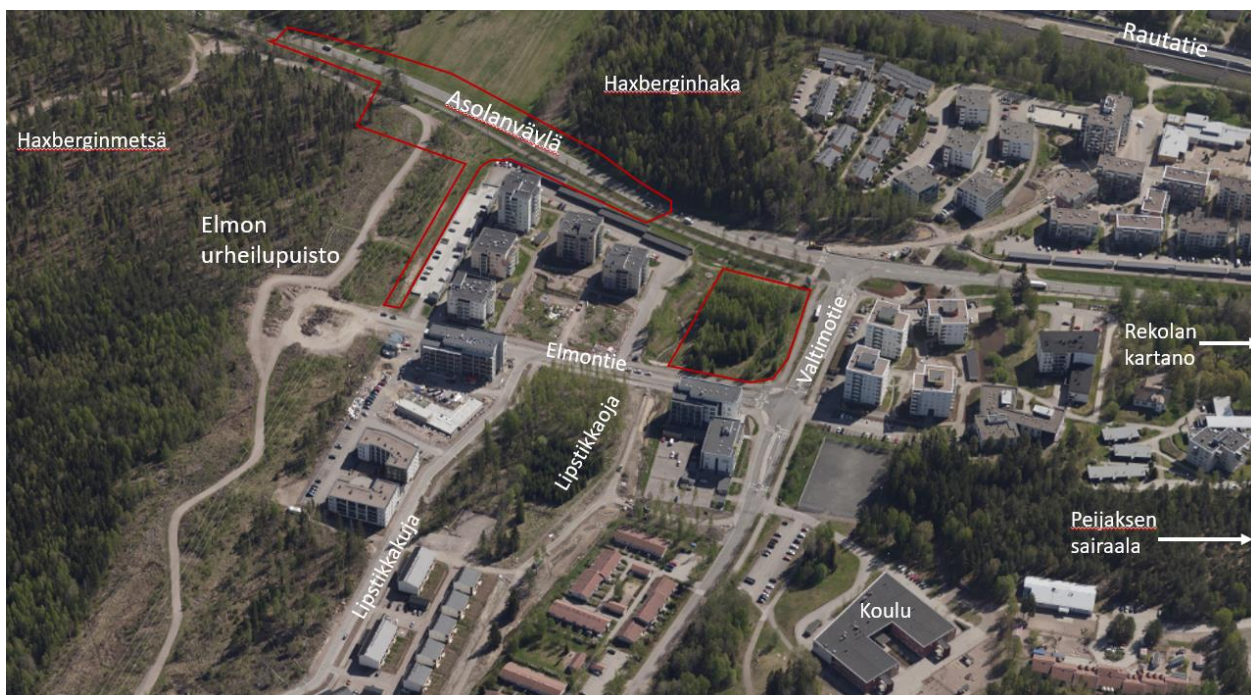
Vanhasta viljelysmaisemasta on melko vähän jäljellä, sillä osa entisistä pelloista on rakennettu ja osa taas on kasvanut umpeen, minkä vuoksi maisematila hahmottuu selkeästi lähinnä Elmon liittymän kohdalla, missä voimalinjan takia maisemaa on säilytetty avoimena.

Myös vähittäiskaupan tontti on 1980-luvulta alkaen umpeenkasvanutta entistä peltoa. Sen puus- toisuuden voidaan toisaalta nähdä rikkovan kaupunkikuvan eheyttä ja toisaalta taas tuovan siihen vehreyttä. Liikerakennuksen tontti on kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Lipstikan alueen si- sääntulon kohdalla Asolanväylältä saavuttaessa.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueilla ei ole rakennusperintökohteita. Liikerakennusten korttelialueeksi asemakaavoitet- tavasta alueesta noin 200 m etelään sijaitsee Rekolan kartanon päärakennus, joka on asemakaa- valla suojeltu rakennusperintökohde. Kartanon ja kaava-alueiden välillä ei kuitenkaan nykyisin ole näköyhteyttä. Kaava-alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuisto- lailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

Kaavan osa-alueiden välissä olevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosina 2017–2018. Niistä yksi on kahdeksankerroksinen, toinen kuusi- ja loput viisikerroksisia. Elmon liittymän kaava-alueeseen rajautuva 2-kerroksinen pysäköintitalo on rakennettu 2016. Tontin Asolanväylän puoleisessa reu- nassa pihaa reunustavat 1-kerroksiset 2018 rakennetut varastorakennukset. Päivittäistavarakaup- pan kaava-alueen länsipuolella, Elmontien toisella puolella, on 2018 rakennetut 6- ja 4-kerroksiset asuintalot, ja eteläpuolella Valtimotien toisella puolella 2016–2018 rakennetut 5–7-kerroksiset asuinkerrostalot.



Virkistys

Elmon urheilupuisto tulee palvelemaan alueellisena liikuntapaikkakeskittymänä erityisesti Koivu- kylän ja Korson suuralueiden asukkaita. Kaava-alueiden ympärillä sijaitsevat laajoille Rekolan Isoniitun, Haxberginmetsän ja Matarin luonto- ja viheralueille sijoittuvat ulkoilureitit. Näiltä viher- alueilta virkistysverkosto jatkuu Kylmäojan ja Rekolanjoen varsien ulkoilureittejä pitkin Keravanjo- en ja sen jälkeen Vantaanjoen varsien reittejä pitkin aina merelle saakka.

Ulkoilureitistö on itä-länsi-suunnassa vielä nykyisin katkonainen. Lähin jalankulkuyhteys pääradan ali on nykyisin Ilkantie kohdalla, yli 400 metriä varsinaisen virkistysreitin eteläpuolella, ja lähin alikulku ainoastaan Asolanväylän (ei rautatien) ali sijaitsee noin 300 metriä Elmon liittymästä pohjoiseen. Yleiskaavassa 2020 pohjoisemman kaavamuuotosalueen (Elmon liittymä) pohjoispuolelle (suunnilleen alikulun kohdalle) sijoittuva virkistysyhteys on merkitty ensisijaisesti kehitettäväksi viheryhteydeksi maakunnallisen ekologisen yhteyden ja yleiskaavan 2020 ekologisen runkoyhteyden kohdalle. Merkinän kohdalla tulee arvioida mahdollisuudet rakentaa vihersilta tai alikulku ihmisten ja eläinten liikkumista tukevaksi.

Eteläisemmän kaava-alueen (liiketila Valtimotielle) pohjoispuolella olevassa Lipstikanvarren puistossa virtaa Lipstikkaoja. Puistossa ei kuitenkaan ole ulkoilureittiä, ja sen tarjoamat ekosysteemi-palvelut liittyvät ensisijaisesti hulevesien hallintaan ja luonnon monimuotoisuuden ylläpitämiseen.

Liikenne

Asolanväylä on alueen pääkatu, joka yhdistää Korson ja Koivukylän suuralueiden keskustat. Valtimotie ja Elmontie ovat kokoojakatuja, joiden kautta Asolan maankäytön liikenne välittyy Asolanväylälle.

Asemakaava-alue sijoittuu joukkoliikenteen runkovyöhykkeelle. Rekolan asemalta on vähittäiskaupan kaava-alueelle noin 400 m ja Elmon urheilupuistoon noin 800 m. Asolanväylää kulkee useita bussiliikenteen reittejä.

Kahden kilometrin säteellä liittymästä on useita kouluja ja pyöräilyverkosto on kattava. Asolanväylän vartta kulkee pyöräilyn pääreitti. Rekolan asemalla on kaupunkipyöräasema. Pääradan ja Rekolanajan estevaikutus on kuitenkin suuri, ja kohdistuu sekä jalankulkuun että pyöräliikenteeseen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

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

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

Jätevesiviemäröinti

Liikerakennusten korttelialueeksi kaavoitettavan alueen itälaidalta lähtee kohti itää jätevesiviemäriputki, joka liittyy Lipstikanvarrenpuiston puolella huoltotien länsireunaa pitkin kulkevaan d200 muoviseen jätevesiviemäriin. Tästä ja tontin itäreunalta jätevedet ohjataan ensin Valtimotien d315 muoviseen jätevesiviemäriin ja sitten eteenpäin pääradan länsipuolella kulkevaan Korso-Tikkurilan d1000 betoniseen pääviemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan KUVES:n meriviemärin kautta edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Asolanväylälle ja Valtimotielle rakennetut hulevesiviemärit laskevat Lipstikkaajaan ja Rekolanajaan, jotka johtavat hulevedet edelleen Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia Elmontien, Valtimotien ja Asolanväylän varressa. Lisäksi Elmon liittymän suunnittelualueella sijaitsee 2 kappaletta Vantaan Energian maanalaisia kaivopumppaamoja, niiden ohjauskaappi, syöttökaapelit ja muuntamo.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Elmontien ja Valtimotien varressa, ja keskijännitekaapeleita Elmontien ja Valtimotien varressa sekä Asolanväylän itäpuolella.

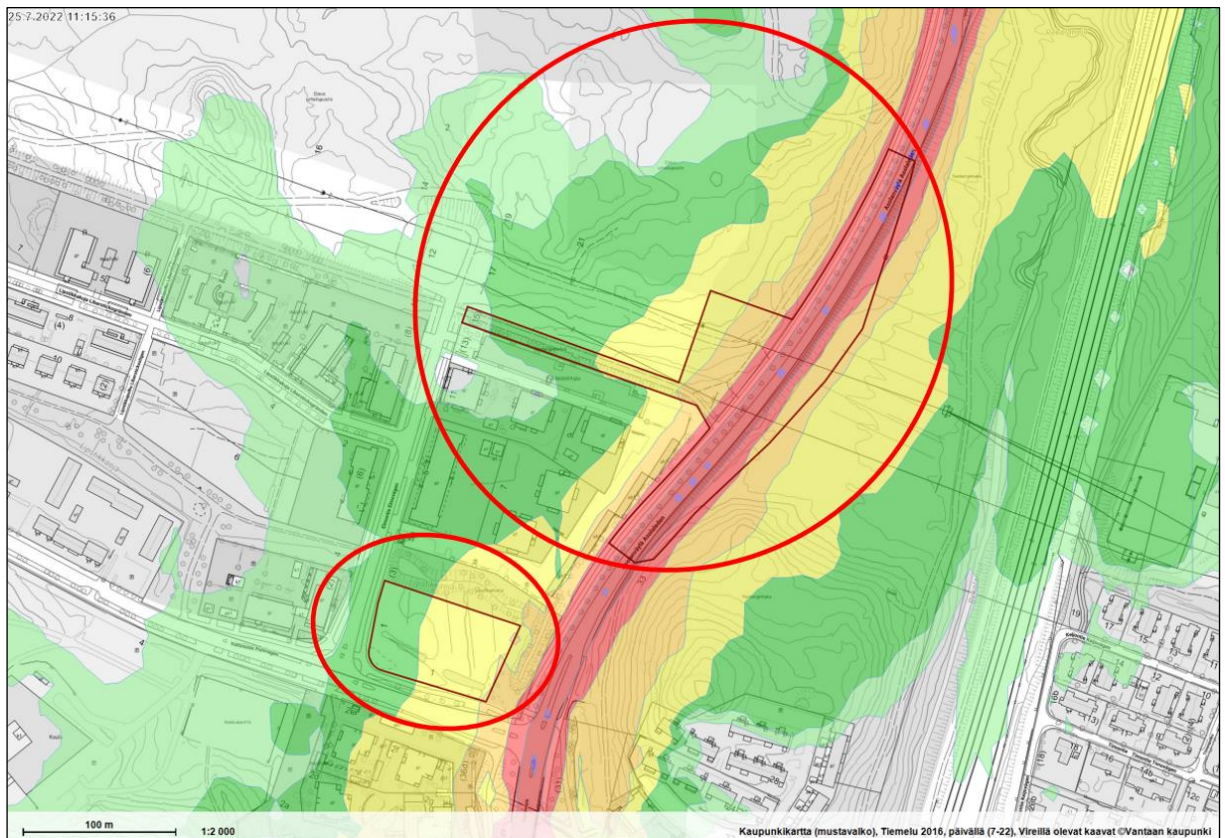
Elmon urheilupuiston suunnitellun tieliittymän kohdalla sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaakko-luodesuuntainen 110kV voimajohto ja samalla johtokadulla Vantaan Energia Sähköverkot Oy johdon eteläpuolella Fingrid Oyj 110kV voimajohto.

