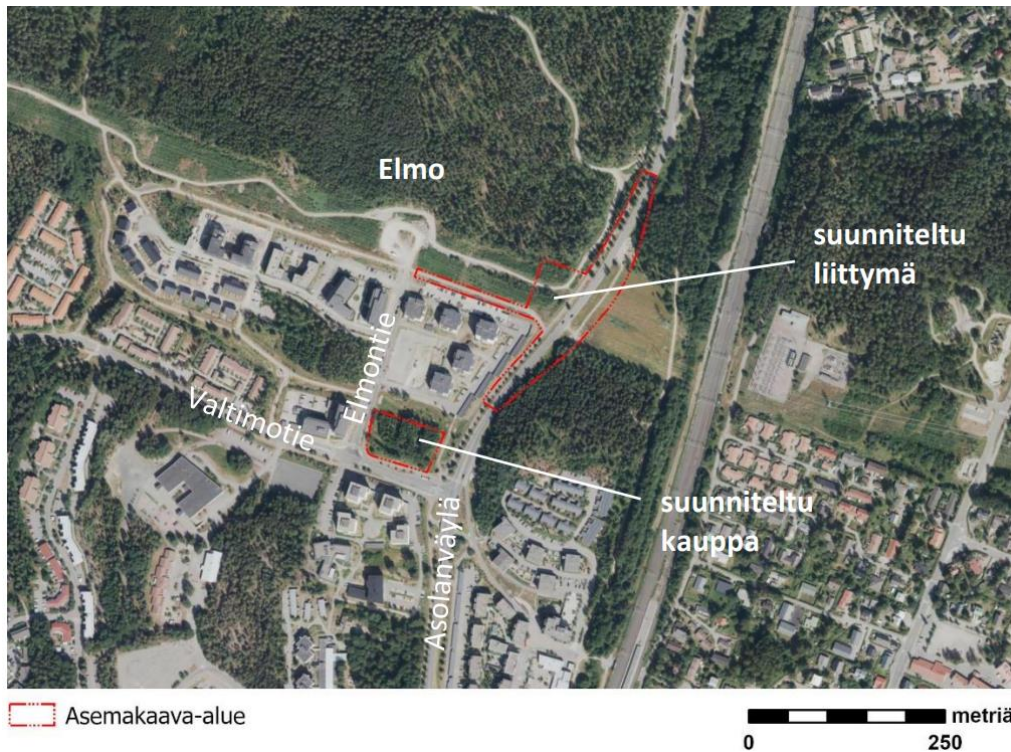




**Vantaa**

# 721400 LIITYMÄ ELMOON JA LIIKETILA VALTIMOTIELLE

ASOLA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.4.2023 päivättyä asemakaava-karttaa 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 k-m<sup>2</sup>, korkeintaan 2-kerroksisen liikerakennuksen päivittäistavarakaupan myymälää varten.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

### Kaavan laatijat:

Milja Halmkrona, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;  
<mailto:milja.halmkrona@vantaa.fi>, puh. 040 536 9606.

Mari Jaakonaho, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki;  
[mari.jaakonaho@vantaa.fi](mailto: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 Haxberginmaan puistoon, lännessä Elmontiehen, kortteliin 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.
- Mielenpäätökset pyydettiin 11.3.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.
- Kaavamuutosta esiteltiin 6.9.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa.
- Elmon katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen 721400 osalta 12.12.2022 ja ne esiteltiin 19.12.2022-22.1.2023. Asemakaavaratkaisu perustuu katu- ja puistosuunnitelmiin.
- Kaupunginhallitus päätti 28.11.2022 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.12.2022 - 19.1.2023 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 7 kappaletta ja vastaanotettiin 7 kappaletta. Muistutuksia ei saatu.
- Saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavaehdotukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
  - o Tarkennettiin KL-korttelin kaavamääräystä siten, että kaavamääräyksessä todetaan korttelialueelle sallittavan nimenomaan päivittäistavarakaupan.
  - o Vaihdettiin vaara-alueen merkintä (v) merkintään voimajohtoalue (z) ja korjattiin sen sijainti koko voimajohtoaluetta vastaavaksi.
- Kaavaselistukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
  - o Kaupallisten vaikutusten arviointia täydennettiin johtopäätöksillä ostovoimasta ja vaikutusalueesta sekä arvioitiin vaikutuksia päivittäistavarakaupan kilpailutilanteeseen.
  - o Täydennettiin liikenteellisten vaikutusten arviointia Elmon liittymän osalta vertailemalla liikennevalo- ja kiertoliittymäratkaisua.

**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1. Tiivistelmä .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne .....	14
<b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>21</b>
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo .....	21
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
3.3. Asemakaavan tavoitteet .....	26
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	28
<b>4. Asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>31</b>
4.1 Kaavan rakenne .....	31
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	32
4.3 Aluevaraukset.....	33
4.4 Kaavan vaikutukset.....	34
4.5 Ympäristön häiriötekijät .....	40
4.6 Nimistö.....	40
<b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>41</b>
<b>6. Kaavatyöhön osallistuneet.....</b>	<b>41</b>
<b>7. Asemakaavan seurantalomake .....</b>	<b>42</b>
<b>8. Asemakaavakartta ja –määräykset .....</b>	<b>44</b>

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA****LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- 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
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaan kaupunki, 2015
- 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



- Asolanväylän kiertoliittymä ja liikennevaloliittymä (vertailu), Ramboll, 24.2.2023.

## 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 pohjoispuolelle liikerakennusten korttelialue (KL), jolle asemakaava mahdollistaa 2 500 k-m<sup>2</sup>, korkeintaan 2-kerroksisen liikerakennuksen päivittäistavarakaupan myymälää varten. Tehokkuusluvaksi KL-korttelialueella muodostuu  $e=0,51$ . Pysäköinti sijoittuu maantasoon uuden liikerakennuksen länsipuolelle ja ajo tontille tapahtuu sen länsipäädystä. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota esimerkiksi kaupunkikuvalliseen laatuun, vihertehokkuuteen, hulevesien hallintaan sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuuteen. Alue on osoitettu Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä (WSP, 2022) potentiaaliseksi päivittäistavarakaupan sijainniksi.

Elmon urheilupuiston yleissuunnitelma valmistui vuonna 2021. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatkosuunnitteluvaiheessa laaditaan urheilupuiston rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Nyt laadittava asemakaavamuutos perustuu alustaviin katusuunnitelmiin. Jo Elmon urheilupuiston rakentamisaikana liikenteen määrä Elmontiellä tulee lisääntymään, ja sen valmistuttua alkaa Elmon asiakasliikenne. Siksi liikenne halutaan ohjata liikuntapuiston alueelle suoraan Asolanväylältä, jolloin liikennemäärät Elmontiellä pysyvät maltillisina. Päivittäistavarakaupan 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 vanhin hinta aluetta on puolestaan 1950-luvulla rakennettu Asolan rintamamiestaloalue.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alueet sijoittuvat Rekolanojan ja siihen laskevan Lipstikkaojan 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 ilmakuva perusteella alueen pellot näyttäisivät olleen viljelyssä vielä 1970-luvulla, jolloin kuvissa näkyy ensimmäisen kerran myös voimalinja. Asolanväylä on rakennettu 1980-luvulla, ja 1986 ilmakuva 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 Asolanväylän välisestä alueesta on kuitenkin - Haxberginhan 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 kaavamuutosalueen itäpuolella on kuitenkin Rekolanojan varressa arvokkaaksi luontotyyppiä määritelty kostea lehto (Korsonojan purolaakso 3), joka on uhanalainen luontotyyppi. Hieman tiiviimmin Rekolanojan varteen rajautuvat Rekolanojan yläjuoksun maakunnallisesti arvokas virtavesien elinympäristö, 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 alajuoksun LUO-alue, arvokas luontotyyppi Rekolanojan varren tuore lehto (Isl 10 §) sekä erityisesti suojellun (direktiivilaji) halavasepikän elinalue. Rekolanoja on myös taimenpuro, jonka useita katusoraikkoja 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 kunnostustoimenpiteitä Lipstikanvarren puistoalueen rakentamisen yhteydessä. Lipstikkaoja laskee Rekolanojaan.

Kaava-alue ei ole varsinaista pohjavesialuetta, mutta sen eteläpuolella sijaitsee Koivukylän pohjavesialueen muodostumisalue. Pohjaveteen ei saa aiheutua laatumuutoksia eikä pohjaveden korkeuteen pysyviä muutoksia.

## Maaperä

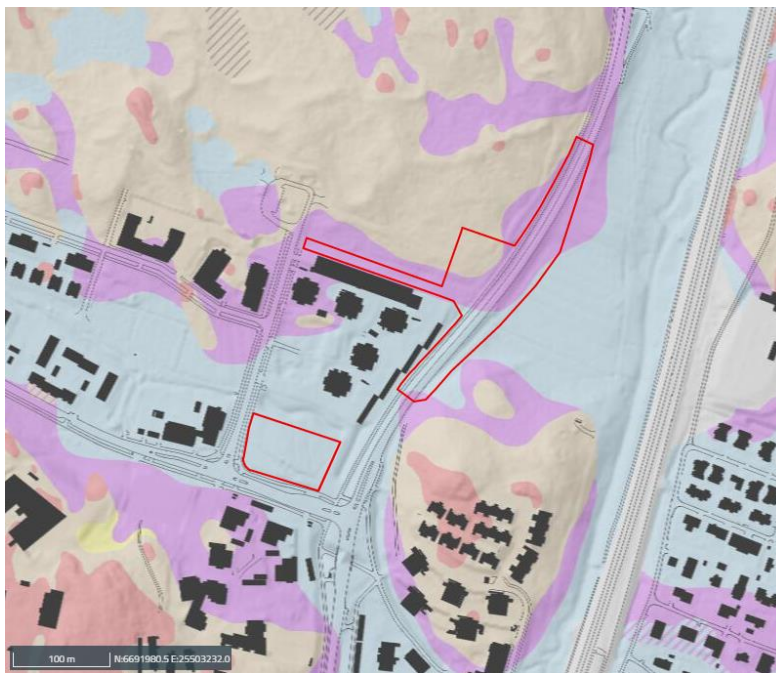
### Elmon liittymä

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

### Liiketila Valtimotielle

Maalajikartan mukaan liiketilan kaava-alueen maaperä on savea. Kaava-alueella on tehty pohjatutkimuksena yksi painokairaus. Painokairauksen mukaan maaperä on pintamaan/täytön alla silttiä ja soraa. Painokairaus on ulottunut n. 2,5 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaus on päättynyt kiveen tai kallioon.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden mittauspisteitä.



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

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. Rakentamiskäytöksen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

## Topografia

Eryisesti 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 kaupunginosista, 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 asukasmäärän ennustetaan kasvavan 6 413 asukaaseen vuoteen 2031 mennessä (Lähde: Helsingin seudun aluesarjat).

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 (Lipstikkaojan 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 tulevina vuosina, koska osa seurakuntien omistamasta metsäalueesta on siinä osoitettu A-alueeksi.

#### 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 päiväkotia 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 radan itäpuolella Lidl Koivukylä.

Elmon urheilupuiston valmistuminen tuo Asolaan lisää työpaikkoja. Päivittäistavarakaupan 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 maisematali hahmottuu selkeästi lähinnä Elmon liittymän kohdalla, missä voimalinjan takia maisemaa on säilytetty avoimena.

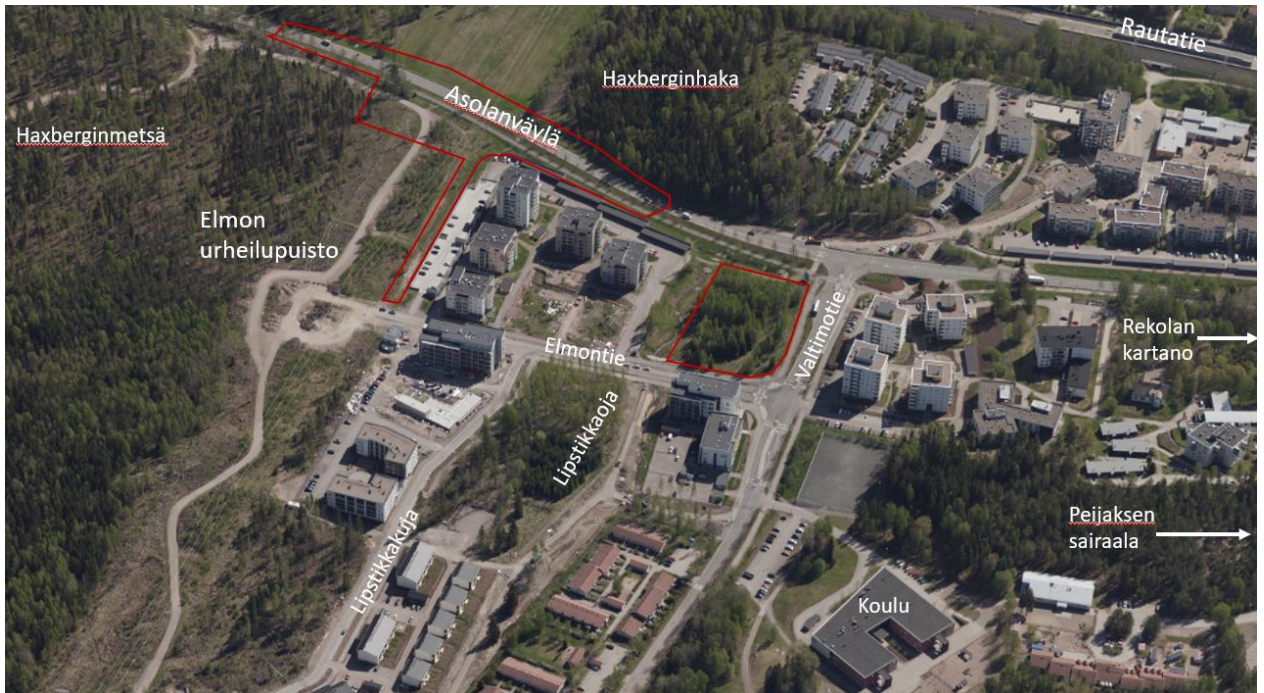
Mycs päivittäistavarakaupan tontti on 1980-luvulta alkaen umpeenkasvanutta entistä peltoa. Sen puustoisuuden voidaan toisaalta nähdä rikkovan kaupunkikuvan eheyttä ja toisaalta taas tuovan siihen vehreyttä. Liikerakennuksen tontti on kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Lipstikan alueen sisääntulon kohdalla Asolanväylältä saavuttaessa.

### Rakennettu ympäristö

Kaava-alueilla ei ole rakennusperintökohteita. Liikerakennusten korttelialueeksi asemakaavoitetavasta alueesta noin 200 m etelään sijaitsee Rekolan kartanon päärakennus, joka on asemakaavalla suojeltu rakennusperintökohde. Kartanon ja kaava-alueiden välillä ei kuitenkaan nykyisin ole näköyhteyttä. Kaava-alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänköksiä.

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 reunassa pihaa reunustavat 1-kerroksiset 2018 rakennetut varastorakennukset. Päivittäistavarakaupan 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 asuin kerrostalot.



### Virkistys

Elmon urheilupuisto tulee palvelemaan alueellisenä liikuntapaikkakeskittymänä erityisesti Koivukylän ja Korson suuralueiden asukkaita. Kaava-alueiden ympärillä sijaitsevat laajoille Rekolan Isoniitun, Haxberginmetsän ja Matarin luonto- ja viheralueille sijoittuvat ulkoilureitit. Näiltä viheralueilta virkistysverkosto jatkuu Kylmäojan ja Rekolanojan varsien ulkoilureittejä pitkin Keravanjoen ja sen jälkeen Vantaanjoen varsien reittejä pitkin aina merelle saakka.

Ulkoilureitistö on itä-länsi-suunnassa vielä nykyisin katkonainen. Lähin jalankulkuyhteys pääradan ali on nykyisin Ilkantien kohdalla, yli 400 metriä varsinaisen virkistysreitit eteläpuolella, ja lähin alikulku ainoastaan Asolanväylän (ei rautatien) ali sijaitsee noin 300 metriä Elmon liittymästä pohjoiseen. Yleiskaavassa 2020 pohjoisemman kaavamuutosalueen (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 ekosysteemipalvelut 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 päivittäistavarakaupan myymälän 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 Rekolanojan 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 m<sup>3</sup>, NW +87.5 ja HW +94.4. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.3 ja ylin on noin +101.3. Painetasot on ilmoitettu N<sub>2000</sub>-korkeusjärjestelmässä.

### Jätevesiviemärointi

Liikerakennusten korttelialueeksi kaavoitettavan alueen itä laidalta 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 pääviiemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan KUVES:n meriviemäriin kautta edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

### Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Asolanväylälle ja Valtimotielle rakennetut hulevesiviemärit laskevat Lipstikkaojaan ja Rekolanojaan, 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**

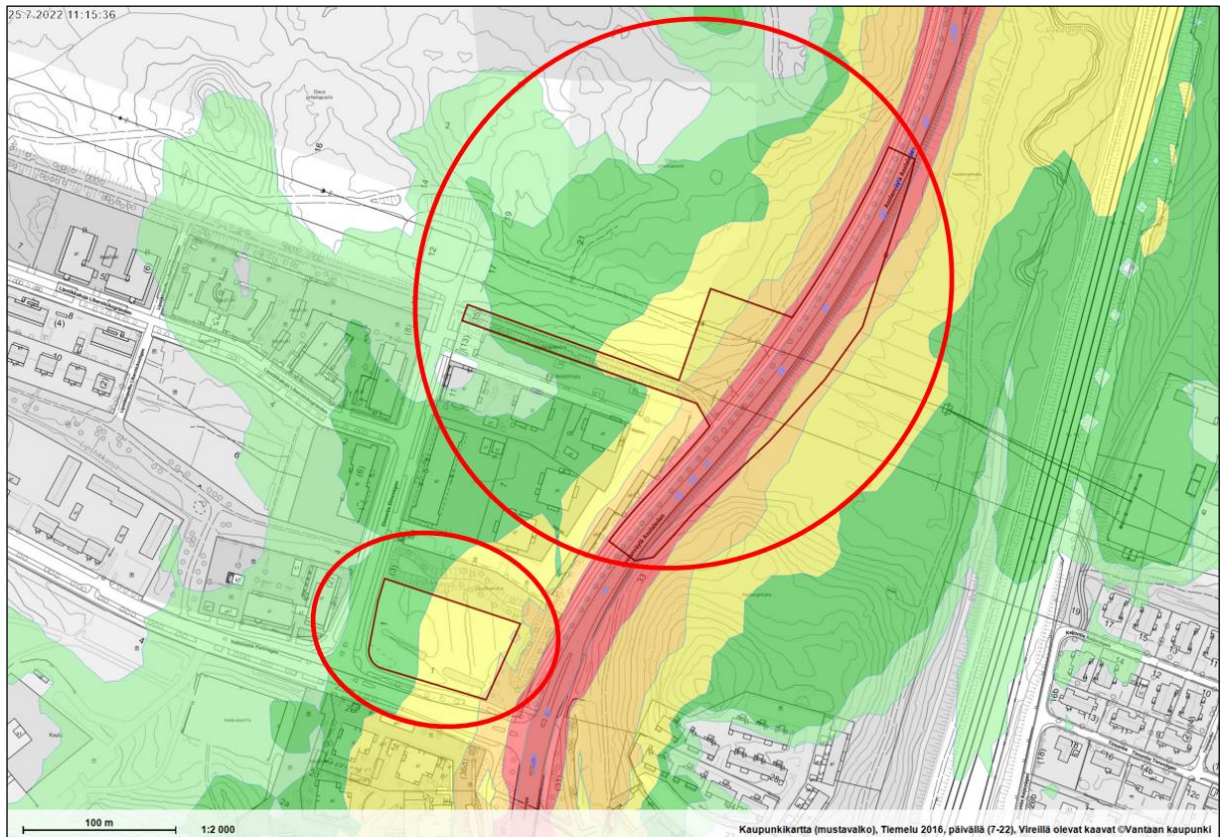
### Melu

Suunnittelualan läheisyydessä sijaitseva merkittävin tieliikennemelulähde on Asolanväylä. Päärata aiheuttaa raideliikennemelua. Suunnitteluala ei sijaitse lentomelualueella.

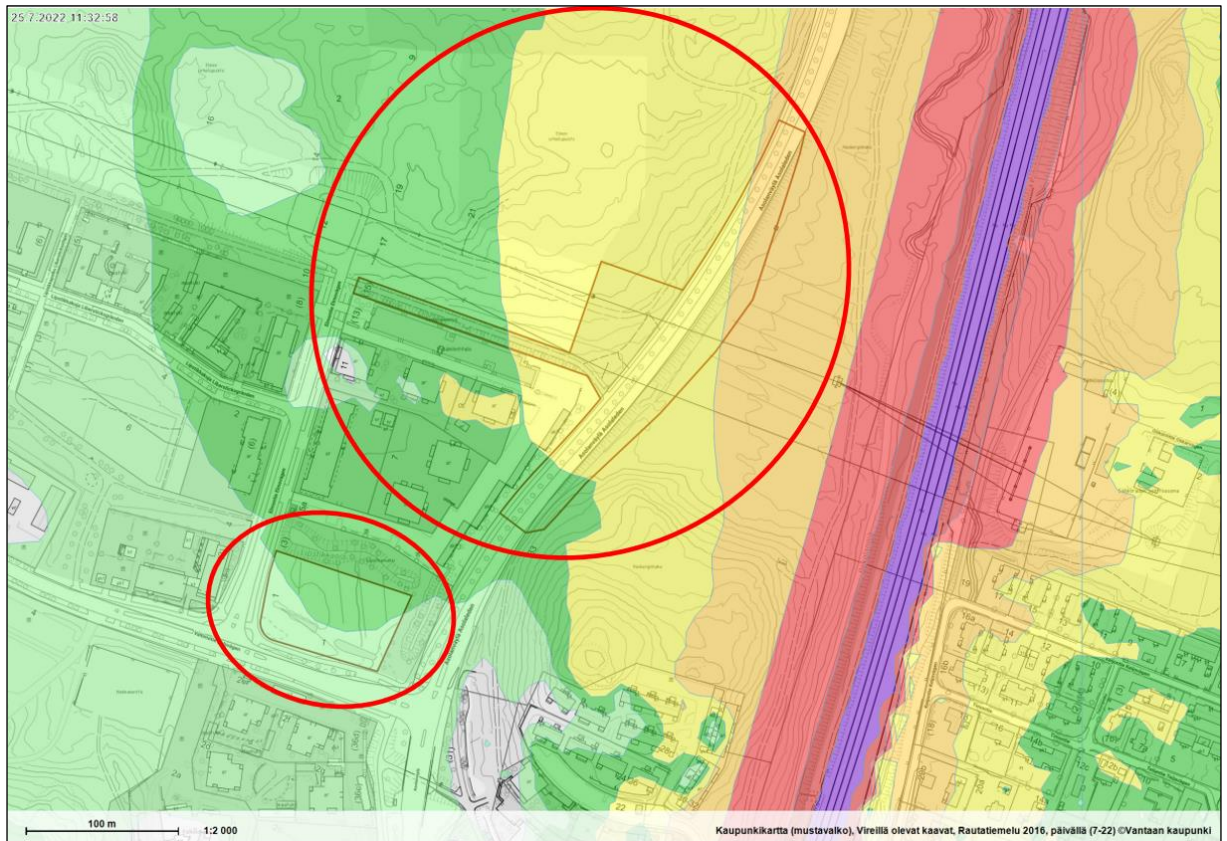
Asolanväylä on vilkasliikenteinen katu, joten Elmon liittymäalue on korkean melun aluetta. Melutaso on väylällä pääosin 70–75 dB, paikoin 75 dB ylittyy. Väylän länsipuolella kulkeva pyörätie osuu pääosin 65–70 dB tieliikennemelun alueelle. Kaava-alueen länsireunan pitkällä puistokaitaleella



tieliikennemelutaso laskee ollen sen länsipäässä enää alle 50 dB. Päivittäistavarakaupan 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 melusteitä ei ole huomioitu (kuva alla).