Ympäristöhäiriöt

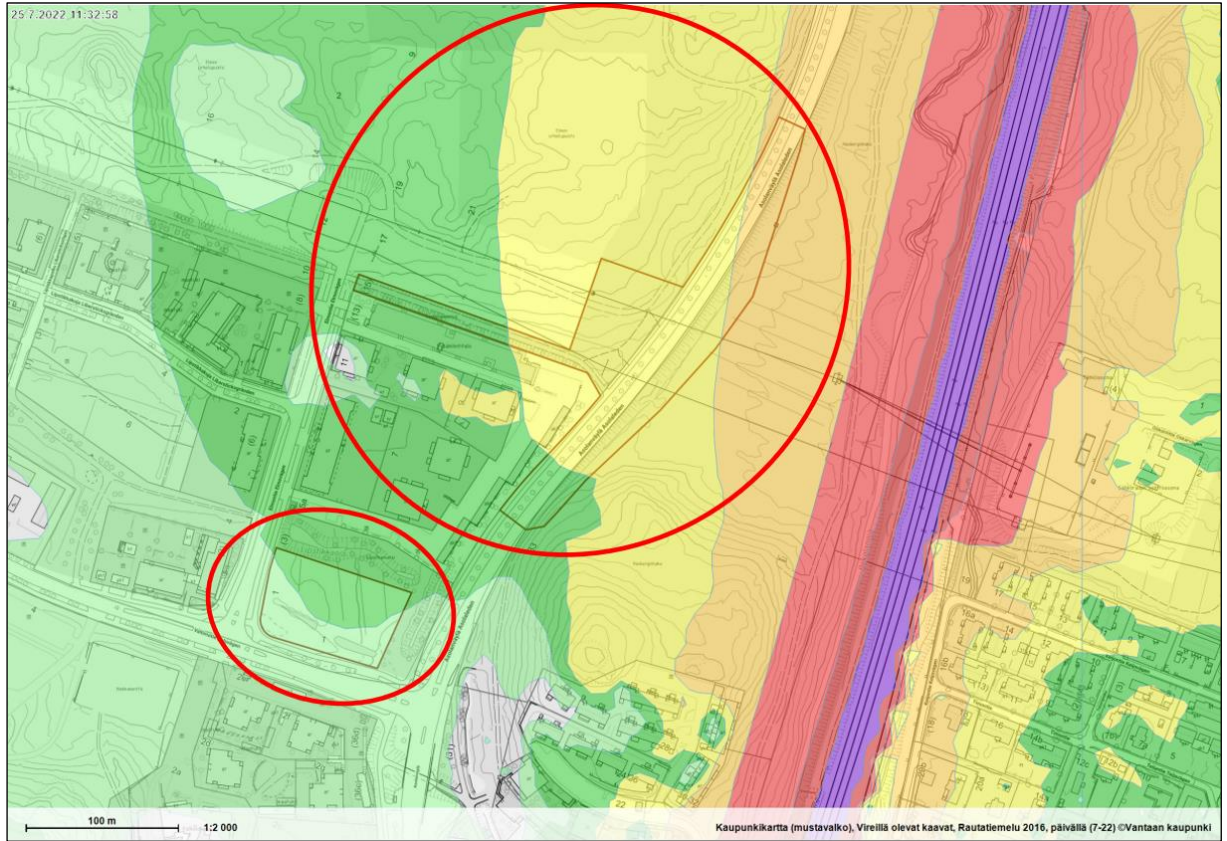
Melu

Suunnittelualan läheisyydessä sijaitseva merkittävin tieliikennemelulähde on Asolanväylä. Pääraita aiheuttaa raideliikennemelua. Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella.

Asolanväylä on vilkasliikenteinen katu, joten Elmon liittymäalue on korkean melun aluetta. Melutaso on väylällä pääosin 70–75 dB, paikoin 75 dB ylittyy. Väylän länsipuolella kulkeva pyörätie osuu pääosin 65–70 dB tieliikennemelun alueelle. Kaava-alueen länsireunan pitkällä puistokaitaleella tieliikennemelutaso laskee ollen sen länsipäässä enää alle 50 dB. Vähittäiskaupan kaava-alueella tieliikennemelutaso on pääosin 50–60 dB. Aivan alueen itäreunalla on kuitenkin kohtia, joissa tieliikennemelu nousee 60–65 dB:iin. Melulaskennassa on vuoden 2016 liikennetiedot ja maastomalli, mutta olevia rakennuksia ja melusteitä ei ole huomioitu (kuva alla).



Suunnittelualueelle ulottuu päivällä (7–22) pääosin 50–65 dB suuruista rautatiemelua (v. 2016, Vantaan karttapalvelu). Päivittäistavarakaupan tontin eteläosa osuu alle 50 dB:n melualueelle. Voimakkain rautatiemelu, päivällä (7–22) 60–65 dB, osuu suunnittelualueen pohjoisosaan Asolanväylälle ja sen itäpuolelle. Melulaskennassa on vuoden 2016 liikennetiedot ja maastomalli, mutta olevia rakennuksia ja meluesteitä ei ole huomioitu (kuva alla).



Muut ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei sijoitu pilaantuneita maa-alueita.

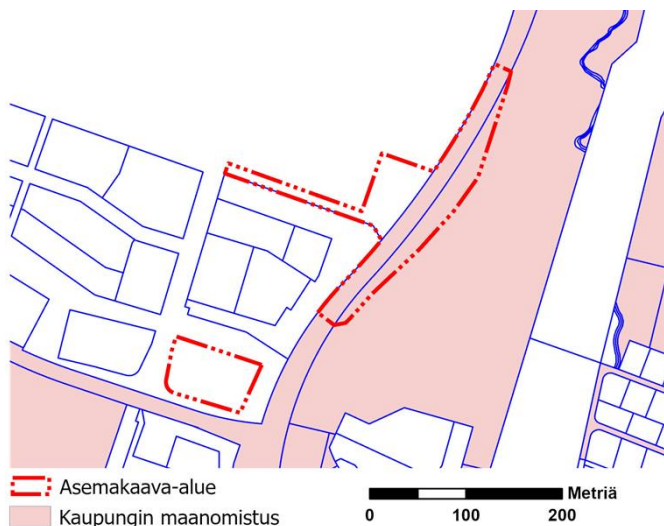
Erityistoiminnot

Asemakaava-alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV (kilovoltin) voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä. Samalle yhteiselle voimajohtoalueelle sijoittuu Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV voimajohtoja. Asemakaava-alueella 110 kV voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus sijainnista riippuen pääosin 65,5–87 metriä leveälle johtoalueelle, jolloin johtoalue muodostuu 45,5–67 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu. Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja.

2.1.4 Maanomistus

Asemakaavoittamattoman alueen Valtimotien varressa (kiinteistö 92-407-13-7) omistavat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät. Uuden liittymän kaavoitus on käynnistetty Vantaan kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset VL-alueet Asolanväylän länsipuolella (myös kapea VL-aluekaistale Elmon LPA-alueen ja korttelin 72212 LPA-alueen välissä, joka on kaupungin määräala, tunnus 92-407-13-7-M534) omistavat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät ja ne kuuluvat kiinteistöön numero 92-407-13-7. Asolanväylän katualueen sekä väylän itäpuolella olevan VL-alueen omistaa Vantaan kaupunki. Katualueen kiinteistötunnus on 92-72-9901-0 ja puistoalueen 92-72-9903-8.



092-407-0013-0007	Yksityinen maanomistaja	1,0
Puisto- ja katualue	Vantaan kaupunki	1,1
Yhteensä		2,1

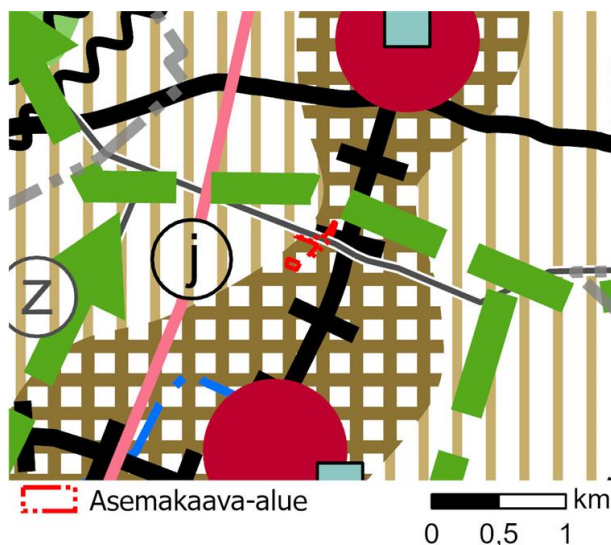
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

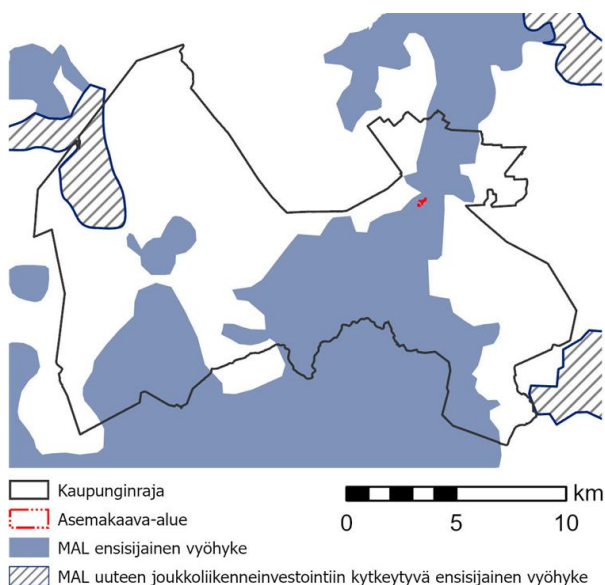
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka korvaa kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavasta valitettiin, minkä vuoksi Helsingin hallinto-oikeus kielsi päätöksen täytäntöönpanon. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltä ollut enää aiheutta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokous tuli pääosin voimaan.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruskea ruuturasteri). Alueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen voimajohto ja sen pohjoispuolella samansuuntainen viheryhteys-tarve. Alueen itäpuolitse kulkee päärata ja se sijaitsee Korson ja Koivukylän keskustatoimintojen alueiden, keskusten (punaiset ympyrät) välissä. Kaavahanke on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma

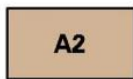
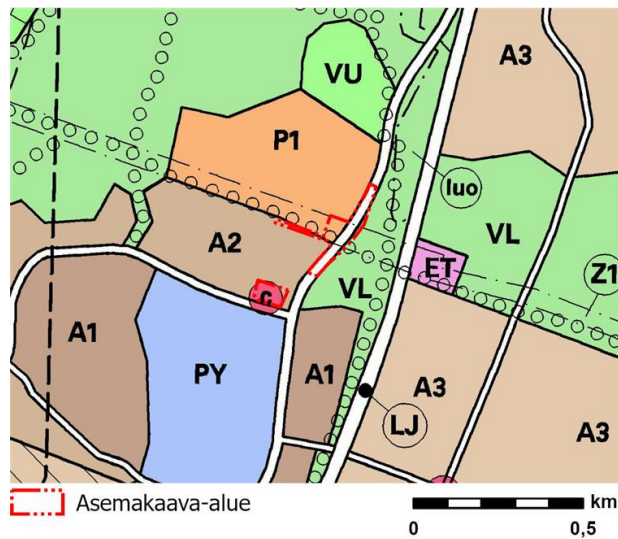
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.



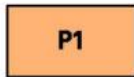
Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

Kaava-alue (punainen piste) sijaitsee MAL-sopimuksen ensisijaisella vyöhykkeellä.

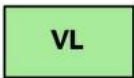
Yleiskaava

**Matala ja tiivis asuntoalue**

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

**Palvelujen alue**

Alue varataan yksityisille ja julkisille palvelutiloille. Alueella voidaan sallia urheilulaitoksia, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

**Lähivirkistysalue**

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

**Julkisten palvelujen ja hallinnon alue**

Alue varataan julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueelle saa sijoittaa palveluasuntoja.

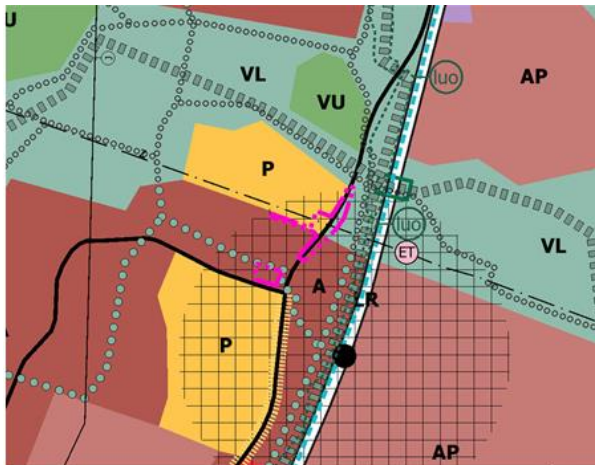
**Keskustatoimintojen alakeskus**

Lähipalvelujen keskus, jonne saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 3500 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa muita vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) pohjoisempi alue (Elmon liittymä) on merkitty pääosin palvelujen alueeksi P1, katualueeksi ja pieneltä osin matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi A2 ja lähivirkistysalueeksi VL. Eteläisempi alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2, jolla on merkintä keskustatoimintojen alakeskus (C punaisessa ympyrässä). Pohjoisemman kaava-alueen kautta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja 110 kV:n voimansiirtolinja, ja sen itä- ja koillispuolella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Kaikkia Asolan itäosissa sijaitsevia yleiskaavan mukaisia A2-asuntoalueita ei ole vielä asemakaavoitettu, eikä jo asemakaavoitettua A1-asuntoaluetta ole vielä kokonaan rakennettu. Näiden rakentuminen luo jatkossa lisätarvetta lähipalveluille. 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.

Vantaan uusi yleiskaava 2020



Asemakaava-alue

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue yk0048



Katukuvan kehittämisvyöhyke

Kaupunkirakenteen tiivistyessä tulee kadusta rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että se luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen.

Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.



Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.

A

Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

P

Palveluiden ja hallinnon alue

Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palvelutoiminnoille, sekä niitä palveleville asuin- ja huoltotiloille. Rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopeutuen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueella olevaa asumista saa ylläpitää ja täydentää harkitusti.