### Muut ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei sijoitu pilaantuneita maa-alueita.

### **Erityistoiminnot**

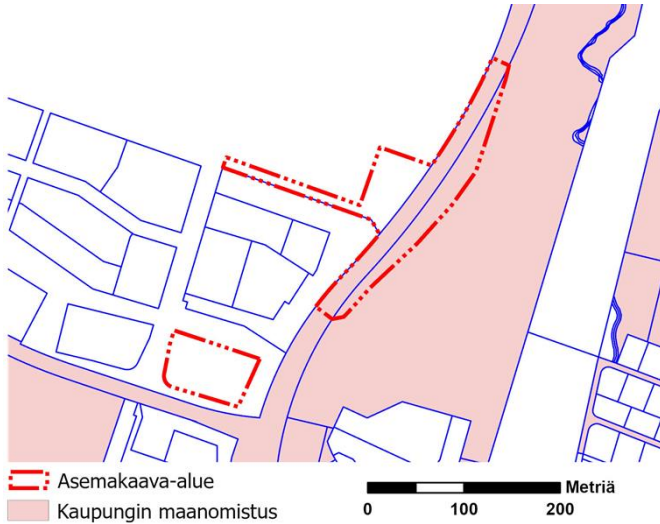
Asemakaava-alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV (kilovoltin) voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä. Samalle yhteiselle voimajohtoalueelle sijoittuu Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV voimajohtoja. Asemakaava-alueella 110 kV voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus sijainnista 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 kokonaisleveyttä 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
<b>Yhteensä</b>		<b>2,1</b>

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

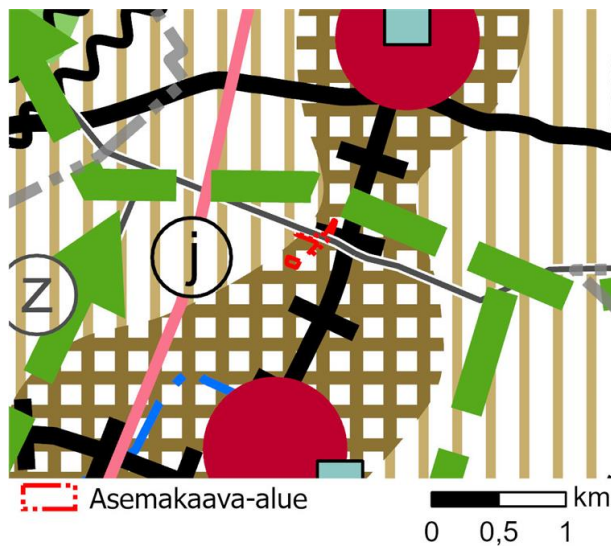
### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

### Maakuntakaava

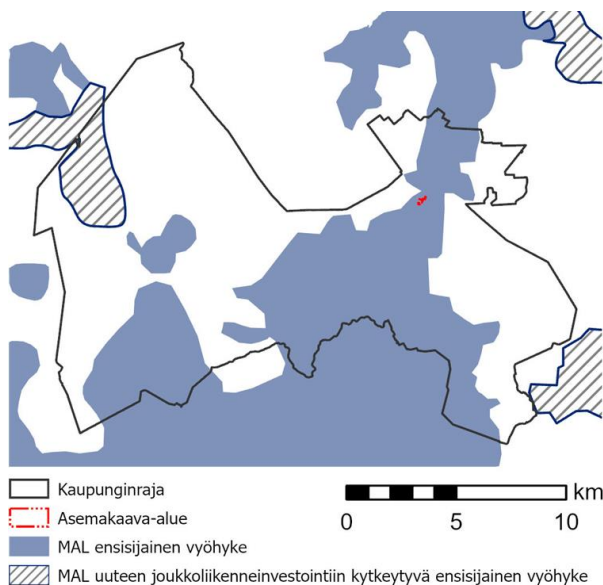


Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka korvaa kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavaa. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti voimaantulosta 7.12.2020. Kaavasta valitettiin, minkä vuoksi Helsingin hallinto-oikeus kielsi päätöksen täytäntöönpanon. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltota ollut enää aihetta 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 viheryhteystarve. 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

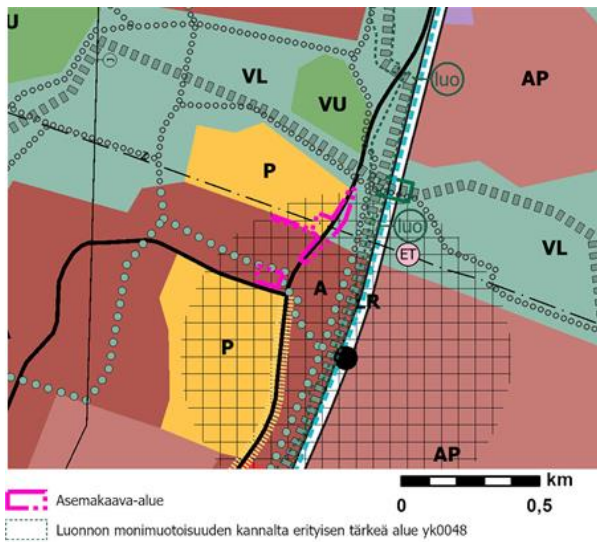
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvu 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 tavoitetasossa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä 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 2020



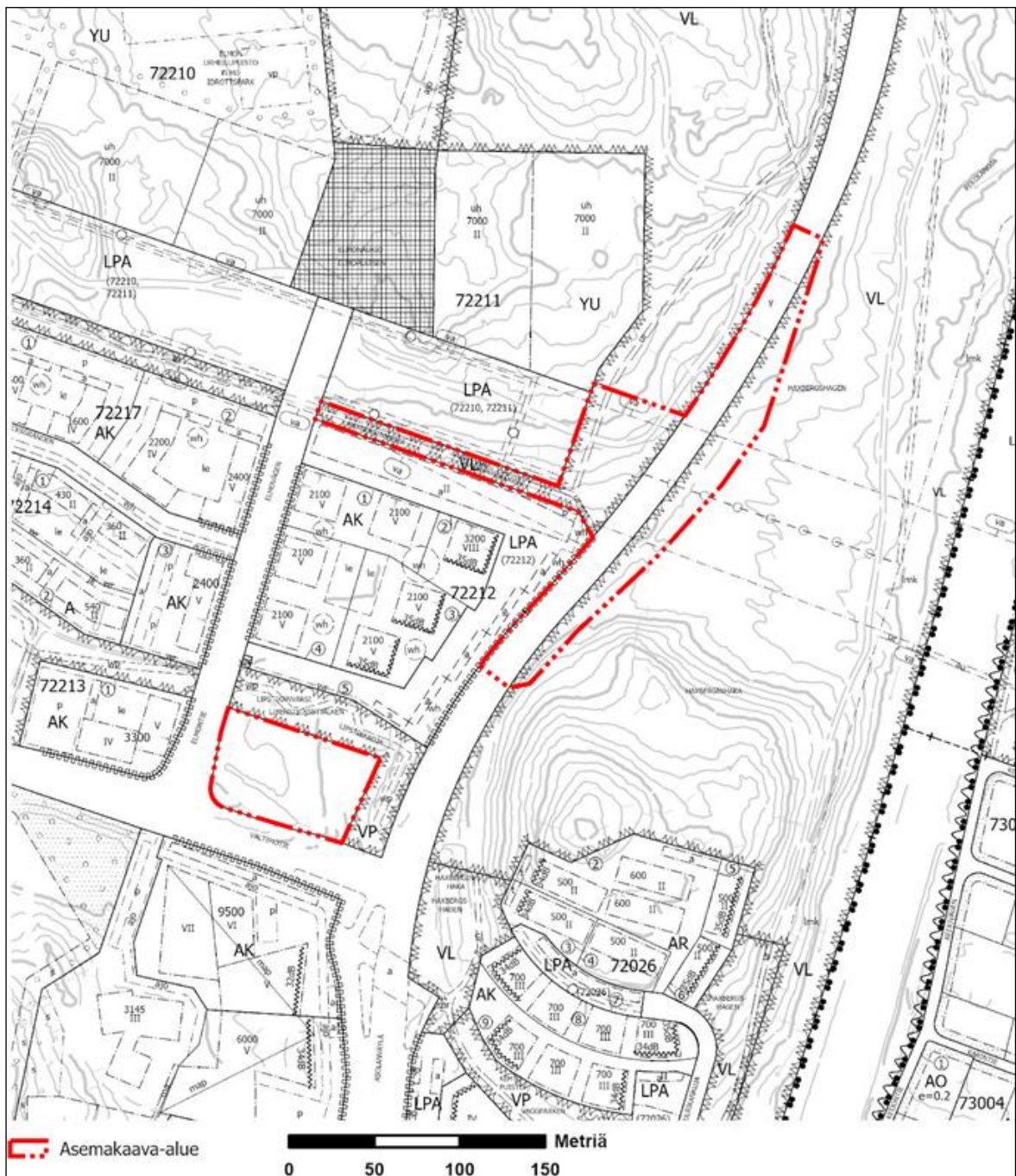
Uusi yleiskaava 2020 on tullut voimaan 25.1.2023. Kaava-alue sijoittuu kestävä kasvun vyöhykkeelle, jolla asuminen tukeutuu joukkoliikenteen runkoverkoston. Erityisesti asemansuodilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Aseman lähikortteleita kehitetään lisäksi aseman vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä.

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). Alueen pohjoispuolelle on merkitty virkistysalueyhteys. Eteläisemmän alueen kaakkoiskulmasta kohti etelää on Asolanväylän varrelle merkitty katukuvan kehittämisyöhyke.

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. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan 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-asetuksessa 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-alueita.

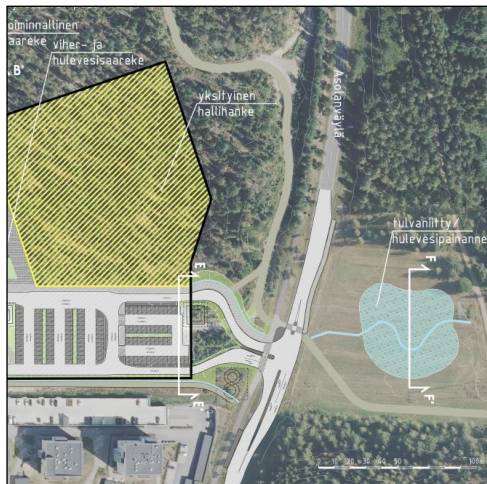
Eteläisempi kaava-alue (liiketila Valtimotielle) on asemakaavoittamaton. Sitä ympäröi kapea puistoalue (VP) idässä ja pohjoisessa. Puistoalueelle on merkitty ohjeellinen puro tai pienvesialue.



## 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.



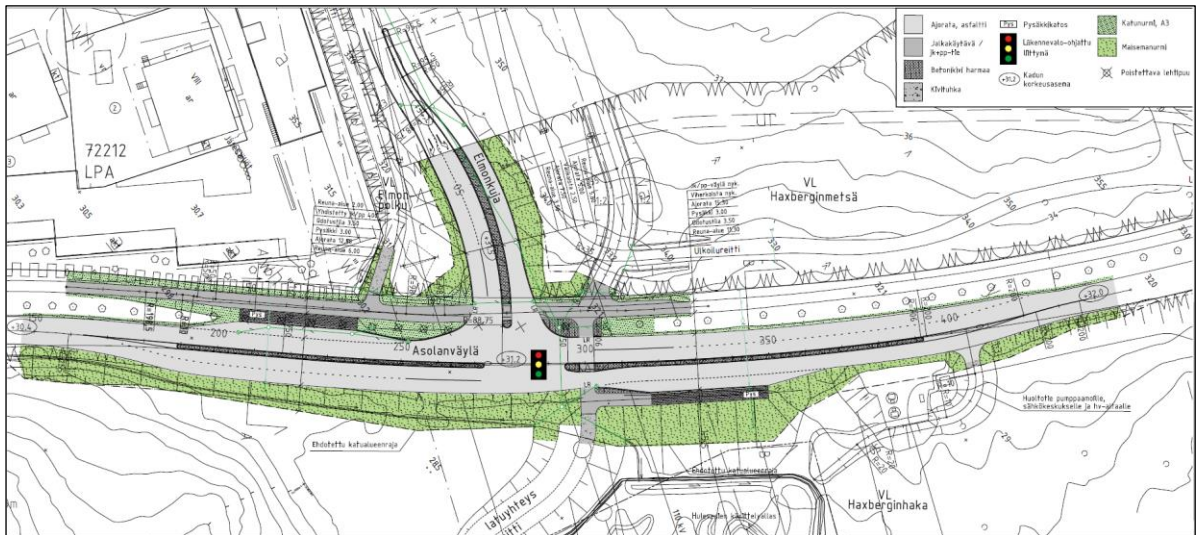
Ote Elmon urheilupuiston yleissuunnitelman asemapiirustuksesta Elmon liittymän kaavamutosalueen kohdalla (Ramboll, 2021).

### Katu- ja puistosuunnitelmat

Yleissuunnitelma toimi lähtökohtana Asolanväylän ja Elmonkujan liittymän katusuunnitelmalle ja Haxberginhaan puistosuunnitelmalle, joita on työstetty syksyllä 2022. Niiden suunnittelu alkoi tilavarausten laatimisella asemakaavoitusta varten.

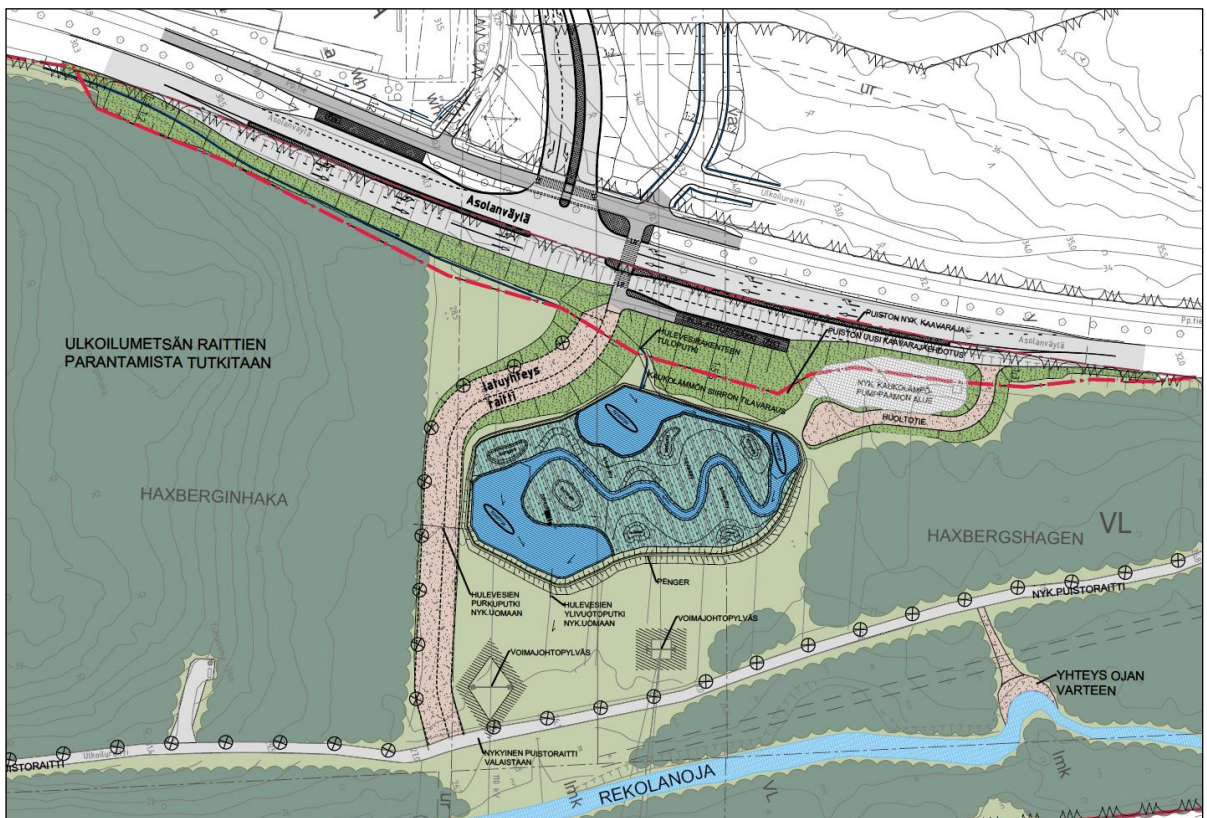
Katusuunnitelmassa on tarkennettu yleissuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja mm. Elmonkujan ja Asolanväylän liittymän osalta. Mm. jalankulun olosuhteita parannetaan. Katusuunnitelmaehdotukset asetettiin nähtäville yhtäaikaan asemakaavan ja -kaavamutoksen kanssa. Rakennussuunnitelmien arvioidaan valmistuvan kesällä 2023.





Ote Asolanväylän ja Elmonkujan liittymän tekeillä olevasta katusuunnitelmasta, Ramboll, LUONNOS 21.9.2022, piirustusnumero: 59166-1.

Syksyn 2022 aikana työstettiin myös Haxberginmaan puistosuunnitelmaa. 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 alkan jo vuoden 2022 aikana. Toteutus ajoittuu alustavasti vuosille 2024-2025.

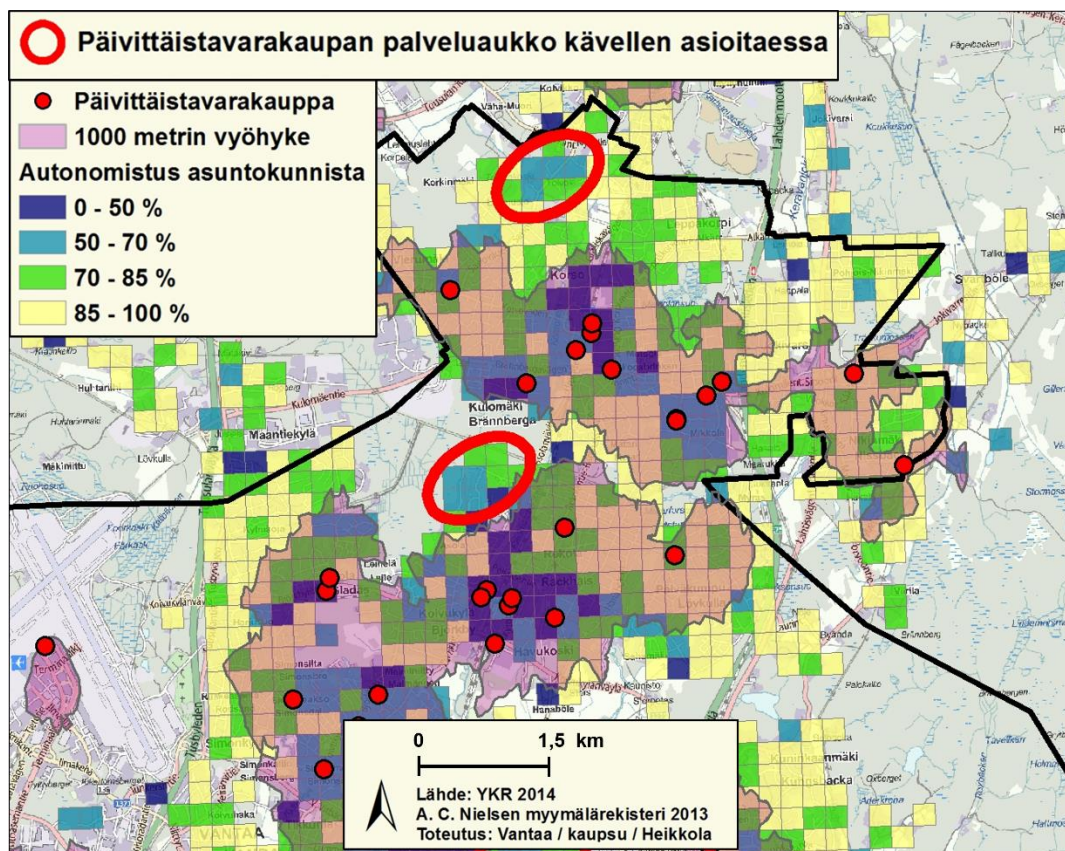


Ote Haxberginmaan tekeillä olevasta puistosuunnitelmasta, Ramboll, LUONNOS 5.10.2022, piirustusnumero: 59169-1.

## Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys

Koko kaupungin alueen kattava *Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys: keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko* (WSP, 2022) valmistui syksyllä 2022. Asemakaavoitettava KL-tontti on kyseisessä selvityksessä osoitettu potentiaaliseksi päivittäistavarakaupan sijainniksi, joka oli aiemmassa yleiskaavassa 2007 osoitettu alakeskusmerkinnällä. Alueen asukasmäärän kasvu on ollut voimakasta, ja asukasmäärän ennustetaan jatkavan kasvua tulevaisuudessa yleiskaavassa 2020 osoitetun uuden asumisen myötä. Uuden asuinrakentamisen mahdollistama asukasmäärän kasvu asemakaavaehdotuksessa esitetyn uuden päivittäistavarakaupan ympärillä yhden kilometrin vaikutusalueella on noin 2400 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Arviosta on vähennetty asukaskasvu, joka kohdistuu Koivukylän keskusta-alueelle eikä KL-tontin vaikutusalueelle (vastaa yleiskaavan 2007:n alakeskuksen vaikutusalueetta). Vuonna 2021 yhden kilometrin vaikutusalueella asui n. 5 500 asukasta (HSY Seutudata 2021).

Asemakaavaehdotuksen mahdollistama uusi päivittäistavarakauppa lyhentää asiointimatkoja ja siten parantaa päivittäistavarakaupan saavutettavuutta Rekolanmäen alueella. Uusi päivittäistavarakaupan myymälä parantaa Asolan päivittäistavarakaupan verkostoa ja paikkaa alueella todettua palveluaukkoa erityisesti kävellen asioitaessa (lähde: *Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040*, Vantaan kaupunki, 2015). Alueelle suunniteltu päivittäistavarakauppa on supermarket-kokoluokan myymälä, joka myös monipuolistaa päivittäistavarakaupan tarjontaa ja valikoimaa. Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (WSP, 2022) mukaan Koivukylän suuralueella on arvioitu olevan päivittäistavarakaupalle uutta liiketilatarvetta 2 500–6 800 kerrosneliometriä vuoteen 2031 mennessä. Päivittäistavarakauppa vastaa alueella havaittuun päivittäistavarakaupan liiketilatarpeeseen.



Lähde: *Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040* (Vantaan kaupunki, 2015)



## 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. Tiedusteluita 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 suunnitellun 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 tilavarauus (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 ratkaisuvaihtoehdoksi 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 houkutteleeko 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 pystyttäisi 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.

## Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2022 asemakaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.12.2022 - 19.1.2023 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 7 kappaletta ja vastaanotettiin 7 kappaletta. Muistutuksia ei saatu.

Lausunnot:

### Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan ELY-keskus esitti lausunnossaan, että asemakaavaehdotuksen KL-kaavamääräystä tulee tarkentaa siten, että kaavamääräyksessä todetaan korttelialueelle sallittavan päivittäistavarakaupan, ja että kaavaselostusta tulee täydentää johtopäätöksillä ostovoimasta ja vaikutusalueesta sekä arvioida vaikutuksia päivittäistavarakaupan kilpailutilanteeseen.

*Vastine:*

*Asemakaavamääräyksen KL-kaavamääräystä on tarkennettu siten, että kaavamääräyksessä todetaan korttelialueelle sallittavan nimenomaan päivittäistavarakaupan. Tarkistettu määräys:*

*Liikerakennusten korttelialue (KL): "Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan."*

*Kaavaselostusta on täydennetty kaupallisten vaikutusten arvioinnilla Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (2022) johtopäätösten pohjalta luvussa 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön alaotsikon Vaikutukset kauppaan, palveluihin ja työpaikkoihin alla (s. 36). Täydennetyssä kaavaselostuksessa viitataan koko kaupungin alueen kattavaan "Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys: keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko" -selvitykseen (WSP, 2022), vuoden 2007 yleiskaavaan sekä "Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040" -selvitykseen (Vantaan kaupunki, 2015).*

### Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Uudet rakennukset ovat liitettävissä viereisten katujen yleiseen vesihuoltoon.