VL

Lähi-virkistysalue

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

Virkistysalueyhteys

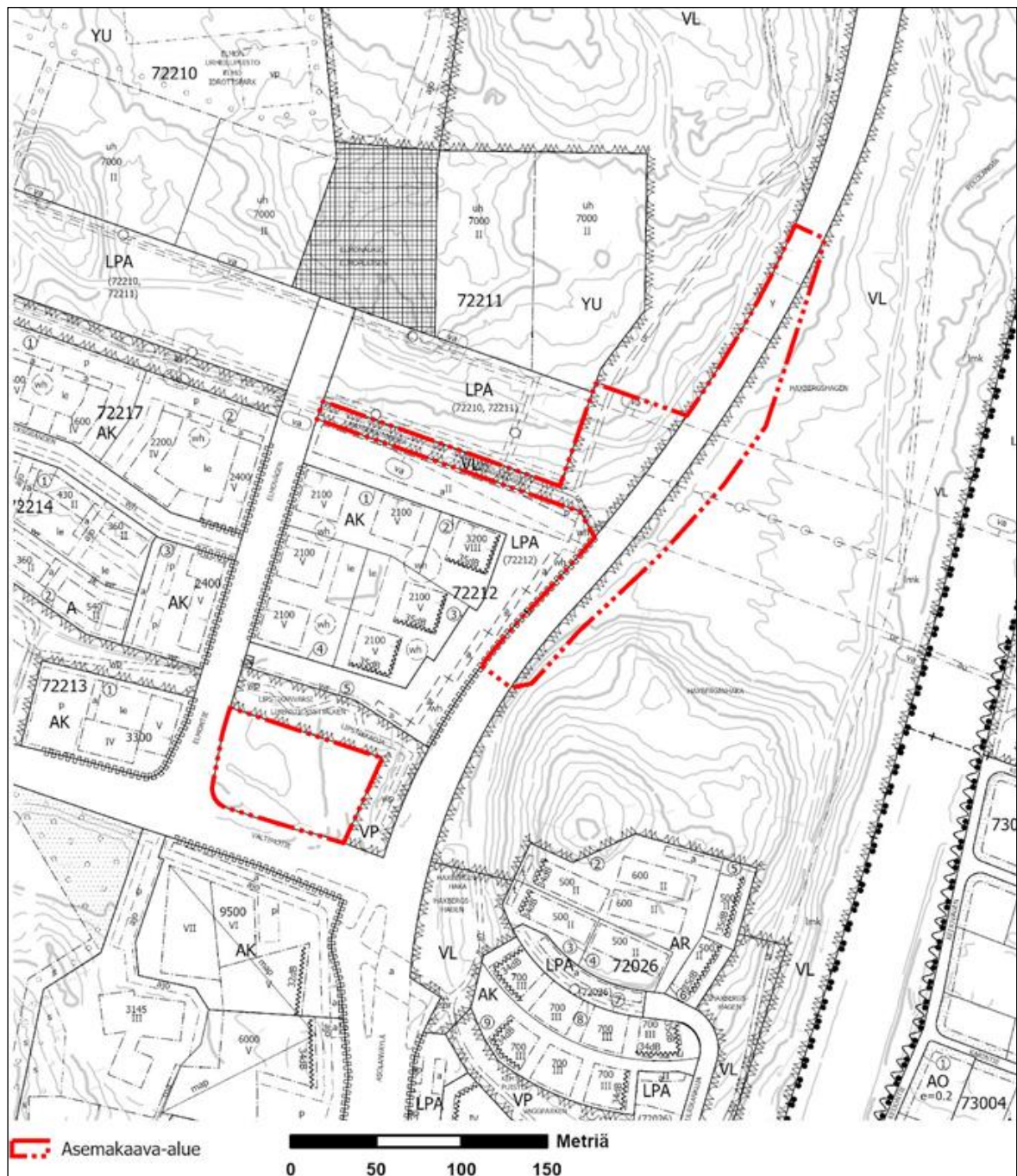
Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Kaava-alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle, jolla asuminen tukeutuu joukkoliikenteen runkoverkostoon. Erityisesti asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta.

Pohjoisempi alue (Elmon liittymä) on merkitty palveluiden ja hallinnon alueeksi (P) sekä pieneltä osin asuinalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen läpi kulkee voimajohto.

Eteläisempi alue (liiketila Valtimotielle) on merkitty asuinalueeksi (A), jota kuvataan seuraavasti: *"Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. - - Alueelle saa sijoittaa asuin- ympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimintilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa."* Alueen pohjoispuolelle on merkitty virkistysalueyhteys. Eteläisemmän alueen kaakkoiskulmasta kohti etelää on Asolanvylän varrelle merkitty katukuvan kehittämisvyöhyke.

Tullessaan voimaan, uusi yleiskaava 2020 mahdollistaa Asolassa sekä nykyisten jo rakennettujen asuinalueiden täydennysrakentamista että voimassa olevaa yleiskaavaa laajemmän uuden asuinalueen rakentamisen Rekolanmäkeen. Lisääntyvä asukasmäärä lisää uusien lähipalveluiden tarvetta. Kaava-hanke on yleiskaavan 2020 (ei vielä voimassa) mukainen.

Asemakaava



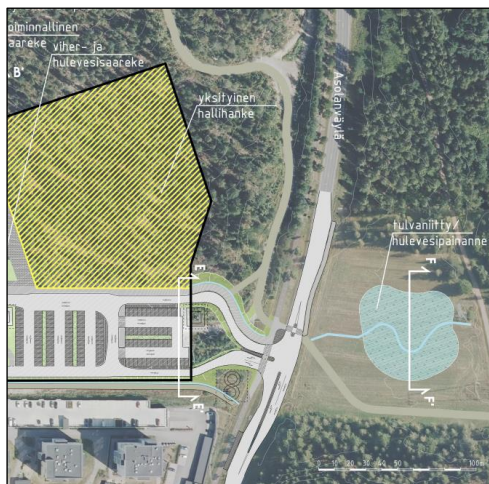
Pohjoisemmalla asemakaava-alueella (Liittymä Elmoon) on voimassa kolme asemakaavaa: 720900 Elmon urheilupuisto (Kv 23.5.2011), 721300 Lipstikka (Kv 17.11.2014) ja Rekolanmäki (29.7.1981, tarkistettu 3.3.1982). Ajantasa-asemakaavassa pohjoisemman asemakaava-alueen (Elmon liittymä) alueet ovat lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta ja sen läpi kulkee sähkölinjoja varten varattu alueen osa (z). Asolanväylälle, pohjoisemman kaava-alueen pohjoisosaan, on merkitty ohjeellinen kadun tai liikennealueen ylittävä jalankulkutie sekä Asolanväylän länsipuolelle ohjeellisia ulkoilureittejä, ohjeellisia hulevesialueita ja voimalinjan vaara-aluetta.

Eteläisempi kaava-alue (liiketila Valtimotielle) on asemakaavoittamaton. Sitä ympäröi kapea puistoalue (VP) idässä ja pohjoisessa. Puistoalueelle on merkitty ohjeellinen puro tai pienvesialue.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Elmon urheilupuiston yleissuunnitelma

Vuonna 2021 on tehty Elmon urheilupuiston yleissuunnitelma, joka määrittelee alueen toiminnalliset ja tilalliset perusratkaisut, reitistön ja liikennejärjestelyjen kehittämisperiaatteet, hulevesien hallinnan periaateratkaisut, valaistuksen periaatteet sekä alueen yleiset laatutavoitteet muun muassa kasvillisuuden, pintamateriaalien ja rakenteiden osalta. Yleissuunnitelmassa urheilupuiston pysäköintialue on suunniteltu liittyväksi suoraan Asolanväylään pysäköintialueen itäosasta, ja osa hulevesistä ohjataan nykyiselle peltoalueelle Asolanväylän itäpuolelle, Haxberginhaan puistoalueelle.



Ote Elmon urheilupuiston yleissuunnitelman asemapiirustuksesta Elmon liittymän kaavamuutosalueen kohdalla (Ramboll, 2021).

Katu- ja puistosuunnitelmat

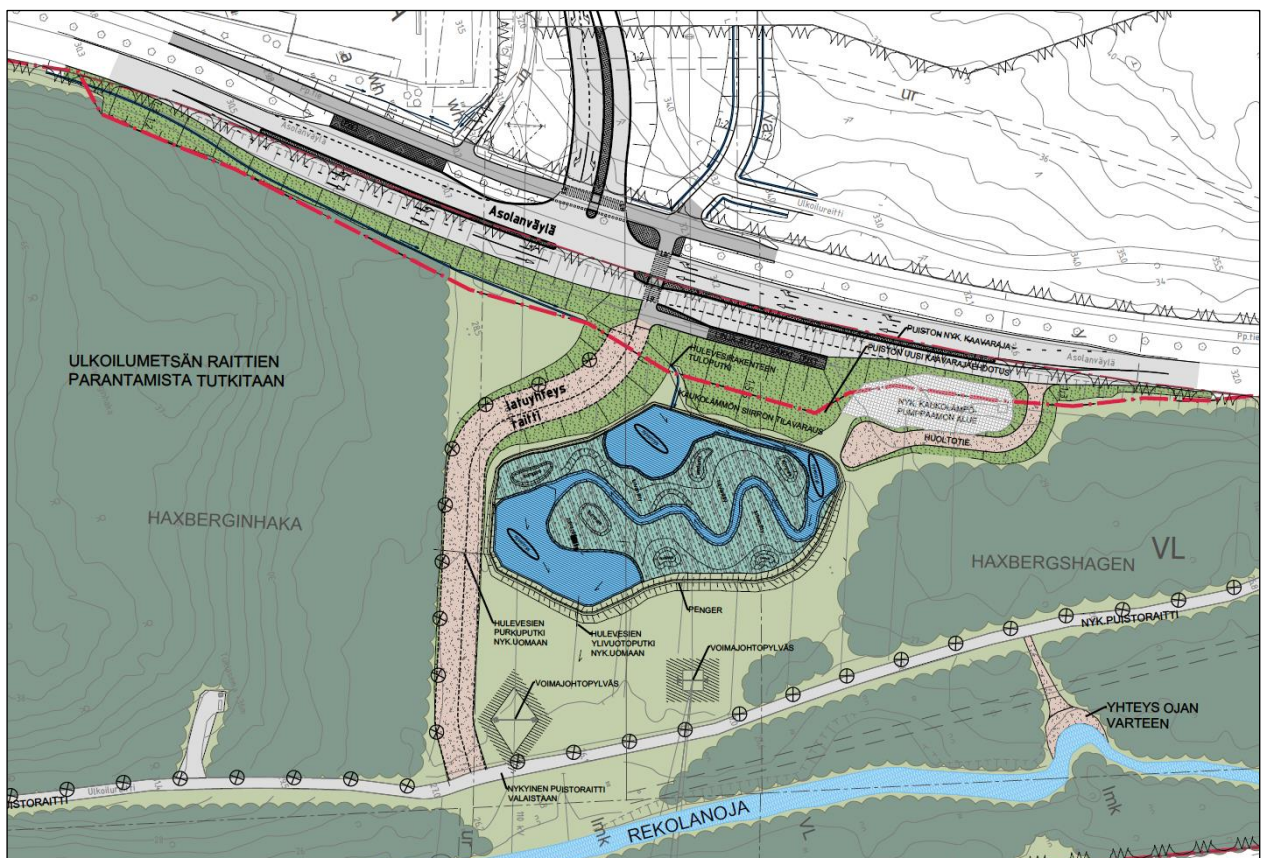
Yleissuunnitelma toimii lähtökohtana Asolanväylän ja Elmonkujan liittymän katusuunnitelmalle ja Haxberginhaan puistosuunnitelmalle, joiden suunnittelu on parhaillaan käynnissä. Suunnittelu alkoi tilavarausten laatimisella asemakaavoitusta varten.

Katusuunnitelmassa tarkennetaan yleissuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja mm. Elmonkujan ja Asolanväylän liittymän osalta. Mm. jalankulun olosuhteita parannetaan. Katusuunnitelmaehdotukset on tarkoitus asettaa nähtäville yhtäaikaan asemakaavan ja -kaavamuutoksen kanssa. Rakennussuunnitelmien arvioidaan valmistuvan kesällä 2023.



*Ote Asolanvylän ja Elmonkujan liittymän tekeillä olevasta katusuunnitelmasta, Ramboll, LUON-
NOS 21.9.2022, piirustusnumero: 59166-1.*

Parhaillaan työn alla on myös Haxberginhaan puistosuunnitelma, joka valmistuu syksyn 2022 aikana. Siinä esitetään Elmon urheilupuiston toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet (mm. hulevesiallas ja reitit sekä kasvillisuuden, valaistuksen ja kalusteiden kehittämisen periaatteet) puistoalueella. Mm. jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan. Suunnitelmiin pohjautuvan rakennussuunnittelun arvioidaan alkavan jo vuoden 2022 aikana. Toteutus ajoittuu alustavasti vuosille 2024-2025.



Ote Haxberginhaan tekeillä olevasta puistosuunnitelmasta, Ramboll, LUONNOS 5.10.2022, piirustusnumero: 59169-1.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Päivittäistavarakauppaa koskeva maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 30.11.2021. Vantaan kaupungin asemakaavamuutoshakemus, joka käsittää sekä Elmon uuden liittymän asemakaavamuutoksen että liikerakennuksen tontin asemakaavoituksen on kirjattu saapuneeksi 22.12.2021. Kaavatyö on Vantaan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022. Kaavoitusohjelmassa vuodelle 2022 kaava on esitetty numerolla 002509. Kaavamuutos sai numeron 721400 ja tuli vireille 9.2.2022.

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 (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- 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 asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittajan puhelinaika. Tiedusteluja tai soittoja ei tänä aikana saatu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet pyydettiin 9.2. - 11.3.2022 välisenä aikana.

Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta, joista 3 kpl tuli lähiympäristön asukkailta.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy esitti, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Keskijänniteverkon maakaapeleita on Valtimotien pohjoispuolella, Elmontien itäpuolella sekä Asolanväylän itäpuolella. Pienjänniteverkon maakaapeleita on Elmontien itäpuolella. Elmon urheilupuiston suunnittelun tieliittymän kohdalla sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy 110kV voimajohto ja samalla johtokadulla Vantaan Energia Sähköverkot Oy johdon eteläpuolella Fingrid Oyj 110kV voimajohto. Johtojen läheisyydessä tehtävistä muutoksista tulee ennalta pyytää johdon omistajilta risteämäläusunnot.

Asemakaavan muutosalueella Valtimotien liiketilan suunnittelualueelle tulee mitoittaa tilavaraus (vm) puistomuuntamolle Valtimotien tai Elmontien puoleiselle laidalle.

Vantaan Energian Kaukolämpöverkko huomautti, että asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia useissa kohdissa, erityisesti Asolanväylän varsilla. Lisäksi Elmon liittymän suunnittelualueella sijaitsee 2 kappaletta Vantaan Energian maanalaisia kaivopumppaamoja, niiden ohjauskaappi, syöttökaapelit ja muuntamo. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien, pumppaamoiden ja ohjaus-

kaapin sijainti. Lisäksi Vantaan Energia Oy haluaa, että Elmon liittymää suunniteltaessa otetaan huomioon Vantaan Energian kaivopumppaamoille kulkemiseen haettu lupa pysyvän tieliittymän rakentamiselle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ja Vantaan kaupunginmuseo ilmoittivat, ettei ole huomautettavaa.