*Vastine:*

-

### Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lisättävää Elmon liittymän ja Valtimotien liiketilan asemakaavan muutosehdotuksesta kaavahankkeen OAS-vaiheessa 10.3.2022 annettuun lausuntoon nähden.

10.3.2022 annettu lausunto: "Suunnittelualueeseen kuuluvalla Asolanväylällä on tiheää HSL:n joukkoliikennettä (linjat 587, 633N, 735 ja 973) Korson ja Koivukylän suuntiin. Alustavan luonnoksen mukaiset Elmon liittymän yhteyteen sijoitettavat uudet bussipysäkit tiivistävät pysäkkiverkoston ja alueelle muodostuu yhdessä nykyisten pysäkkien (Rekolanmäki V7211, Haxberg V7207/V7208) kanssa tiheät pysäkkivälit. HSL kannattaa kuitenkin pysäkkien rakentamista, koska uudet pysäkit mahdollistavat hyvät yhteydet ja lyhyen siirtymän Elmon urheilupuistoon. HSL on mielellään mukana pysäkkien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Liiketilan kaavoitukseen liittyen ei lausuttavaa."

*Vastine:*

-

### Fingrid (risteämälausunto)

Fingrid toteaa kirjoittaneensa risteämälausunnon jo tässä vaiheessa, koska asemakaavan muutos koskee hyvin pientä aluetta ja voimajohto rajoittaa alueelle suunniteltua toimintaa. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoa Porvoo–Ruotsinkylä. Risteämälausunnossa kuvataan, mitä



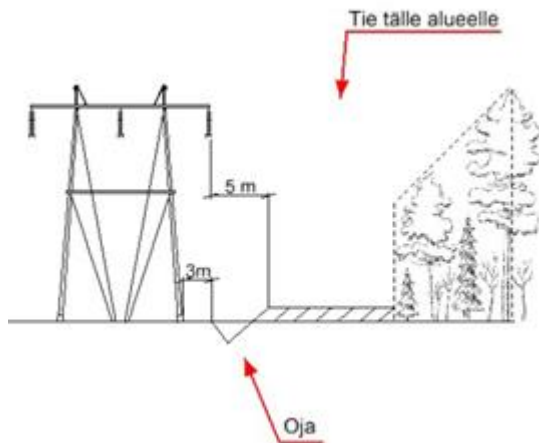
tulee ottaa huomioon rakennettaessa tiealuetta, valaistusta, liikennemerkkejä ja -opastusta tai muokattaessa maa-aluetta voimajohdon (110 kV Porvoo–Ruotsinkylä) alla tai rinnalla. Risteämälauseunnossa on annettu ohjeistus, miten uusi liittymä voidaan alueelle toteuttaa.

Fingrid Oyj:n 110 kV johtoa Porvoo–Ruotsinkylä ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2 x 110 kV johtoa Ruotsinkylä–Rekola ja Ilola–Rekola varten on valtioneuvoston päätöksellä lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeus. Käyttöoikeus koskee johtoaluetta, joka muodostuu johtoaukeasta ja johtoaukean reunoissa olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu niin, etteivät puut kaatuessaan osu johtimiin. Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta.

Suunnitellun Elmon liittymän toteutuskohdassa sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV johto Porvoo–Ruotsinkylä. Tietä ei saa rakentaa eikä tieoikeutta perustaa kolmea metriä lähemmäksi voimajohtopylvään perustus- ja harusrakenteita. Teitä voidaan perusparantaa ja uusia tieosuuksia rakentaa 110 kV johto Porvoo–Ruotsinkylä voimajohtojen alla ja läheisyydessä huomioiden risteämälauseunnon liitteinä olevissa alituspiirroksissa esitetty tien sijainti ja tien pinnan suurin sallittu korkeus. Tiet voidaan sijoittaa alituspiirroksissa merkityille alueille. Korkeusrajoitus ulottuu 110 kV:n voimajohtolla vaakasuoraan mitattuna viiden metrin etäisyydelle reunimmasta virtajohtimesta.

Voimajohdon omistaja ei turvallisuussyistä salli varastointi- ja lastauspaikkojen, auton kääntöpaikkojen tai linja-autopysäkkien rakentamista johtoaukealle. Nämä paikat tulee sijoittaa voimajohtojen johtoaukean ulkopuolelle.

Rakennettava tie ei saa aiheuttaa sellaista maapainoa, joka on vaaraksi voimajohtopylväiden maanalaisille rakenteille ja pylväiden pystyssä pysymiselle. Mahdollinen maanpinnan muotoilu tulee alueella toteuttaa niin, etteivät sadevedet ja lumien sulamisvedet pääse kertymään pylväiden pylväsaloille. Rakennettava tiealue ei saa ulottua kolmea metriä lähemmäksi voimajohtopylvään maanpäällisiä pylväs- ja harusrakenteita. Tie voidaan sijoittaa voimajohdon rinnalle siten, että johdon puoleisen tien reunan vaakasuora etäisyys johdon uloimmasta johtimesta on vähintään viisi metriä. Jos tien reunaan tulee oja, tulee sen reunan olla vähintään kolmen metrin päässä pylvään maanpäällisistä perustuksista.



Pylvään läheisyydessä maanpintaa ei saa muotoilla 3 metriä lähempänä pylvään maanpäällisiä perustus- ja harusrakenteita. Maanpinnan muotoilu on toteutettava siten, etteivät mahdolliset sade-, sulamis- ja valumavedet aiheuta vaaraa voimajohtolle ja sen pylväsrakenteille. Vedet eivät saa kertyä tai jäädä voimajohtopylvään ympärille.

Mahdolliset hulevesiin liittyvät putket ja muut rakenteet voidaan rakentaa voimajohdon alitse huomioiden voimajohtopylvään pylväsala, maadoitukset ja metallisia rakenteita käytettäessä voimajohdon vikatilanteessa maahan siirtyvä maadoitusjännite. Voimajohtopylväiden pylväsala ulot-

tuu kolmen metrin päähän pylvään maanpäällisistä perustus- ja harusrakenteista. Pylväsälälle hu-  
levesiputkia ei saa rakentaa.

Maanpinnan muotoilussa (luiskat ja tukimuurit) tulee huomioida lisäksi, ettei maanpinnan muotoi-  
lusta saa aiheutua sellaista maapainoa, joka on vaaraksi voimajohtopylväiden maanalaisille raken-  
teille ja pylväiden pystyssä pysymiselle. Maanpinnan muotoilu on tehtävä sellaisin työmenetelmin,  
että voimajohtojen virtajohtimet ja eristinketjut joutuvat mahdollisimman vähän alttiiksi pölyyn-  
tymiselle.

Lisäksi Fingrid ohjeistaa risteämäläusunnossa myös mm. varastoinnista johtoaukealla, kasvillisuu-  
den istuttamisesta johtoalueelle, alaisinpylväiden sekä liikennemerkkien ja -opasteiden sijainnista  
johtoalueella, maakaapelien tai ilmajohtojen sijainnista johtoalueella, maadoitusjohtimien sijain-  
nista, maahan asennettavien muiden sähköä johtavien rakenteiden lisäeristämisestä, mahdollisesta  
voimajohtopylvään siirtämisestä tai korottamisesta sekä työskentelystä johtoalueella.

Fingrid pyytää ilmoittamaan lausunnon antamista varten, mikäli suunnitelmat muuttuvat tai alu-  
eelle suunnitellaan muuta toimintaa. Tämä lausunto on voimassa kaksi vuotta. Jos hanke tai osa  
sen toteuttamisesta aloitetaan tämän jälkeen, tulee Fingridiltä pyytää uusi lausunto. Fingrid pyy-  
tää myös, että heille ilmoitetaan, jos hanketta tai osaa siitä ei toteuteta ollenkaan.

*Vastine:*

*Asemakaavaehdotus perustuu katu- ja puistosuunnitelmaluonnoksiin (Ramboll, 2022), joissa on  
huomioitu suunnitelmia varten Fingridiltä pyydetyt ja saadut risteämäläusunnot.*

Fingrid (lausunto asemakaavaehdotuksesta)

Fingrid pyytää lausunnossaan korjaamaan vaara-alueen sijainnin, mielellään koko voimajohtoalu-  
etta tai vähintään rakennusrajoitusaluetta vastaavaksi. Lisäksi Fingrid muistuttaa, että "vaara-  
alue" -merkintä ei sovellu luonteeltaan tavanomaisten kantaverkon voimajohtojen suoja-alueiden  
merkinnäksi.

Fingrid toivoo, että edellisessä lausunnossa mainitut asiat voimajohtojen asettamista rajoituksista  
otetaan huomioon tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa sekä alueen käytössä sekä  
muistuttaa, että voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta ja edellä kä-  
sitellyistä asioista tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämäläusunto. Fingrid pyytää lähettämään  
tietoa kaavan etenemisestä.

*Vastine:*

*"Vaara-alue" (va) -merkintä on muutettu "voimajohto" (z) -merkinnäksi. Voimajohtoalueen sijainti  
on muutettu koko voimajohtoaluetta vastaavaksi.*

Caruna Oy

Caruna Oy toteaa, että kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

*Vastine:*

-

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähköverkot Oy

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpö-  
putkien, pumppaamoiden ja ohjauskaapin sijainti.

Vantaan Sähköverkot Oy lausuu seuraavaa: Elmon urheilupuiston suunnitellun tieliittymän kohdal-  
la sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy 110kV voimajohto ja samalla johtokadulla myös sijait-  
see Fingrid Oyj 110kV voimajohto. Johtojen läheisyydessä tehtävistä muutoksista tulee ennalta  
pyytää johtojen omistajilta risteämäläusunnot. Valtimotien liikerakennusten korttelialueelle tulee  
huomioida ja säilyttää tarve muuntamolle tilavaraus liiketilan piha-alueelta. Muuntamo tarvitaan  
tulevaa liiketilaa varten. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdo-  
tuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Vastine:

*Liikerakennusten korttelialueelle on kaavaan lisätty ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon (vm). Määräyksen mukaan muuntamolle esitetty sijainti on ohjeellinen, mutta tarve muuntamolle on sitova. Kaavakartassa on lisäksi KL-korttelia koskeva kaavamääräys: ”Alueelle tulee varata tilavaraus muuntamolle. Muuntamon saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Muuntamo tulee sovittaa arkkitehtuuriin ja katukuvaan.”*

*Selostukseen on kirjattu, että johtojen läheisyydessä tehtävistä muutoksista tulee ennalta pyytää johtojen omistajilta risteämälausunnot. Maakaapeleiden, kaukolämpöputkien sekä pumppaamoiden ja ohjauskaapin sijainnit on huomioitu.*

### 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, kestävyden 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 kehittämisedellytykset 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 konkreettiset valtuustokauden 2018–2021 strategiat. 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 päivittäistavarakaupan 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 päivittäistavarakaupan 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 rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

#### Alueen oloista johdetut tavoitteet

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

### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

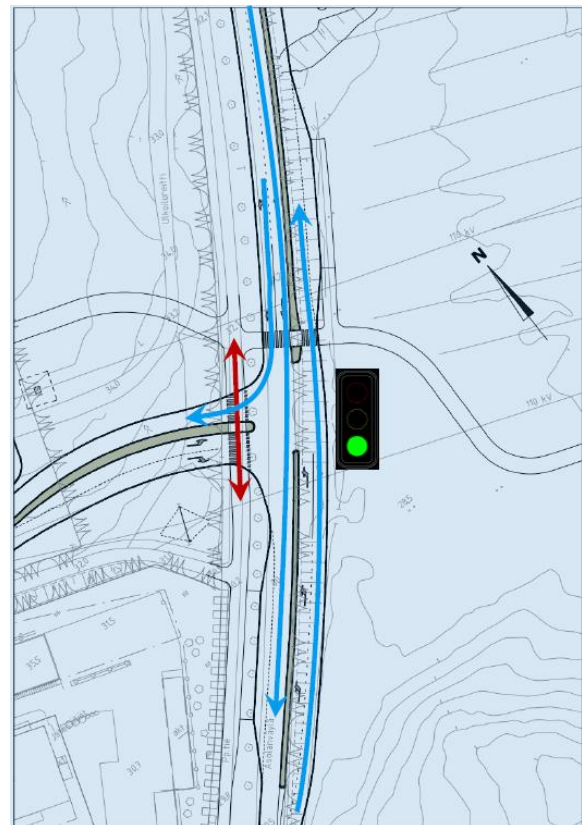
#### Asolanväylän kiertoliittymän ja liikennevaloliittymän vertailu

Liittymäratkaisujen vertailua varten tehtiin *Asolanväylän kiertoliittymä ja liikennevaloliittymä* -selvitys (Ramboll, 2023), jonka tavoitteena oli selvittää toimivin liittymäratkaisu asemakaavoituksen pohjaksi. Selvitykseen sisältyi liikenne-ennuste ja mitoittavat liikennevirrat iltahuipputunnille vuodelle 2040 sekä kiertoliittymän toimivuustarkastelu. Lisäksi kuvattiin liikennevaloratkaisun periaatteet, tehtiin liikennevaloratkaisun ja kiertoliittymäratkaisun vertailu ja lopuksi annettiin vertailuun perustuvat suositukset.

Vertailun perusteella selvityksessä suositellaan liikennevalo-ohjattua liittymää omilla kääntymiskaistoilla pohjoisesta sekä etelästä. Yhteenvedona vertailutuloksista todettiin, että vaikka kiertoliittymä toimii moottoriajoneuvoliikenteen osalta pääosin hyvin, se on kuitenkin riskialttiimpi häiriötekijöille ja kysyntäpiikeille (tapahtumat urheilupuistossa). Lisäksi kiertoliittymä heikentää jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta sekä pidentää ylitysmatkoja. Liikennevaloliittymä mahdollistaa pääsuunnan priorisoinnin liikuntapuiston kysyntäpiikkien ulkopuolella sekä liittymän toimivuuden varmistamisen kysyntäpiikkien aikana. Myös kustannuksia vertailtiin, eikä vaihtoehtojen välillä todettu kokonaiskustannusten välillä merkittävää eroa.

Valittu liikennevaloratkaisu:

- Liikennevaloilla on mahdollista toteuttaa ohjelmointi, jossa lepotilanteessa Asolanväylän suuntainen liikenne saa jatkuvaa vihreää valoa. Samalla pohjoisesta Asolanväylältä tuleva liikenne saa kääntyä urheilupuiston suuntaan. Ks. kuva.
- Pysäköintialueen liikenne ja Asolanväylän ylittävän suojatien ylittäjät saavat liikennevaloille erillisen pyynnön, joka siirtää valot seuraavaan vaiheeseen ja pysäyttää pääsuunnan.
- Mahdollistaa sen, että Asolanväylällä ei seisota valoissa ”turhaan”, vaan pääsuunta saa jatkuvaa vihreää, kun pysäköintialueelta ei tule liikennettä.
- Pysäköintialueelta poistuvien ajoneuvojen ruuhkahuiput isojen tapahtumien yhteydessä huomioidaan liikennevalo-ohjelmissa ilmaisjärjestelyllä ja riittävän pitkällä vihreän ajalla.
- Varmistaa liittymän toimivuuden myös kysyntäpiikkien aikana



Liikennevaloliittymä

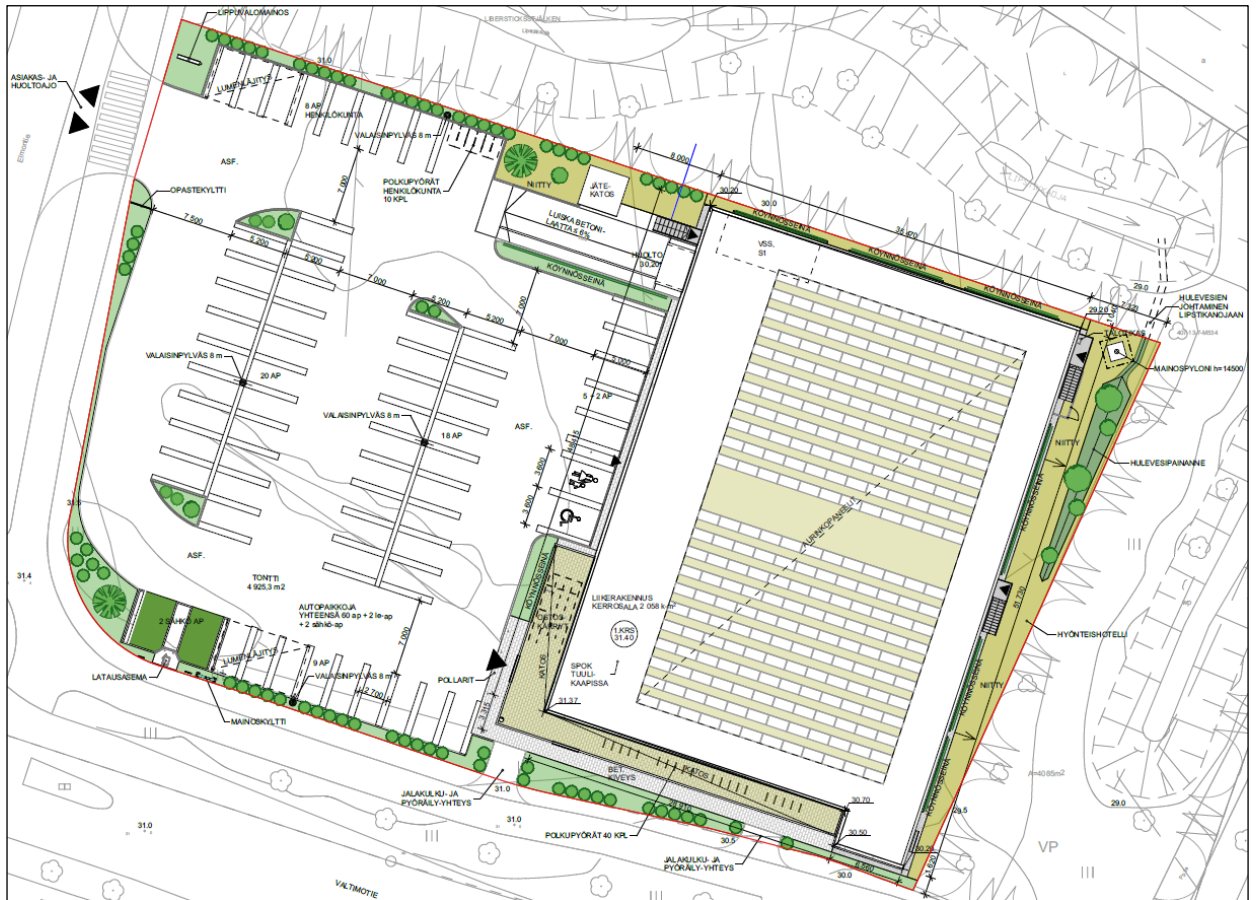




### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavatyön pohjaksi valittiin liikennevaloliittymään perustuva ratkaisu. Lisäksi kaavatyön aikana tarkasteltiin vaihtoehtoa esittää liittyminen kaavassa LPA-alueena, mutta päädyttiin kuitenkin esittämään se katualueena (Elmonkuja).

Valtimotien liikerakennusten korttelialueen tontinkäyttösuunnitelmaa jatkoehditettiin kaavatyön aikana. Jatkoehditetyssä tontinkäyttösuunnitelmassa (kuvat alla) asemakaavoitettavan alueen viihtyisyyttä ja vihertehokkuutta on merkittävästi parannettu, 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 kasvipeatteinen hulevesien viivytysallas. 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

Asemakaavamuutoksella laajennetaan nykyistä katualuetta Elmon liittymän kohdalla, jolloin pieni osa lähivirkistysalueesta (VL) muuttuu katualueeksi. Valtaosa Haxberginmetsän ja Haxberginmaan 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) päivittäistavarakaupan myymälää varten.





Kuva kaavamuutosehdotuksesta.

#### 4.1.1 Mitoitus

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

Autopaikat: Kaavassa edellytetään 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup> autopaikkaa (liiketilat ja toimistot).

Pyöräpaikkoja tulee olla vähintään: 1 pp / 60 k-m<sup>2</sup>. 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 mitatakaavaan. KL-korttelin arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Muodostuvan katu- ja kävely-ympäristön laatuun on kaavamääräyksissä kiinnitetty huomiota. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Uusiutuvan energian käyttöön kannustetaan. Myös meluntorjunta ja rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on huomioitu. Sekä tontilla säilytettävien että puiston puolella kasvavien puiden rakentamisen aikaisesta suojaamisesta on määrätty. Myös kaava-alueen pohjoispuolella olevalle puistoalueelle tontin rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden korjaaminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Kaavassa määrätään vihertehokkuudesta ja hulevesien hallinnasta korttelialueella. Viitesuunnitellussa esitetyt vihertehokkuusratkaisut ovat kasvikatot/maksaruohokatot, istutettavat uudet puut

ja pensaat, istutettavat köynnökset, istutettava nurmi ja niitty sekä kerroksellista kasvillisuutta sisältävä hulevesipainanne. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää Asolan yhdyskuntarakennetta ja palvelutarjontaa perustellusti.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

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

#### 4.3.1 Korttelialueet

##### KL, liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan. Rakennusoikeus korttelialueella on 2 500 k-m<sup>2</sup>. 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 sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista. Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistotiloissa 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 pääsisääkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 pp / 60 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>.

Liikerakennuksen rakennusala ulottuu korttelin pohjoisreunalla 1 metrin päähän tontin reunasta, samoin pysäköintialueen rakennusala. Kaavassa määrätään, että rakentaminen tulee pyrkiä tekemään kokonaan tontilta käsin lähivirkistysalueen ja sen puuston säilyttämiseksi, ja lisäksi rakentamisen aikana Lipstikanvarren puiston puita on suojattava vaurioilta. Mahdolliset vauriot virkistysalueella 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 kasvillisuuspinnoitteisessa painanteessa. Rakentamisaikaiset työmaavedet on laskeutettava altaissa ennen johtamista Lipstikkaojaan, jotta kiintoaineita tai haitta-aineita ei kulkeudu Lipstikkaojaan. 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 Haxberginmetsän 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 päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa sekä kaupan kilpailua.

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

Päivittäistavarakaupan myymälä sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä ja tuo alueen asukkaille palveluita. Se sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Päivittäistavarakauppa tulee palvelemaan myös Rekolanmetsän uutta asuinalueita tulevaisuudessa.

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. Päivittäistavarakaupan myymälän rakentaminen tiivistää radanvarren väljätköä 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 päivittäistavarakaupan myymälän 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. Lipstikkaoja tulee esiin aikaisempaa enemmän, ja metsikön sijaan Lipstikanvarren puiston eteläreuna rajautuu liikerakennukseen ja sen pysäköintialueeseen. KL-korttelista saadaan kuitenkin kohtuullisen vehreä 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 päivittäistavarakaupan myymälän 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 5m x 5m tila huomioiden muuntamon ympäröivät maadoitukset ja 8 metrin etäisyysvaade rakennuksiin. Muuntamon paikka tulee täsmäyttää rakennuslupavaiheessa, kun tontin tarkempi tilankäyttö on selvillä. Muuntamon sijoittamisesta alu-

eelle tehdään päätös rakennuslupavaiheessa, kun liiketilan sähköliittymän koko tulee Vantaan Energian tietoon.



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

### **Vaikutukset kauppaan, palveluihin ja työpaikkoihin**

Alueen asukasmäärän kasvu on ollut voimakasta, ja asukasmäärän ennustetaan jatkavan kasvua tulevaisuudessa yleiskaavassa 2020 osoitetun uuden asuinalueen myötä. Uuden asuinrakentamisen mahdollistama asukasmäärän kasvu asemakaavaehdotuksessa esitetyn uuden päivittäistavarakaupan ympärillä yhden kilometrin vaikutusalueella on noin 2 400 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Arviosta on vähennetty asukaskasvu, joka kohdistuu Koivukylän keskusta-alueelle eikä KL-tontin vaikutusalueelle. Vuonna 2021 yhden kilometrin vaikutusalueella asui n. 5 500 asukasta (HSY Seutudata 2021). Uusi päivittäistavaramyymälä palvelee sekä nykyistä että tulevaa asukaspohjaa ja vastaa alueella havaittuun päivittäistavarakaupan liiketilatarpeeseen.