Fingrid huomautti, että sillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaislevyettä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja. Näin varmistetaan sähköturvallisuuden näkökulmasta, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.

Fingrid totesi myös, että koska tässä kaavalausunnossa ei voi ottaa kantaa voimajohtoalueelle sijoittuvan liittymän ja sen liikennejärjestelyjen tekniseen toteutukseen, joten asemakaavoituksen taustalla olevista suunnitelmista pitää pyytää Fingridiltä erillinen risteämälausunto. Fingrid pyysi lähettämään tietoa kaavan etenemisestä.

Caruna Oy totesi, ettei kaava-alueella sijaitse Carunan sähköverkkoa.

HSL totesi, että se kannattaa uusien pysäkkien rakentamista, koska ne mahdollistavat hyvät yhteydet ja lyhyen siirtymän Elmon urheilupuistoon. HSL on mielellään mukana pysäkkien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Korson Omakotiyhdistys ry esitti, että se ei pidä uutta liittymää Elmoon turvallisena kaupan ja urheilupuiston lisääntyvän ja monipuolistuvan liikenteen takia, ja ehdottaa yhdeksi ratkaisuvaihtoehtoksi kiertoliittymää.

Rekola – Asolan Omakotiyhdistys ry esitti, että koska liikenne Asolanväylällä tulee lisääntymään merkittävästi, Elmon liittymä tulee rakentaa sujuvaksi, jotta liikenteen hidastumiselta, ruuhkautumiselta ja onnettomuuksilta vältytään. Lisäksi on kaikissa oloissa turvattava hälytysajoneuvojen esteetön pääsy Korson suunnasta Peijaksen sairaalaan. Elmon liittymäratkaisun tulee mm. sisältää riittävät kevyen liikenteen väylät ja varmistaa turvallinen Asolanväylän ylittäminen.

Asukkaat olivat huolissaan siitä, että lisääntyvä liikennemäärä ja uusi liittymä yhdessä aiheuttavat Asolanväylän ruuhkaantumisen. Ratkaisuksi ehdotettiin mm. liikenneympyrää. Lisäksi ehdotettiin bussipysäkin paikan vaihtoehtoista sijaintia ja pohdittiin, onko Lidl yleiskaavan merkinnän A sallima lähialueen asukkaita palveleva kauppa vai houkuttelee se koolla ja isolla parkkipaikallaan (yli 60 autopaikkaa) autoliikennettä myös kauempaa? Pohdittiin, voisiko lähialueen asukkaita palvella myös pienemmällä autopaikkamäärällä, mikä mahdollistaisi paremmat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tontilla.

Asukkaiden mielipiteet on huomioitu kaavatyössä. Liittymään rakennetaan Asolanväylän ylittävä suojatie, joten Asolanväylän nopeusrajoitusta alennetaan nykyisestä 50 km/h:ssa. Kiertoliittymävaihtoehtoa tutkittiin katusuunnittelun yhteydessä, mutta se hylättiin, koska se lisäisi kustannuksia, veisi enemmän tilaa ja liittymä levenisi itään Haxberginhaan puistoon. Liikenteellisesti yksikaltaisena kiertoliittymän häiriöherkkyys olisi suurempi ja kaksikaistaisella kiertoliittymällä puolestaan jalankulkijoiden Asolanväylän ylitysten turvallisuus heikkenisi huomattavasti (alikulkuja ei pystyittäisi toteuttamaan tai se vaatisi taas hurjasti lisää tilaa ja pidentäisi jalankulkijoiden matkoja).

Koivukylän ajankohtaisia kaavahankkeita esiteltiin teams-kokouksena järjestetyssä asukasillassa 6.9.2022 kello 18:00-19:30.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Valtuustokauden strategia esittää Vantaan innovatiivisena, rohkeana, rentona ja viihtyisänä, kestävyys ja kiertotalouden edelläkävijänä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut. Tavoitteemme on myös vahvistaa työllisyyttä elinvoiman ja hyvinvoinnin edistämiseksi.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Kaavamuutos tukee uuden strategian tavoitteiden toteutumista.

MAL-tavoitteet:

Kaavamuutosalue sijoittuu ensisijaiselle MAL-vyöhykkeelle. Kaavamuutos auttaa toteuttamaan seuraavia MAL-sopimuksen asumiselle ja elinympäristön laadulle asetettuja tavoitteita:

- Erityisesti raideliikenteeseen ja muihin joukkoliikenteen runkolinjoihin sekä niiden asemiin ja solmukohtiin tukeutuvien vyöhykkeiden maankäyttöä vahvistetaan.
- Seudun liikennejärjestelmää kehitetään siten, että se tukee tiivistyvää yhdyskuntarakenteen kehitystä. Joukkoliikenteen ja liikkumisen palveluiden sekä liikenteen solmukohtien palvelutasoa parannetaan. Kävelyn ja pyöräilyn määrää ja kulkutapaosuutta lisätään panostuksilla näiden kulkumuotojen infrastruktuuriin ja olosuhteisiin. Kestävien kulkumuotojen kilpailukykyä suhteessa henkilöautoon parannetaan.
- Torjutaan negatiivista segregatiota turvaamalla asuinalueiden monipuolinen asuntotarjonta ja kehittämällä liikenneyhteyksiä sekä huolehtimalla kaavoituksessa palvelujen saatavuudesta ja saavutettavuudesta eri väestöryhmille sekä lähivirkistysalueiden saavutettavuudesta ja laadusta.

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

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

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, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys (WSP, 15.9.2022):
Tavoitteena on saada Asolaan vähittäiskaupan myymälä, ja parantaa alueen palvelutarjontaa ja kasvattaa kävelyn ja pyöräilyn osuutta kulkumuodoista. Asemakaavamuutosalue on selvityksessä osoitettu ensisijaiseksi päivittäistavarakaupan myymälän paikaksi Asolassa, ja se sijoittuu selvityksen suositusten mukaisesti sisääntuloväylän varrelle ja hyvin näkyvillä ja saavutettavissa.

3.3.2 Muut tavoitteet

Asemakaavoituksen hakijan tavoitteet

Maanomistaja esittää ennestään asemakaavoittamattomalle alueelle enintään 2-kerroksista vähittäiskaupan myymälää pysäköintipaikkoineen.

Kaupungin tavoitteet Elmon urheilupuiston osalta

Kaupungin Elmon urheilupuistolle asettamista tavoitteista voidaan asemakaavoituksella edistää urheilupuiston helppoa saavutettavuutta.

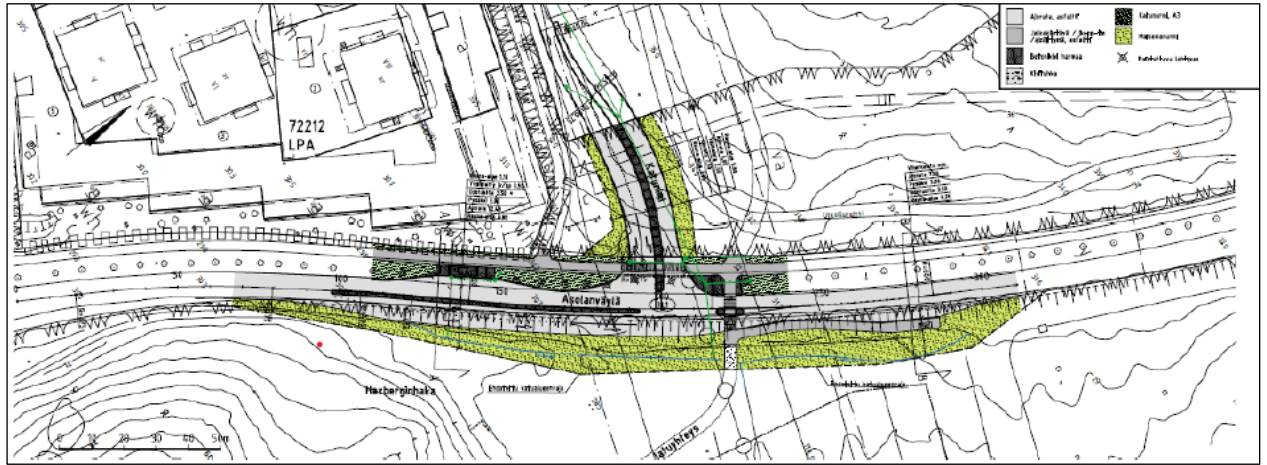
Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hiljännän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Alueen oloista johdetut tavoitteet

Suunnittelussa ja toteuttamisessa edellytetään rakentamisen ja lähiympäristön korkeaa laatutasoa. Alueen sijainti luontoarvoiltaan arvokkaaseen Rekolanjoen purolaaksoon laskevan Lipstikka-ajan varressa tulee huomioida. Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikka-ajan viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja herkkää puroluontoa tulee suojata niin rakentamisen aikana kuin sen jälkeenkin. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisia yhteyksiä priorisoidaan.

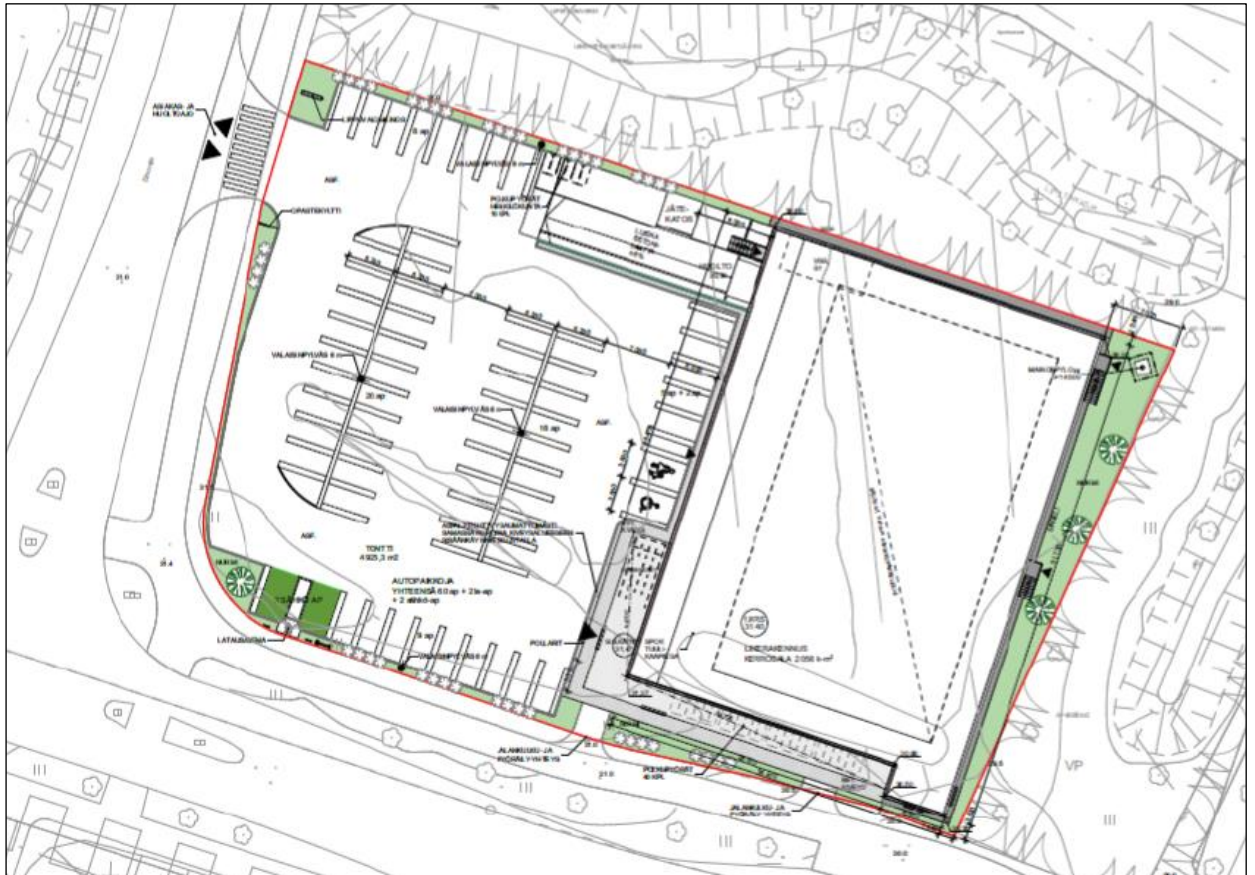
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Alustava luonnos Elmon urheilupuiston liittymästä. Kuva on asemakaavan ja kaavamuutoksen nro 721400 Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (julkaistu 9.2.2022).

Elmon liittymän kaavamuutos perustuu Elmon liittymän katusuunnitelman alustavaan luonnokseen (kuva yllä) joka on julkaistu 9.2.2022 asemakaavan ja kaavamuutoksen nro 721400 Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavassa osoitetaan riittävä tilavaraus katu ympäristölle ja tarvittavalle infrastruktuurille leventämällä nykyistä katualuetta. Alustavasta kaavaratkaisusta keskusteltiin ja sitä kehitettiin eteenpäin asemakaavatyöhön osallistuneiden kaupungin työntekijöiden ja konsultin (Ramboll) kanssa.

Valtimotien liiketilan viitesuunnittelussa on ehdotettu vain yhtä vaihtoehtoa kaavaratkaisuksi (kuva alla). Suunnitteluprosessin aluksi eteläisemmälle asemakaavoitettavalle alueelle (liiketila Valtimotielle) tehtiin suunnitelmaluonnos, jossa pysäköinti on osoitettu Elmontien puolelle ja liikerakennus Asolantien puolelle tonttia. Rakennus on esitetty yksikerroksisena ja tasakattoisena. Ajo pysäköintialueille on lännestä Elmontieltä. Alueelle määritelty vihertehokkuustavoite (0,7) ei vielä tässä vaiheessa täyty. Alustavasta kaavaratkaisusta keskusteltiin ja sitä kehitettiin eteenpäin asemakaavatyöhön osallistuneiden kaupungin työntekijöiden, hankkeen ja konsultin (Innovarch) kanssa.