Uusi päivittäistavarakaupan myymälä parantaa Asolan päivittäistavarakaupan verkostoa ja paikkaa alueella todettua palveluaukkoa erityisesti kävellessä asioitaessa (*Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040*, Vantaan kaupunki, 2015). Uusi myymälä lyhentää asiointimatkoja ja siten parantaa päivittäistavarakaupan saavutettavuutta Rekolanmäen alueella. Päivittäistavarakauppa myös monipuolistaa päivittäistavarakaupan tarjontaa ja valikoimaa.

Alueelle suunniteltu päivittäistavarakauppa on supermarket-kokoluokan myymälä, joka monipuolistaa päivittäistavarakaupan tarjontaa ja valikoimaa. Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (WSP, 2022) mukaan Koivukylän suuralueella on arvioitu olevan päivittäistavarakaupalle uutta liiketilatarvetta 2 500–6 800 kerrosneliometriä vuoteen 2031 mennessä. Päivittäistavarakauppa vastaa alueella havaittuun päivittäistavarakaupan liiketilatarpeeseen.

Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen lisäämisen alueella ja osana nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy. Päivittäistavarakaupan 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 maankäytösopimuksessa.

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

### **Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle saatava päivittäistavarakaupan 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 Lipstikkaojan virkistysarvon takia. Puuston poistuminen voimistaa lämpösaarekilmiötä. 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 puuta 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 matkatuotokäsikirjan (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, YM 27/2008) perusteella. Elmon yleissuunnitelmavaiheessa Elmon liikennetuotokseksi on arvioitu noin 4 000 ajoneuvoa /vrk. Päivittäistavarakaupan myymälän 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 jatkuvan tasaisesti 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 nopeusrajoitusta tullaan alentamaan nykyisestä 50 km/h:ssa.

Asolanväylän liittymäratkaisuksi valittiin liikennevaloliittymä. *Asolanväylän kiertoliittymä ja liikennevaloliittymä* -selvitys (Ramboll, 2023) osoittaa, että liikennevaloliittymän avulla uuden suojatien mahdollistama jalankulku ja pyöräily pystytään järjestämään turvallisemmin, ja se myös varmistaa liikenteen sujuvuuden sekä normaalitilanteessa että urheilupuistossa järjestettävien tapahtumien aikana. Liikennevaloliittymä ei kustannuksiltaan eroa merkittävästi kiertoliittymävaihtoehdosta.

### **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 viivyttaa 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 ilmastonmuutoksen 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 tullaan alentamaan. Kokonaisuudessaan asemakaavalla ei ole aiempiin ennusteisiin verrattuna merkittäviä vaikutuksia Asolanväylän, Valtimotien tai Elmontien melutasoihin tai alueen ilmanlaatuun.

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

#### **4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Asemakaavamuutos mahdollistaa Asolanväylän ja Elmonkujan liittymän katusuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttamisen. Kaavaratkaisun mukaisten katutilan tilavarausten seurauksena Asolanväylän itäpuolelta poistuu muutamia puita, millä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta alueen luonnonympäristöön. Kaava-alueiden ulkopuolella (itäpuolella) on arvokkaita luontoarvoja (LUO-alue, arvokas metsälinnustoalue sekä Rekolan yläjuoksun virtavesien arvokas elinympäristö), jotka sijoittuvat Haxberginhaan ulkoilureitin itäpuolelle, Rekolanjoen tuntumaan. Asolanväylän ja arvoympäristöjen väliin jäävä lehtometsä muodostaa luontoarvoja suojaavan puskuri- vyöhykkeen ja on osa alueen ekologista verkostoa.

Kaavaratkaisun mukainen päivittäistavarakaupan myymälän rakentaminen edellyttää nykyisen puuston poistoa liikerakennusten korttelialueen tontilta. Tontilla ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja, mutta puuston poistuminen vähentää eliöiden elinympäristöjä, heikentää elinympäristöjen kytkeytyneisyyttä, voimistaa lämpösaarekeilmiötä ja lisää hulevesien määrää alueella. Kaavaratkaisulla pyritään kuitenkin pienentämään kaavanmukaisen rakentamisen aiheuttamia haittoja esimerkiksi määräämällä vihertehokkuudesta. Korttelialueiden vihertehokkuudella tuetaan hulevesien hallinnan ja muiden ekosysteemipalveluiden toteutumista. Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava 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 luonnonvaroja 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 (Isl 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 resurssiivisuuden 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 resurssiivisuuden 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 poistamista ton-

tilta 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 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a, Lidl Asola-skenaarion toiseksi pienin 15,79 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a ja BAU suurin 16,41 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/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 parannustoimenpiteet	
Perustukset ja maanalaiset rakenteet	0,96	0,96	0,57	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /a
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 skenaarit	1,20	1,20	1,20	
Purkuskenaarit (C1)	0,20	0,20	0,20	
Kaukolämmön kulutus	3,73	3,73	0,00	
Verkkosähkön kulutus	4,33	4,33	5,28	
<b>YHTEENSÄ, VERTAILUARVO* (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a)</b>	<b>16,41</b>	<b>15,79</b>	<b>12,31</b>	
<b>PARANNUS, VERTAILUARVO* (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a)</b>	<b>0,62</b>	<b>0,00</b>	<b>-3,49</b>	

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

Kaavamutokseen liittyy maankäyttösopimus.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lidl Suomi:	Maunu Tuomaala	liikepaikkapäällikkö
Innovarch Oy:	Milla Sojakka-Hytönen Jari Prittinen	construction project manager projektipäällikkö
<b>Vantaan kaupunki:</b> Kaupunkiympäristö, asemakaavoitus:	Mari Jaakonaho Noora Koskivaara Milja Halmkrona Sari Simonen	aluearkkitehti, alk. 1.2.2022 asemakaava-arkkitehti asemakaavasuunnittelija kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi Eeva-Maria Niemi	maisema-arkkitehti yleiskaavasuunnittelija
Mittaus- ja geopalvelut: Kadut ja puistot:	Janne Karppinen Antti Auvinen Heikki Väänänen	geotekniikkainsinööri vesihuollon yleissuunnittelu liikenteen alueinsinööri
Ympäristökeskus: Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Jouni Ahtiainen Armi Vähä-Piikkiö	ympäristösuunnittelija tonttipäällikkö

### VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 18. päivänä huhtikuuta 2023

Milja Halmkrona  
asemakaavasuunnittelija

Mari 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	09.02.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092721400
Generoitu kaavatunnus			
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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
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						

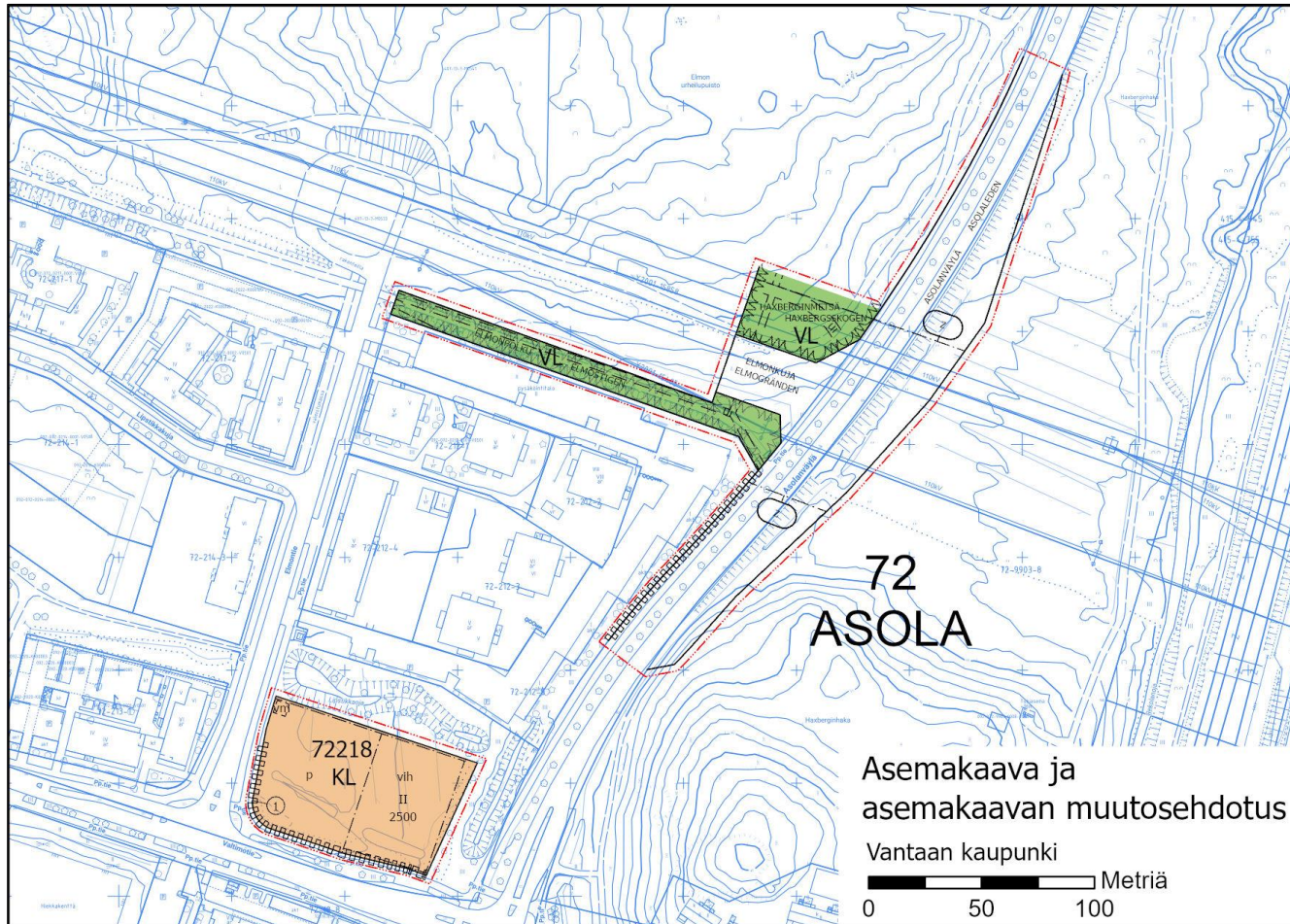
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