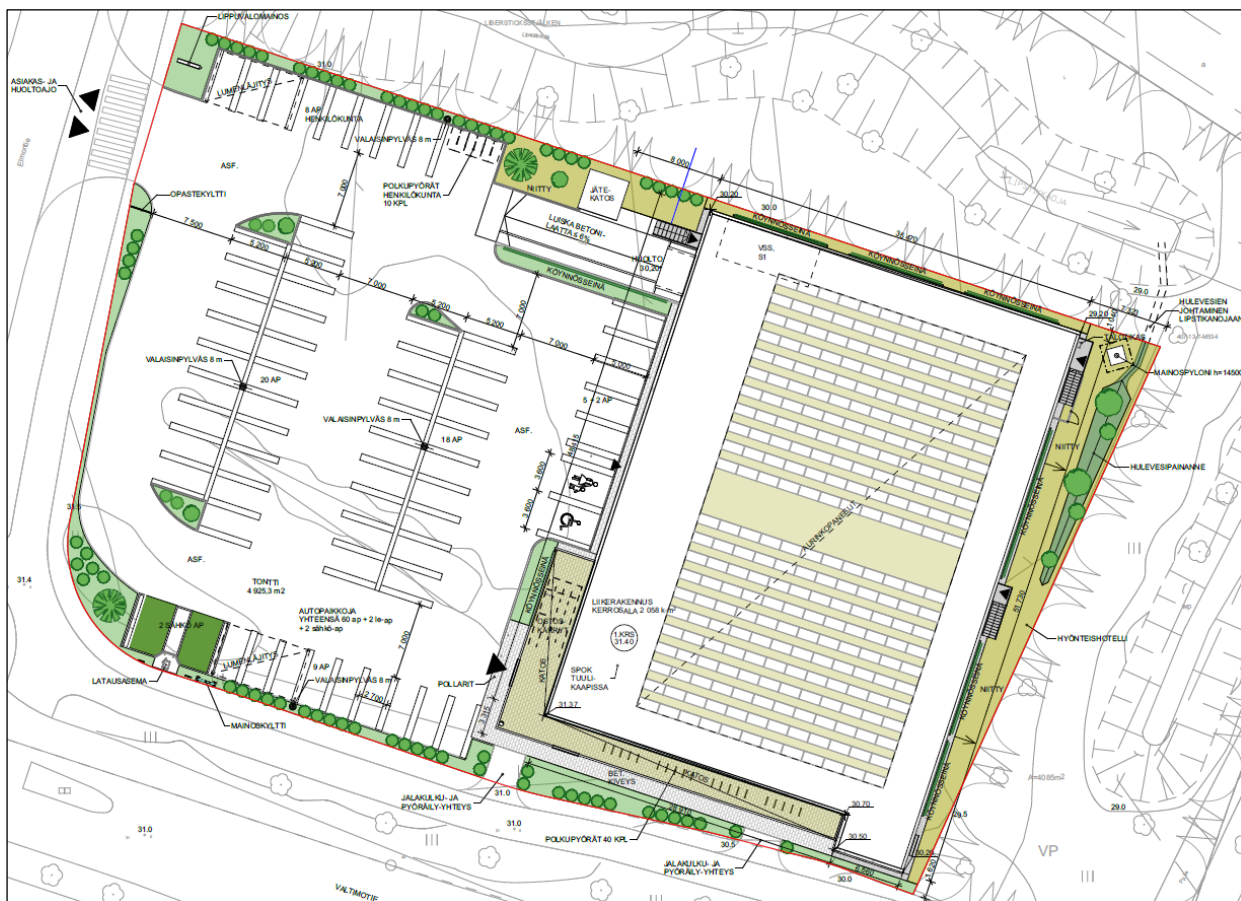


Alustavan tontinkäyttösuunnitelman mukainen asemapiirros. Innovarch, 21.1.2022.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Elmon liittymän katusuunnitelman alustavan luonnoksen jälkeen katusuunnittelun reunaehdot ovat tarkentuneet ja sen vuoksi kaavamuutoksen aluerajausta hieman tarkistettiin. Asolanväylän ajoliittymän liittymistä Elmon urheilupuiston pysäköintialueeseen tarkennettiin mm. korkeuserojen tasaamiseksi tarvittavien luiskien osalta. Lisäksi kaavatyön aikana tarkasteltiin vaihtoehtoa esittää liittyminen kaavassa LPA-alueena, mutta päättyttiin kuitenkin esittämään se katualueena (Elmonkuja).

Valtimotien liikerakennusten korttelialueen jatkokehitystyössä tontinkäyttösuunnitelmassa (kuvat alla) asemakaavoitettavan alueen viihtyisyyttä ja vihertehokkuutta on merkittävästi parannettu, kaupunkikuvan laadusta määrätty, hulevesienhallintaratkaisuja tarkennettu ja ratkaisun hiilineutraaliutta tarkasteltu. Vihertehokkuuden tavoiteluku 0,7 saavutettiin lisäämällä rakennuksen katolle aurinkopaneeleille varatulle alueelle maksaruohomatto, muuttamalla nurmialueita niityiksi ja pensaiksi, lisäämällä pensaiden ja köynnösten määrää ja lisäämällä tontin itäreunan istutettavalle alueenosalle kasvipeitteinen hulevesien viivytyssallas. Samalla parannettiin hulevesien laadullista hallintaa.



Tontinkäyttösuunnitelma, Innovarch Oy, 16.9.2022.



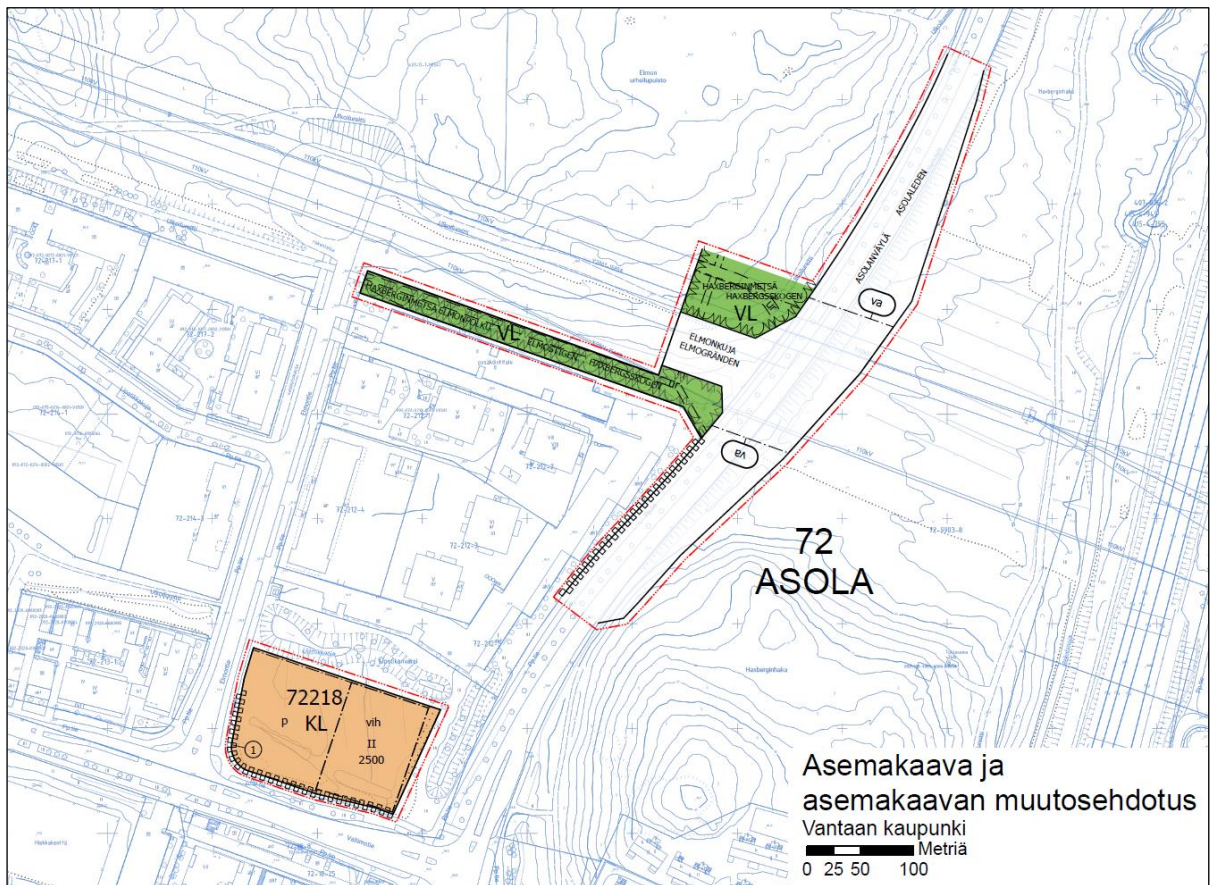
Arkkitehdin näkemys Valtimotien liikerakennuksesta. Havainnekuva kohti koillista, Innovarch Oy, 27.9.2022.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuuksella laajennetaan nykyistä katualuetta Elmon liittymän kohdalla, jolloin pieni osa lähivirkistysalueesta (VL) muuttuu katualueeksi. Valtaosa Haxberginmetsän ja Haxberginhaan puistoista kuitenkin säilyy lähivirkistysalueina (VL). Koska uusi liittymä, Elmonkuja, katkaisee Haxberginmetsän puistoalueen kahtia, nimetään liittymän eteläpuolelle jäävä kapea puistokaistale Elmonpoluksi.

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asemakaavoittamaton alue Valtimotien varrella liikerakennusten korttelialueeksi (KL).



Kuva kaavamuuksiehtotuksesta.

4.1.1 Mitoitus

Liikerakennusten korttelialue, KL: 0,49 hehtaarin alue. Kaavaehdotuksen mahdollistama rakennusoikeus on 2 500 k-m². Tehokkuusluvaksi muodostuu $e = 0,51$. Kaava mahdollistaa enintään kaksikerroksista rakentamista tontilla.

Autopaikat: Kaavassa edellytetään 1 ap / 60 k-m² autopaikkaa (liiketilat ja toimistot).

Pyöräpaikkoja tulee olla vähintään: 1 pp / 60 k-m². Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Lähivirkistysalue, VL: yhteensä 0,37 hehtaarin alueet. Kaavamuutoksella muuttuu lähivirkistysaluetta (VL) katualueeksi yhteensä 0,6 hehtaaria.

Katualueet (Asolanväylä ja Elmonkuja): yhteensä 1,19 hehtaarin alueet.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi rakentaminen sopeutuu ympäröivän kaupunkirakenteen vaihtelevaan mit-takaavaan. KL-korttelin arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia mää-räyksiä. Muodostuvan katu- ja kävely-ympäristön laatuun on kaavamääräyksissä kiinnitetty huo-miota. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Uusiutuvan energian käyttöön kannuste-taan. Myös meluntorjunta ja rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on huomioitu. Sekä tontil-la säilytettävien että puiston puolella kasvavien puiden rakentamisen aikaisesta suojaamisesta on määrätty. Myös kaava-alueen pohjoispuolella olevalle puistoalueelle tontin rakentamisesta mah-dollisesti aiheutuvien vaurioiden korjaaminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Kaavassa määrätään vihertehokkuudesta ja hulevesien hallinnasta korttelialueella. Viitesuunnitte-lussa esitetyt vihertehokkuusratkaisut ovat kasvikatot/maksaruohokatot, istutettavat uudet puut ja pensaat, istutettavat köynnökset, istutettava nurmi ja niitty sekä kerroksellista kasvillisuutta si-sältävä hulevesipainanne. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen viher-tehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennuslupan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää Asolan yhdyskuntarakennetta ja palvelutarjontaa pe-rustellusti.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on lähivirkistysalueita (VL), liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

KL, liikerakennusten korttelialue

Rakennusoikeus korttelialueella on 2 500 k-m². Kerrosluku on enimmillään 2 kerrosta. Viitesuunnitelmassa rakennus on esitetty 1-kerroksisena ja tasakattoisena, mutta kaava mahdollistaa myös 2-kerroksisen ratkaisun. Kaavassa määrätään, että rakennukseen liittyvät katokset saavat ulottua rakennusalan rajan yli.

Korttelialue tulee annettujen kaavamääräysten mukaan rakentaa korkeatasoista arkkitehtuuria ja korkealuokkaista rakennustapaa noudattaen. Rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista Asolanväylän, Valtimotien ja Elmontien suuntaan. Tekniset laitteet, IV-konehuoneet, aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Rakennus-ten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista. Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistoti-loissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.

Pyöräily- ja jalankulkuyhteydet on viitesuunnitelmassa osoitettu korttelin kaakkoiskulmaan rakennuksen pääoven yhteyteen. Kaavassa määrätään, että jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tontilla tulee järjestää turvallisesti ja että polkupyöräpaikat tulee sijoittaa pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 pp / 60 k-m² ja niistä vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Pysäköinti on viitesuunnittelussa osoitettu Elmontien puolelle maantasoon ja liikerakennus Asolantien puolelle tonttia. Ajo pysäköintialueille on luoteesta Elmontieltä, Valtimotien puolella ja Elmontien eteläpäässä korttelia ympäröi ajoneuvoliittymäkielto. Autopaikkanormina on käytetty liiketilojen ja toimistojen normia: 1 autopaikka /60 k-m².

Liikerakennuksen rakennusala ulottuu korttelin pohjoisreunalla 1 metrin päähän tontin reunasta, samoin pysäköintialueen rakennusala. Kaavassa määrätään, että rakentaminen tulee pyrkiä teke-mään kokonaan tontilta käsin lähivirkistysalueen ja sen puuston säilyttämiseksi, ja lisäksi rakenta-

misen aikana Lipstikanvarren puiston puita on suojattava vaurioilta. Mahdolliset vauriot virkistys-alueella on korjattava huolellisesti uusilla istutettavilla puilla ja muilla istutuksilla. Tontin itäosaan jää kapea kiilanmuotoinen istutettava alueenosa rakennusalan ja puistoalueen väliin.

Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,7. Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen aikana. Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikkaajan varren viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavassa on ohjeellinen viherkattomerkintä. Mahdollisten aurinkopaneelien alle jääville viherkaton osille sopii maksaruohokatto, muilla katon osilla voidaan käyttää monimuotoisempaa kasvikattoa. Uusiutuva energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tontin itäreunan istutettavalla alueenosalla viivytetään hulevesiä kasvillisuuspinnoissa painanteissa. Rakentamisaikaiset työmaavedet on laskeutettava altaissa ennen johtamista Lipstikkaajaan, jotta kiintoaineita tai haitta-aineita ei kulkeudu Lipstikkaajaan. Puhdistetuista työmaavesistä ei saa aiheutua haittaa vesiluonnolle.

Alueelle tulee varata tilavaraus muuntamolle liikerakennusta varten. Muuntamon saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta se tulee sovittaa arkkitehtuuriin ja katukuvaan.

4.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Pieni osa nykyisestä lähivirkistysalueesta (VL) muuttuu katualueeksi. Kaavoituksella mahdollistetaan ajoneuvoliikenteen liittyminen suoraan Asolanväylältä Elmon urheilupuistoon. Kaavaratkaisussa osoitetaan voimalinjan vaara-alueet. Uuden katualueen nimi liittymän kohdalla on Elmonkuja – Elmogränden. Ajoyhteys Valtimotien KL-kortteliin otetaan Elmontieltä.

VL, lähivirkistysalueet

Osa nykyisestä lähivirkistysalueesta (VL) muutetaan katualueeksi. Kaavaratkaisussa osoitetaan ohjeelliset ulkoilureitit ja voimalinjan vaara-alueet. Liittymän rakentaminen irrottaa Haxberginmet-sän puistosta kapean puistosuikaleen, jonka nimi on Elmonpolku – Elmostigen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon. Kaavan toteutuminen lisää alueen palvelutarjontaa sekä kaupan kilpailua.

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

Vähittäistavarakaupan myymälä sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä ja tuo alueen asukkaille palveluita. Se sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Uusi ajoneuvoliittymä Asolanväylältä Elmoon parantaa Elmon urheilupuiston saavutettavuutta niin autolla kuin myös jalan, pyöräillen ja julkisilla liikennevälineillä ja pienentää liikenteen aiheuttamia ongelmia Elmontiellä.

Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Asolan kaupunginosaa. Kaavamuutos ei itsessään tuota uutta asuinrakentamista, mutta se mahdollistaa yleiskaavan 2020 mukaisesti alueen palveluiden parantamisen, jolloin alueen vetovoima kasvaa ja autolla liikkumisen tarve jonkin verran vähenee.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Asolan kaupunginosaan, asuinalueelle Korson ja Koivukylän välille. Vähittäiskaupan rakentaminen tiivistää radanvarren väljähkää kaupunkirakennetta. Kauppa tulee palvelemaan nykyisten asukkaiden lisäksi myös alueelle kaavoitettujen tulevien asuinrakennusten asukkaita. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista.

Kävelyn ja pyöräilyn reitistön toimivuus sekä mahdollisuudet joukkoliikenteen käyttöön turvataan kaavassa määräämällä jalankulun ja pyöräilyn reittien turvallisuudesta liikerakennusten korttelialueella. Näin ohjataan suosimaan kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ilmastovaikutusten pienentämiseksi ja positiivisten terveysvaikutusten aikaansaamiseksi.

Kaava tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja sen vaikutus on yhdyskuntarakennetta eheyttävä.

Kaupunkikuva

Elmon liittymän kohdalla Asolanväylän katualueen leventäminen poistaa muutamia puita nykyisen lähivirkistysalueen puolelta. Kaiken kaikkiaan kuitenkin liittymän rakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan on melko pieni.

Valtimotien pohjoispuoli muuttuu vähittäiskaupan rakentamisen myötä yhtenäisemmäksi rakennetuksi kokonaisuudeksi. Uusi liikerakennus sopeutuu ympäröivän kaupunkirakenteen vaihtelevaan mittakaavaan. Koska uusi rakennus on korkeintaan 2-kerroksinen ja sen paikalta poistuva puusto selvästi tätä korkeampaa, ympäröivien tonttien jo rakennettujen rakennusten rooli kaupunkikuvassa korostuu ja vehreys vähenee. Lipstikka-alue tulee esiin aikaisempaa enemmän, ja metsikön sijaan Lipstikanvarren puiston eteläreuna rajautuu liikerakennukseen ja sen pysäköintialueeseen. KL-korttelista saadaan kuitenkin kohtuullisen vihreä määräämällä vihertehokkuudesta. Vihertehokkuuden tavoiteluku korttelissa on 0,7.

Kaavassa on myös annettu kaupunki- ja katukuvan laatua koskevia määräyksiä. Kaavan mahdollistama liikerakennus sijaitsee Lipstikan alueen sisääntulokohdassa, joten vähittäiskaupan tontilla rakennusten arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavassa määrätään, että

korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen, ja että rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista. Lisäksi määrätään, että rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista Asolanväylän, Valtimotien ja Elmontien suuntaan.

Liikerakennusten korttelialueelle tarvitaan muuntamo liikerakennusta varten. Kaavassa on määrätty, että muuntamon saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta se tulee sovittaa arkkitehtuuriin ja katukuvaan. Kaavamuutoksen hakijan tulee huomioida tilavaatimukset tontin käyttöä suunnitellessa. Muuntamolle on hyvä varata noin 5mx5m tila huomioiden muuntamon ympärivät maadoitukset ja 8 metrin etäisyysvaade rakennuksiin. Muuntamon paikka tulee täsmäyttää rakennuslupavaiheessa, kun tontin tarkempi tilankäyttö on selvillä. Muuntamon sijoittamisesta alueelle tehdään päätös rakennuslupavaiheessa, kun liiketilan sähköliittymän koko tulee Vantaan Energian tietoon.



Arkkitehdin näkemys: Katunäkymä Valtimotieltä kohti koillista, Innovarch Oy, 27.9.2022.

Palvelut ja työpaikat

Vähittäiskauppa itsessään on palveluna alueen asukkaille tärkeä. Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen lisäämisen alueella ja osana nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy. Uusi vähittäiskaupan myymälä tarjoaa valmistuttuaan uusia työpaikkoja 30–40 henkilölle.

Taloudelliset vaikutukset

Uuden liittymän rakentaminen suoraan urheilupuistoon Asolanväylältä lisää kustannuksia, mutta ratkaisu on kokonaisuuden kannalta parempi, koska se vähentää liikennettä Valtimotien ja Elmontien asumista palvelevilla kaduilla. Uusi liittymä ei vie tilaa muilta toiminnoilta.

Päivittäistavarakauppa lisää huomattavasti alueen kaupallisia palveluita ja voi vähentää alueen asukkaiden autolla tapahtuvaa asiointiliikennettä alueen ulkopuolelle. Maanomistaja osallistuu kaavoituksen aiheuttamiin kustannuksiin maankäyttösopimuksessa.

Vantaan kaupungille tai vesilaitokselle ei arvioida syntyvän vesi- ja viemäriinjojen rakentamisen liittyviä kustannuksia. Sen sijaan rakennuskustannuksia syntyy liikekiinteistölle tonttihoitojen liitoksista nykyiseen kunnallistekniikkaan.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle saatava vähittäistavarakaupan myymälä helpottaa asukkaiden elämää vähentämällä auton ja autoilun tarvetta, kun päivittäiset ruokaostokset saa lähempää. Palveluiden parantuminen houkuttelee alueelle myös uusia asukkaita eri tuloluokista. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Nykytilassaan Valtimotien asemakaavoitettavan alueen kasvillisuus tukee yleiskaavan 2020 mukaista, kaava-alueen pohjoispuolella kulkevaa virkistysalueyhteyttä. Koska kaavoituksen myötä alueelta poistuu puusto, tämä virkistysalueyhteyttä tukeva vaikutus heikkenee. Puistoalueella ei kuitenkaan nykyisinkään ole varsinaista virkistysyhteyttä, ainoastaan hulevesirakenteiden huoltoon tarvittava päällystämätön huoltotie. Yleiskaavan 2020 virkistysalueyhteys voikin tarkoittaa myös pelkkää viheraluetta ilman virkistysreittiä. Myöskään voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole esitetty tähän ohjeellista ulkoilureittiä eikä voimassa olevassa asemakaavassa ulkoilureittiä. Tontin tiheä metsikkö itsessään ei vaikuta olevan virkistyskäytössä, mutta sen vaikutuspiirissä olevat tontin itä- ja pohjoispuolella kulkeva huoltotie ovat miellyttävää kävely-ympäristöä viereisen varjostavan metsän, monipuolisen niittykasvillisuuden ja Lipstikkaajan virkistysarvon takia. Puuston poistuminen voimistaa lämpösaarekeilmiötä. Kaavassa määrätäänkin, että puustoa tulee tontilla mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Puiston puolella puron varressa kasvaa nuoria tervaleppiä, jotka ajan myötä muodostanevat viheralueelle kapean puustoisin yhteyden. Kaavamääräyksen mukaan rakentamisen aikana Lipstikanvarren puiston puita on suojeltava vaurioilta. Mahdolliset vauriot virkistysalueella on korjattava huolellisesti uusilla istutettavilla puilla ja muilla istutuksilla.

Liikenne

Elmonkujan uuden liittymän rakentaminen ohjaa urheilupuiston liikenteen suoraan Asolanväylälle Elmontien sijaan. Tämä pienentää Elmontien ja Valtimotien liikennemääriä aiempiin ennusteisiin verrattuna. Asemakaava-alueen liikennetuotoksia on arvioitu matkатуотосkäsikirjan (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, YM 27/2008) perusteella. Elmon yleissuunnitelmavaiheessa Elmon liikennetuotokseksi on arvioitu noin 4 000 ajoneuvoa /vrk. Vähittäiskaupan rakentaminen Valtimotien varteen puolestaan lisää liikennettä Valtimotiellä ja Elmontiellä. Kaupan on arvioitu lisäävän autoliikennettä Valtimotiellä ja Elmontiellä noin 2 500 ajoneuvoa/vrk. Asemakaavaratkaisun myötä kokonaisliikennemäärä Elmontiellä ja Valtimotiellä vähenee aiempiin ennusteisiin nähden noin 1 500 ajoneuvoa/vrk. Elmonkujan liittymä ohjaa urheilupuiston liikenteen Asolanväylälle pohjoisemmas aiemmista suunnitelmista poiketen. Urheilupuiston suunnitelmien yhteydessä laadituissa liikennetarkasteluissa urheilupuiston liikenteen on ennustettu jakautuvan taasisesti etelään ja pohjoiseen. Tämän seurauksena ajoyhteyden siirtyminen Valtimotieltä Elmonkujalle ei aiheuta muutoksia Asolanväylän aiempien suunnitelmien mukaisiin liikennemääriin Elmonkujan ja Valtimotien välillä.

Uuden Elmonkujan liittymän yhteyteen toteutetaan uudet linja-autopysäkit Asolanväylälle, mikä parantaa alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä. Liittymään rakennetaan myös Asolanväylän ylittävä suojatie, jonka takia Asolanväylän nopeakäyttö tullaan alentamaan nykyisestä 50 km/h:ssa.

Vesihuolto

Alueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.2. mukaan. Yksittäisen liiketilan toteuttaminen ei kasvata verkostokapasiteettia. Nykyinen johtoverkosto kulkee riittävän kaukana uudesta rakennuksesta.

Hulevedet

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista Lipstikkaojaan.

Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Hulevesien hallinnan avulla varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja toteutetaan näin ollen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Muut johtolaitokset

Tontin vieressä kulkee sähkö- ja telekaapeleita, joita voidaan joutua tarvittaessa siirtämään rakentamisen alta katualueen puolelle. Kaava-alueelle varataan tilavaraus sähkömuuntamolle.

Ympäristöhäiriöt

Kaavan liikennevaikutukset Asolanväylään ovat vähäiset. Liittymämuutos vähentää Elmontien ja Valtimotien liikennettä aiempiin ennusteisiin verrattuna. Kaupan synnyttämä uusi liikenne on vähäisempää kuin Elmontieltä muualle siirtyvä liikenne. Lisäksi Asolanväylän nopeusrajoituksia tul- laan alentamaan. Kokonaisuudessaan asemakaavalla ei ole aiempiin ennusteisiin verrattuna mer- kittäviä vaikutuksia Asolanväylän, Valtimotien tai Elmontien melutasoihin tai alueen ilmanlaatuun.

Suunniteltuun liike- ja toimistotilaan kohdistuva liikennemelu on huomioitu kaavamääräyksellä lii- ke- ja toimistotilojen melutason päiväohjearvosta. Liikenteen hiukkas- tai typpidioksidipäästöt ei- vät muodosta rajoitetta liike- ja toimistotilojen rakentamiselle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutos mahdollistaa Asolanväylän ja Elmonkujan liittymän katusuunnitelman mu- kaisten toimenpiteiden toteuttamisen. Kaavaratkaisun mukaisten katutilan tilavarausten seurauk- sena Asolanväylän itäpuolelta poistuu muutamia puita, millä ei kuitenkaan ole merkittävää vaiku- tusta alueen luonnonympäristöön. Kaava-alueiden ulkopuolella (itäpuolella) on arvokkaita luonto- arvoja (LUO-alue, arvokas metsälinnustoalue sekä Rekolan yläjuoksun virtavesien arvokas elinym- päristö), jotka sijoittuvat Haxberginhaan ulkoilureitin itäpuolelle, Rekolanojan tuntumaan. Asolan- väylän ja arvoympäristöjen väliin jäävä lehtometsä muodostaa luontoarvoja suojaavan puskuri- vyöhykkeen ja on osa alueen ekologista verkostoa.

Kaavaratkaisun mukainen vähittäistavarakaupan myymälän rakentaminen edellyttää nykyisen puuston poistoa liikerakennusten korttelialueen tontilta. Tontilla ei ole havaittu erityisiä luontoar- voja, mutta puuston poistuminen vähentää eliöiden elinympäristöjä, heikentää elinympäristöjen kytkeytyneisyyttä, voimistaa lämpösaarekeilmiötä ja lisää hulevesien määrää alueella. Kaavarat- kaisulla pyritään kuitenkin pienentämään kaavanmukaisen rakentamisen aiheuttamia haittoja esimerkiksi määräämällä vihertehokkuudesta. Korttelialueiden vihertehokkuudella tuetaan hule- vesien hallinnan ja muiden ekosysteemipalveluiden toteutumista. Korttelin vihertehokkuuden tu- lee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennuslupan yhteydessä osoi- tettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavassa määrätään lisäksi, että tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan, ja että tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikkaojan varren viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa. Lisäksi määrätään, että rakentaminen tulee pyrkiä tekemään kokonaan tontilta käsin ja rakentamisen aikana Lipstikanvarren puiston puita on suojeltava vaurioilta. Mahdolliset vauriot virkistysalueella tulee korjata huolellisesti uusilla istutettavilla puilla ja muilla istutuksilla.

Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Aina rakennettaessa vesistöjen läheisyyteen on riski, että rakentamisen aikana tai sen jälkeen vesistöön päätyy kiintoainetta ja haitta-aineita rakennettavan tontin hulevesistä. Lipstikkaojan alapuolelle Rekolanojan alajuoksulle sijoittuu mm. laaja Rekolanojan alajuoksun LUO-alue, arvokas luontotyyppi Rekolanojan varren tuore lehto (lsl 10 §) sekä erityisesti suojellun (direktiivilaji) halavasepikän elinalue. Rekolanoja on myös taimenpuro, jonka useita kutusoraikkoja on kunnostettu. Kaavamääräysten mukaisesti liikerakennusten korttelialueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Lipstikkaojaan. Lisäksi kaavassa määrätään, että alueen rakentamisaikaiset työmaavedet on laskeutettava ennen johtamista Lipstikkaojaan. Näin pienennetään kaavaratkaisun mahdollisia haitallisia vaikutuksia vesistöön, vesiluontoon ja puronvarsiluontoon.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukee kestävien kulkumuotojen käyttöä, mikä tukee resurssiviisauden tavoitteita.

Puuston poistuminen liikerakennusten korttelialueen tontilta ja tontin maaperän muokkaus pienentää alueen hiilinieluja ja -varastoja sekä äärevöittää tontin kosteus- ja lämpötilaoloja. Vihertehokkuuden avulla pyritään pienentämään näitä haittavaikutuksia - hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Vihertehokkuuden tavoiteluku korttelialueella on 0,7. Kaavatyön viitesuunnittelun yhteydessä osoitettiin, että jopa tehokkuusluku 0,83 on mahdollista saavuttaa. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella. Vihertehokkuusmenetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuudella vastaan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin.

Alustavasti perustamistavaksi on arvioitu maanvarainen sokkeli ja anturaperustus paalutuksella 5 m syvyyteen. Puurunkoa ei ole harkittu vaihtoehtona.

Kaavassa liikerakennusten korttelialueeksi muutettavasta alueesta on tehty hiilineutraalisuusselvitys (Sweco Talotekniikka Oy, 29.9.2022). Selvityksessä on huomioitu rakentamisen, energiantuotannon ja -kulutuksen hiilipäästöt sekä hiilikädenjälki. Esirakentamista, hiilinielun poistumista tontilta ja liikenteen päästöjä ei ole huomioitu. Näillä rajauksilla laskennan tuloksissa korostui energian käytön ja rakennustuotteiden hiilijalanjälki rakennuksen elinkaaren aikana (valittu tarkastelujakso 50 vuotta). Laskentamenetelmänä on käytetty Ympäristöministeriön hiilijalanjäljen arviointimenetelmää 2021.

Selvityksen mukaan kohteessa näillä rajauksilla selkeästi suurin hiilijalanjälkeä pienentävä toimenpide olisi maalämpö (vrt. kaukolämpö) ja toiseksi suurin rungon teräksen korvaaminen esim. liimapuulla ja muuten rakenneteräksien kierrätysisältö. Kaukolämmön korvaaminen maalämmöllä lisäisi hieman verkkosähkön kulutusta. Kolmesta skenaariosta – BAU (ns. perustaso), Lidl Asola (vaakarakenteiden terästä korvattu) ja kaikki parannustoimenpiteet (useiden rakenteiden terästä

korvattu + maalämpö) – maalämpöskenaarion hiilijalanjälki oli pienin 12,31 kgCO₂e/m²/a, Lidl Asola-skenaarion toiseksi pienin 15,79 kgCO₂e/m²/a ja BAU suurin 16,41 kgCO₂e/m²/a. Kaavamääräyksissä kehoitetaan suosimaan uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja.

Kaavatyöhön osallistunut toimija kertoo heidän toimintansa olevan hiilineutraalia oman toiminnan (sähkön, kaukolämmön, omien ajoneuvojen polttoaineen ja kylmäaineiden käyttö) osalta. Toimija kertoo pienentäneensä oman toimintansa päästöjä 64 prosenttia vuodesta 2018 ja pyrkivänsä myös vähentämään toimitusketjujen päästöjä.

	BAU	Lidl Asola	Kaikki parannus-toimenpiteet
Perustukset ja maanalaiset rakenteet	0,96	0,96	0,57
Pystyrakenteet ja julkisivu	1,23	1,23	1,00
Vaakarakenteet: pohjat, katot ja palkit	1,66	1,05	0,77
Muut rakenteet ja materiaalit	1,00	1,00	1,00
Alue- ja piharakentaminen	0,24	0,24	0,24
Rakennuksen talotekniikka	1,86	1,86	2,06
Rakennustyömaan skenaariot	1,20	1,20	1,20
Purkuskenaariot (C1)	0,20	0,20	0,20
Kaukolämmön kulutus	3,73	3,73	0,00
Verkkosähkön kulutus	4,33	4,33	5,28
YHTEENSÄ, VERTAILUARVO* (kgCO₂e/m²/a)	16,41	15,79	12,31
PARANNUS, VERTAILUARVO* (kgCO₂e/m²/a)	0,62	0,00	-3,49

kg CO₂e/m²/a

Otteet hiilineutraalisuusselvityksestä, Sweco Talotekniikka Oy, 29.9.2022.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Muodostuva uusi kapea puistoalue Elmonpolku – Elmostigen sai nimensä nimistötoimikunnalta 20.1.2014. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi nimen Elmonkuja – Elmo-gränden 20.9.2022. Elmonkuja on uusi ajoneuvoliittymä Asolanväylältä urheilupuistoon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lidl Suomi:

Maunu Tuomaala

liikepaikkapäällikkö

Milla Sojakka-Hytönen

construction project manager

Innovarch Oy:

Jari Prittinen

projektipäällikkö

Vantaan kaupunki:

Kaupunkiympäristö,

asemakaavoitus:

Mari Jaakonaho
Noora Koskivaara
Milja Halmkrona
Sari Simonenaluearkkitehti, alk. 1.2.2022
asemakaava-arkkitehti
asemakaavasuunnittelija
kaavatekninen koordinaattori

Yleiskaavoitus:

Eeva Eitsi

maisema-arkkitehti

Mittaus- ja geopalvelut:

Janne Karppinen

geotekniikkainsinööri

Kadut ja puistot:

Antti Auvinen

vesihuollon yleissuunnittelu

Heikki Väänänen

liikenteen alueinsinööri

Ympäristökeskus:

Jouni Ahtiainen

ympäristösuunnittelija

Kiinteistöhallinta ja asuminen:

Armi Vähä-Piikkiö

tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä marraskuuta 2022

Milja Halmkrona
asemakaavasuunnittelijaMari Jaakonaho
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	06.10.2022
Kaavan nimi	721400 Liittymä Elmoon ja liiketila valimotielle		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092721400		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0601	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,4928
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5673

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	2,0601	100,0	2500	0,12	0,4928	2500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4928	23,9	2500	0,51	0,4928	2500
T yhteensä						
V yhteensä	0,3753	18,2	0		-0,6023	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1920	57,9	0		0,6023	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

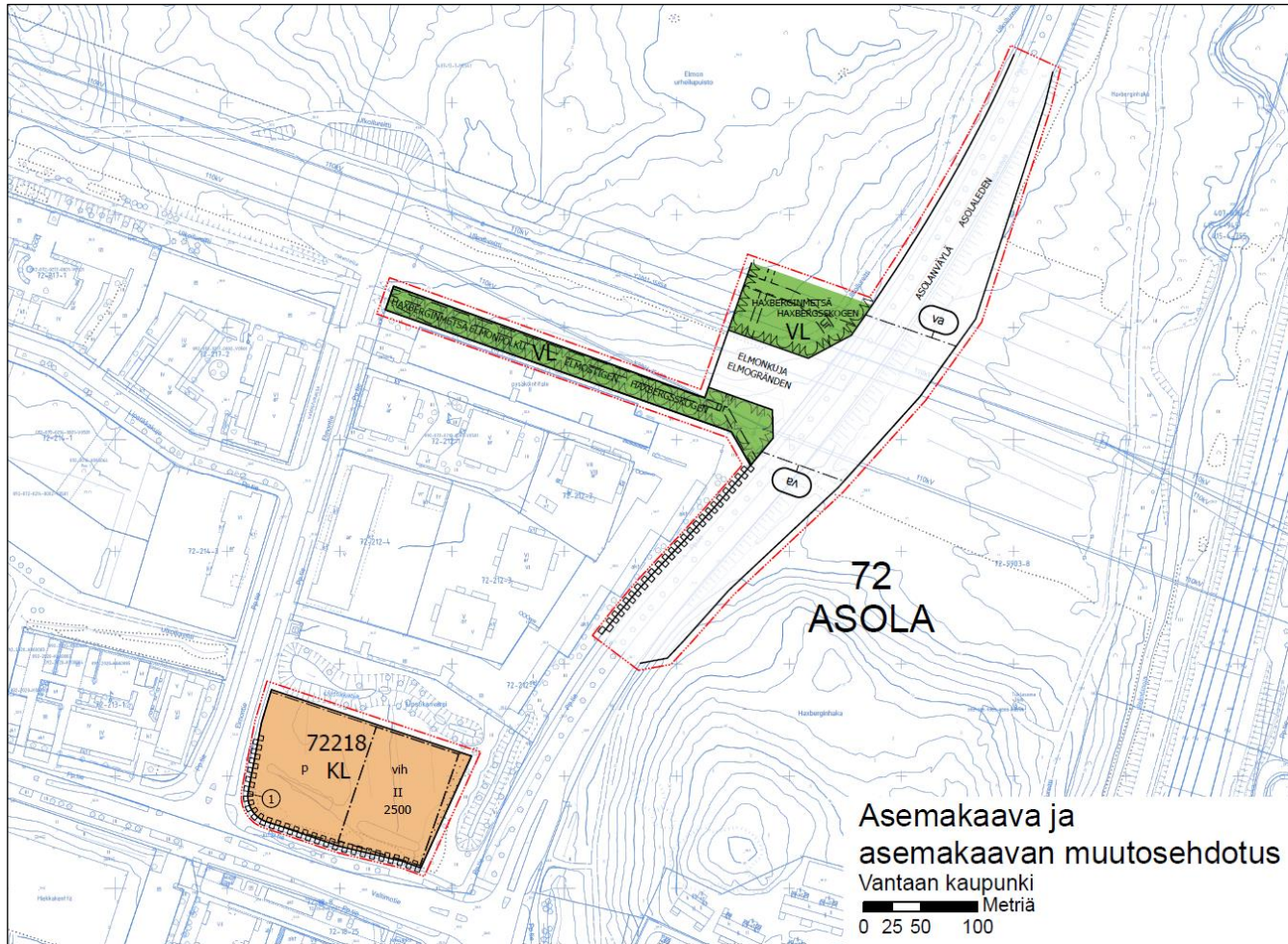
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

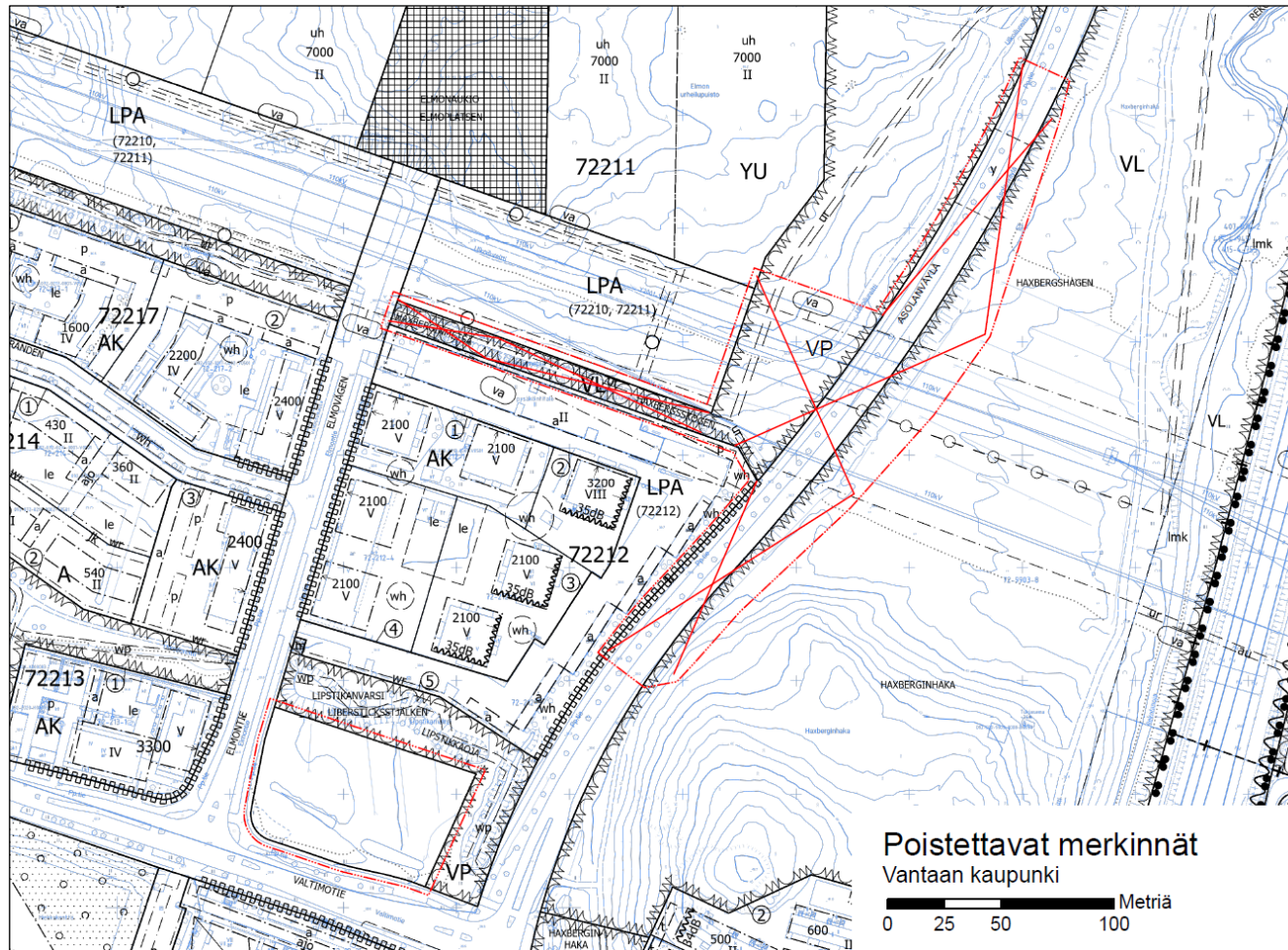
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0601	100,0	2500	0,12	0,4928	2500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4928	23,9	2500	0,51	0,4928	2500
KL	0,4928	100,0	2500	0,51	0,4928	2500
T yhteensä						
V yhteensä	0,3753	18,2	0		-0,6023	0
VL	0,3753	100,0	0		-0,6023	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1920	57,9	0		0,6023	0
Kadut	1,1920	100,0	0		0,6023	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





Kaava-alueen numero Planområdets nummer 721400	Päiväys Datum 15.11.2022
Vantaan kaupunki 721400 - Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle  Kaupunginosa 72, ASOLA Asemakaava Kortteli 72218. Asemakaavan muutos Katu- ja virkistysalueet. Tonttijako Kortteli 72218. 1:2000	Vanda stad 721400 - Anslutning till Elmo och affärsbyggnad vid Pulsvägen Stadsdel 72, ASOLA Detaljplan Kvarteret 72218. Ändring av detaljplanen Gatu- och rekreationsområden. Tomtindelning Kvarteret 72218. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Liikerakennusten korttelialue.****Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva**

Korttelialue tulee rakentaa korkeatasoista arkkitehtuuria ja korkealuokkaista rakennustapaa noudattaen.

Rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista Asolanväylän, Valtimotien ja Elmontien suuntaan.

IV-konehuoneet, tekniset laitteet sekä aidat ja muurit on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista.

Rakennusoikeus ja rakennusala

Rakennukseen liittyvät katokset saavat ulottua rakennusalan rajan yli.

Alueelle tulee varata tilavaraus muuntamolle. Muuntamon saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Muuntamo tulee sovittaa arkkitehtuuriin ja katukuvaan.

Pihat

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupaa varten on laadittava tontti-kohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.**Arkitektur och stadsbild**

Kvartersområdet ska byggas så att den arkitektur och det byggnadssätt som används håller hög klass.

Bygandet ska bidra till att skapa en trivsam gatubild mot Asolaleden, Pulsvägen och Elmovägen.

Ventilationsmaskinrum, tekniska anordningar samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Fasader

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material.

Byggrätt och byggnadsyta

Skyddstak får nå ut över gränsen för byggnadsytan.

På område skall reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utanför den anvisade byggnadsytan. Transformatorn ska anpassas till arkitektur och gatubild.

Gården

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

721400

2/3

Rakentamisenaikaiset työmaavedet on laskeutettava altaissa ennen johtamista Lipstikkaajaan, jotta kiintoaineita tai haitta-aineita ei kulkeudu Lipstikkaajaan. Puhdistetuista työmaavesistä ei saa aiheutua haittaa vesiluonnolle.

Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen aikana.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea Lipstikanajan varren viheryhteyden luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa.

Rakentaminen tulee pyrkiä tekemään kokonaan tontilta käsin lähivirkistysalueen ja sen puuston säilyttämiseksi.

Rakentamisen aikana Lipstikanvarren puiston puita on suojattava vaurioilta. Mahdolliset vauriot virkistysalueella on korjattava huolellisesti uusilla istutettavilla puilla ja muilla istutuksilla.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tontilla tulee järjestää turvallisesti.

Energia

Uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Meluntorjunta

Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistotiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla sääiltä suojattuja ja runkolukittavia. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 pp / 60 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat ja toimistot 1 autopaikka /60 k-m²

Lähivirkistysalue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai 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.

Vatten som under byggnadstiden uppstår på byggplatsen ska sedimenteras i bassänger innan det leds ut i Libersticksbäcken, så att inte fasta partiklar eller skadliga ämnen rinner ut i Libersticksbäcken. Det renade vattnet från byggnadsplatsen får inte orsaka skada på vattennaturen.

Träd ska bevaras på tomten i mån av möjlighet. De träd som ska bevaras måste skyddas under byggandet.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningsstal 0,7. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Den växtlighet som planteras på tomten ska stödja den biologiska mångfalden i grönförbindelsen utmed Libersticksbäcken och den kvalitativa hanteringen av dagvattnet på tomten.

Man bör sträva efter att utföra byggandet helt och hållet från tomten för att bevara närreklamationsområdet och dess trädbestånd.

Under byggandet ska träden i parken Libersticksstjälken skyddas mot skador. Eventuella skador på rekreatiomsområdet måste noggrant repareras med nya planterade träd och andra planteringar.

Fotgångar- och cykelförbindelserna på tomten ska ordnas på ett säkert sätt.

Energi

Lösningar som producerar förnybar energi ska föredras.

Bullerbekämpning

Bullemnivån inomhus får inte överstiga dagsriktnivå (kl 7-22) 45 dB för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) i affärs- och kontorslokaler.

Minimiantalet cykelplatser

Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramläsnmning. Cykelplatserna placeras i anslutning till huvudenrén.

Minst 1 cp / 60 m²-vy ska reserveras för cykelplatser.

Minimiantalet bilplatser

Minimiantalet bilplatser:
Affärslokaler och kontor 1 bilplats /60 m²-vy.

Område för närreklamation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

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 antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



72

ASOL

72218

ASOLANVÄYLÄ

2500

II

721400

3/3

	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Viher- tai kasvialue.	Grön- eller växttak.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Katu.	Gata.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Vaara-alue.	Faroområde.
TONTTIJAKO		TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

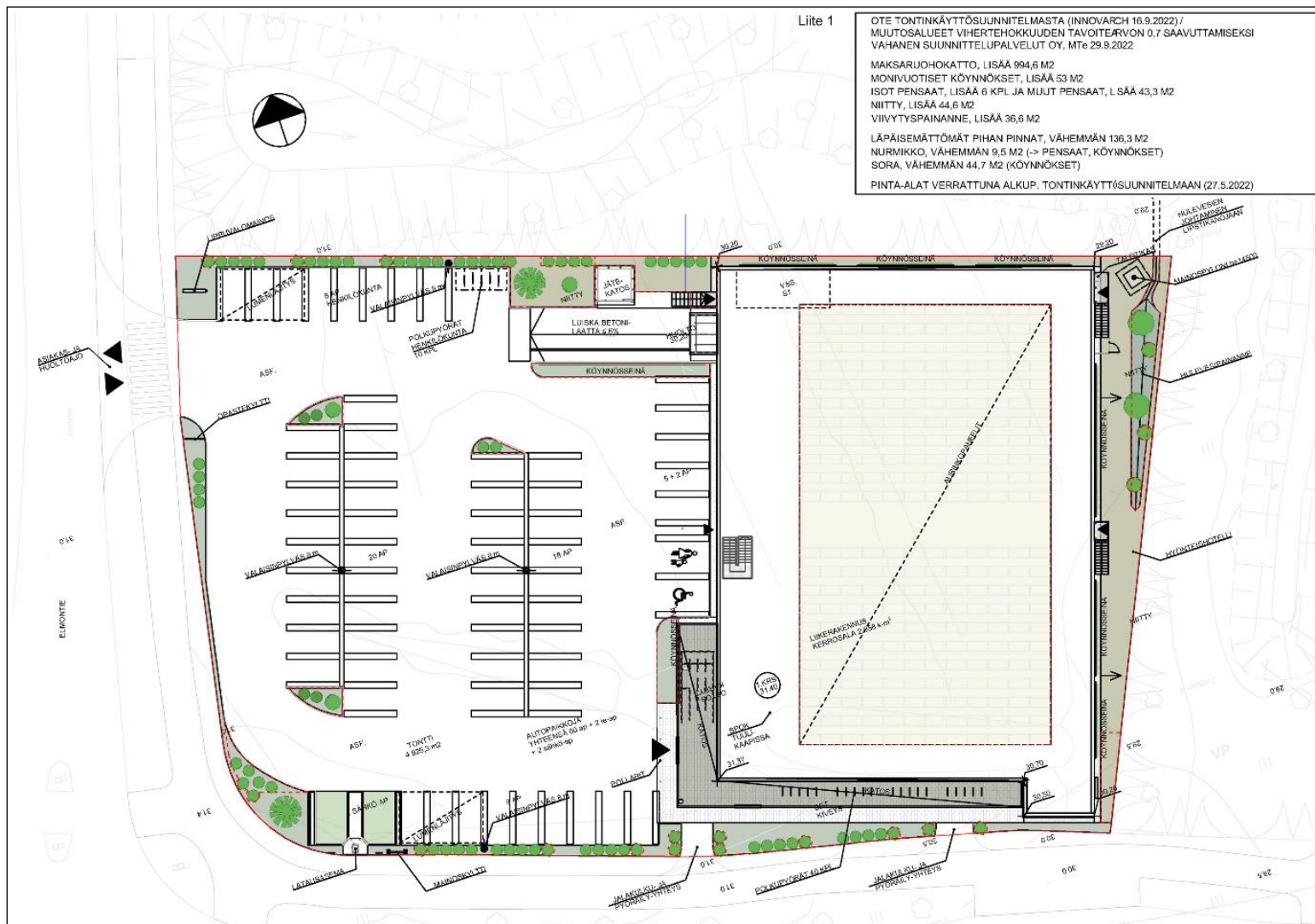
{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Tuloskortti

Päivämäärä 29.9.2022

Osoite

Elmontie 1 01400 Vantaa, 72 Asola

Kaavan numero

721400 - Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle

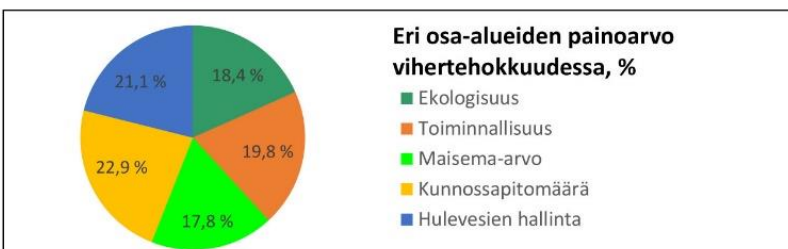
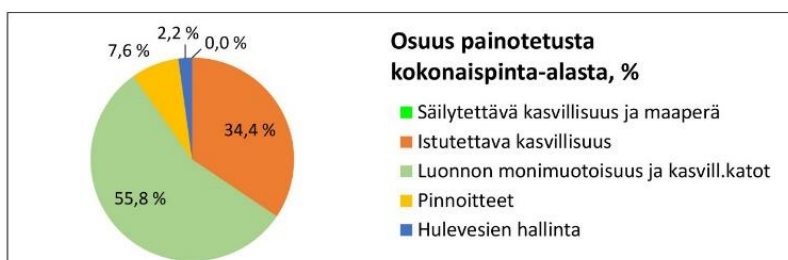
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	0,8
Tavoitetaso	0,7

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	3	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	11	36

Hulevesimäärä m ³	
25,5	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m ³	
25,5	
Jää viivytämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	58,3
Läpäisemättömän pinnan osuus	
49 %	



Pihasuunnitelma

OTE TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMASTA (INNOVARCH 16.9.2022) / MUUTOSALUEET VIHERTEHOKKUUDEN TAVOITEARVON 0,7 SAAVUTTAMISEKSI VAHANEN SUUNNITTELUPALVELUT OY, MTe 29.9.2022

MAKSARUOHOKATTO, LISÄÄ 994,6 M²
 MONIVUOTISET KÖYNNÖKSET, LISÄÄ 53 M²
 ISOT PENSAAT, LISÄÄ 6 KPL JA MUUT PENSAAT, LISÄÄ 43,3 M²
 NIITTY, LISÄÄ 44,6 M²
 VIIVYTYSRAINNE, LISÄÄ 36,6 M²

LÄPÄISEMÄTTÖMÄT PIHAN PINNAT, VÄHEMMÄN 136,3 M²
 NURMIKKO, VÄHEMMÄN 9,5 M² (-> PENSAAT, KÖYNNÖKSET)
 SORA, VÄHEMMÄN 44,7 M² (KÖYNNÖKSET)

PINTA-ALAT VERRATTUNA ALKUP. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAAN (27.5.2022)