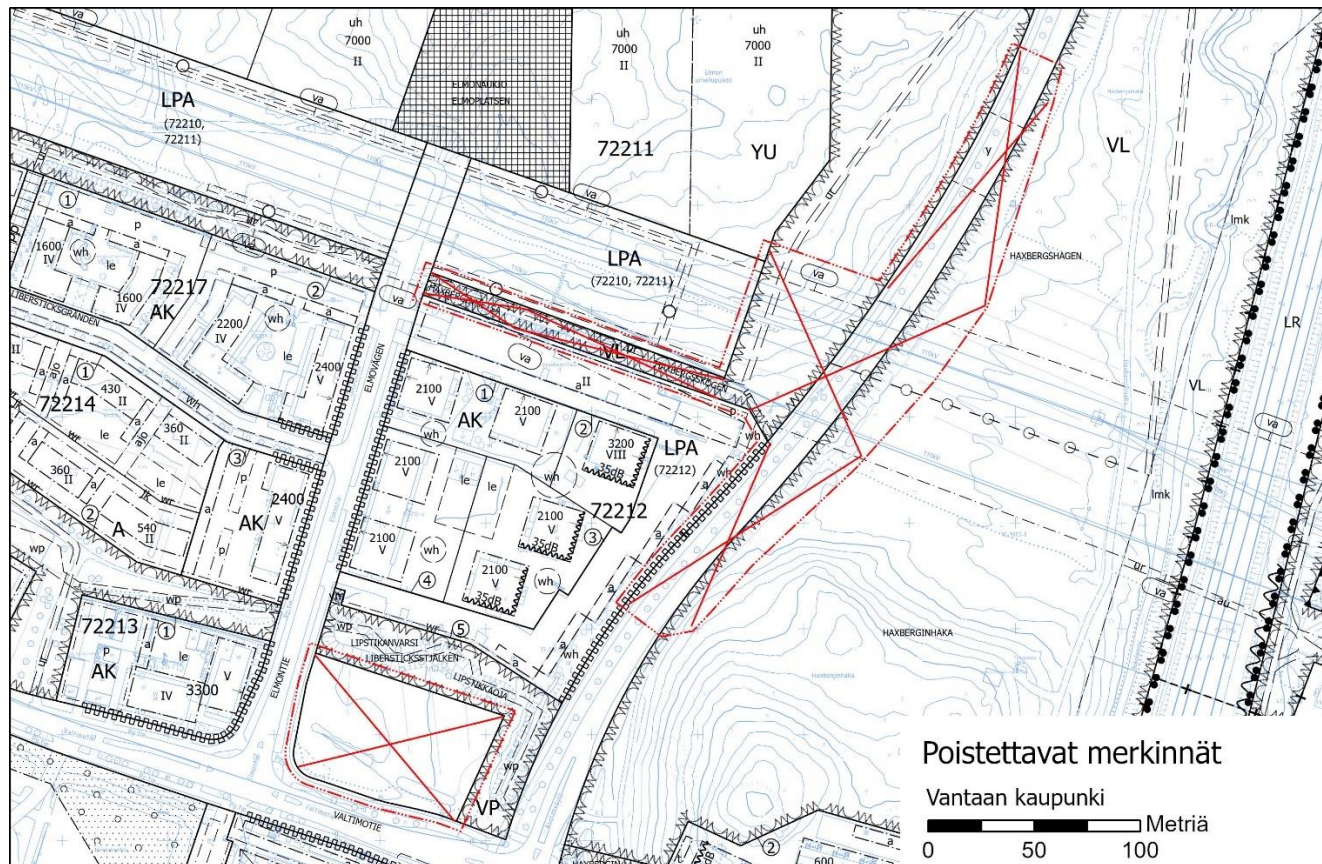
**Alamerkinnät**

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

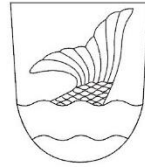
721400

Päiväys

Datum

18.4.2023

Vantaan kaupunki  
**721400 - Liittymä Elmoon ja  
liiketila Valtimotielle**



Vanda stad  
**721400 - Anslutning till Elmo  
och affärsbyggnad vid  
Pulsvägen**

Kaupunginosa 72, ASOLA

Stadsdel 72, ASOLA

**Asemakaava**

Kortteli 72218.

**Detaljplan**

Kvarteret 72218.

**Asemakaavan muutos**

Katu- ja virkistysalueet.

**Ändring av detaljplanen**

Gatu- och rekreationsområden.

**Tonttijako**

Kortteli 72218.

**Tomtindelning**

Kvarteret 72218.

1:2000

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



**Liikerakennusten korttelialue.**

Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan.

**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 sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

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 sijoittaa arkkitehtuuriin ja katukuvaan.

**Pihat**

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvartersområde för affärsbyggnader.**

På områden får placeras en dagligvaruaffär.

**Arkitektur och stadsbild**

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

Byggandet ska bidra till att skapa en trivsamt gatubild mot Asolaleden, Pulsvägen och Elmovägen.

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

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 Lipstikkaojaan, jotta kiintoaineita tai haitta-aineita ei kulkeudu Lipstikkaojaan. 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 Lipstikanojan 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 säältä suojattuja ja runkolukittavia. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 pp / 60 k-m<sup>2</sup>

#### Autopaikkojen vähimmäismäärät

Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
Liiketilat ja toimistot 1 autopaikka /60 k-m<sup>2</sup>



#### Lähivirkistysalue.



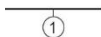
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

72

Kaupunginosan numero.

ASOL

Kaupunginosan nimi.

72218

Korttelin numero.

ASOLANVÄYLÄ

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

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 närrekreationsområdet och dess trädbestånd.

Under byggandet ska träden i parken Libersticksstjälken skyddas mot skador. Eventuella skador på rekreationsområdet 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

Bullernivån inomhus får inte överstiga dagsriktvärdet (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 m<sup>2</sup>-vy ska reserveras för cykelplatser.

#### Minimiantalet bilplatser

Minimiantalet bilplatser:  
Affärslokaler och kontor 1 bilplats /60 m<sup>2</sup>-vy.

#### Område för närrekreation.

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.

721400

3/3

<p>2500</p> <p>II</p>         	<p><b>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</b></p> <p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p><b>Rakennusala.</b></p> <p>Istutettava alueen osa.</p> <p><b>Katu.</b></p> <p><b>Pysäköimispaikka.</b></p> <p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää</p> <p><b>Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.</b></p> <p>Merkintä on sitova, mutta sijainti ohjeellinen.</p> <p><b>Voimajohtoalue.</b></p> <p><b>Viher- tai kasvikatto.</b></p> <p><b>Ohjeellinen ulkoilureitti.</b></p> <p><b>TONTTIJAKO</b></p> <p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.</p>	<p><b>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</b></p> <p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p> <p><b>Byggnadsyta.</b></p> <p>Del av område som skall planteras.</p> <p><b>Gata.</b></p> <p><b>Parkeringsplats.</b></p> <p>Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden</p> <p><b>Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.</b></p> <p>Markeringen är bindande men platsen riktgivande.</p> <p><b>Kraftledningsområde.</b></p> <p><b>Grön- eller växttak.</b></p> <p><b>Riktgivande friluftsled.</b></p> <p><b>TOMTINDELNING</b></p> <p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>
---	---	---

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.

Plankoordinaatistojärjestelmä  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_. \_\_. 20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_. \_\_. 20\_\_

## 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

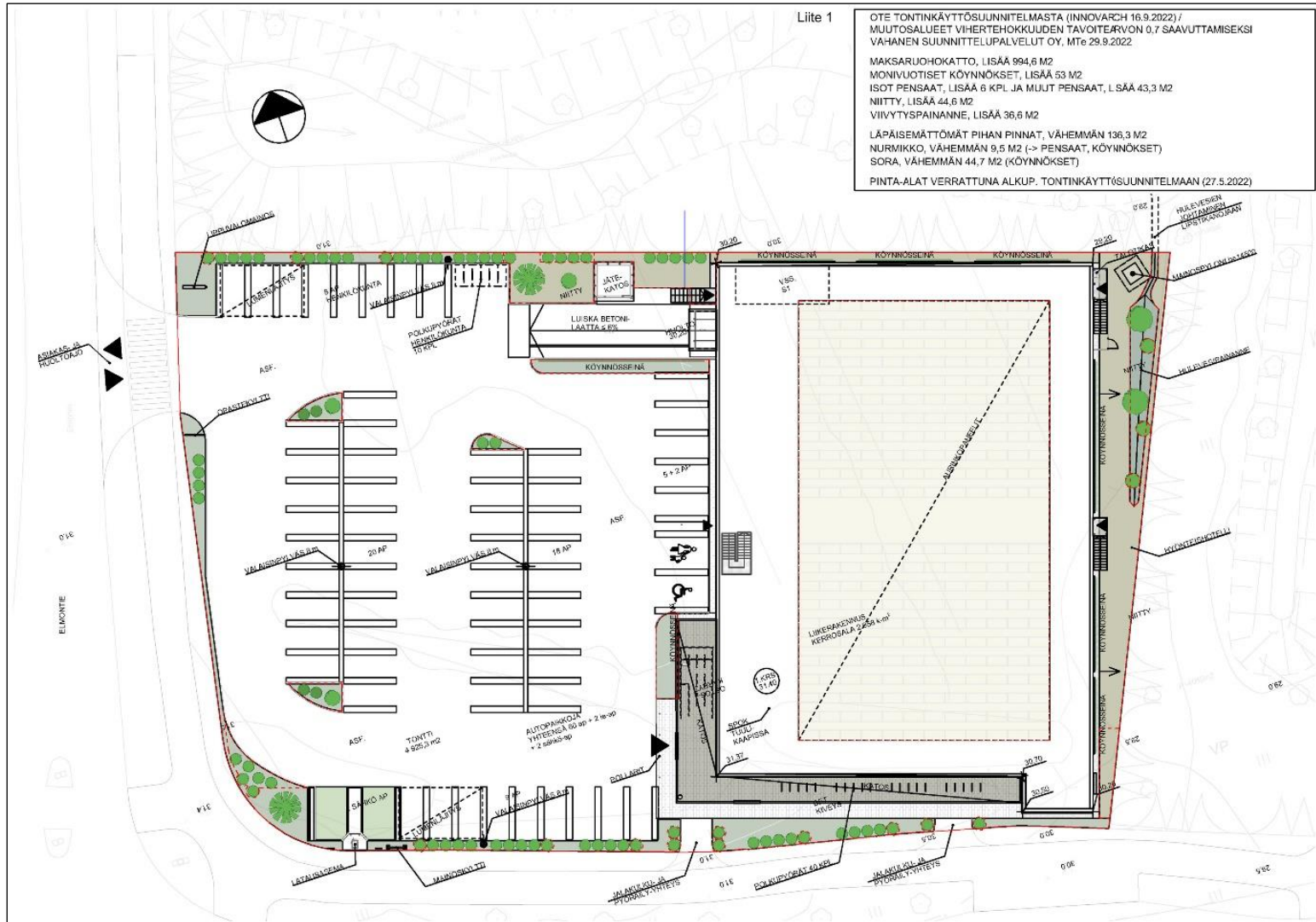
Liite 1

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

MAKSARUOHOKATTO, LISÄÄ 994,6 M<sup>2</sup>  
MONIVUOTISET KÖYNNÖKSET, LISÄÄ 53 M<sup>2</sup>  
ISOT PENSAAT, LISÄÄ 6 KPL JA MUUT PENSAAT, LISÄÄ 43,3 M<sup>2</sup>  
NIITTY, LISÄÄ 44,6 M<sup>2</sup>  
VIIVYTYSPAINANNE, LISÄÄ 36,6 M<sup>2</sup>

LÄPÄISEMÄTTÖMÄT PIHAN PINNAT, VÄHEMMÄN 136,3 M<sup>2</sup>  
NURMIKKO, VÄHEMMÄN 9,5 M<sup>2</sup> (-> PENSAAT, KÖYNNÖKSET)  
SORA, VÄHEMMÄN 44,7 M<sup>2</sup> (KÖYNNÖKSET)

PINTA-ALAT VERRATTUNA ALKUP. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAAN (27.5.2022)





# Tuloskortti

Päivämäärä 29.9.2022

Osoite

Elmontie 1 01400 Vantaa, 72 Asola

Kaavan numero

721400 - Liittymä Elmoon ja liiketila Valtimotielle

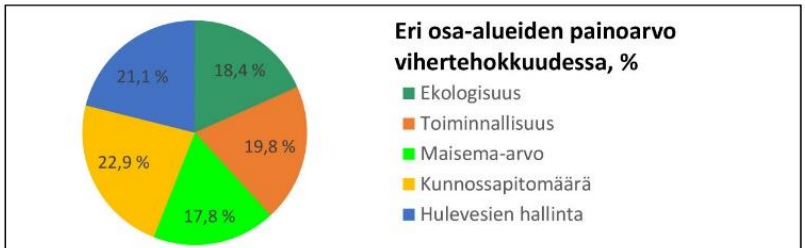
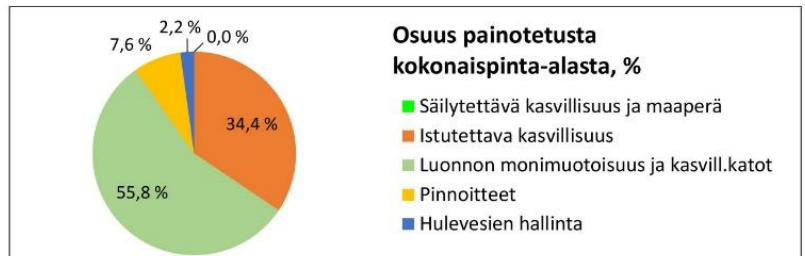
## Vihertehokkuuslaskelma

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
<b>Yhteensä</b>	<b>11</b>	<b>36</b>

Hulevesimäärä m <sup>3</sup>	
25,5	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m <sup>3</sup>	
25,5	
Jää viivyttämättä m <sup>3</sup>	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m <sup>3</sup>
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 M<sup>2</sup>  
 MONIVUOTISET KÖYNNÖKSET, LISÄÄ 53 M<sup>2</sup>  
 ISOT PENSAAT, LISÄÄ 6 KPL JA MUUT PENSAAT, LISÄÄ 43,3 M<sup>2</sup>  
 NIITTY, LISÄÄ 44,6 M<sup>2</sup>  
 VIIVYTYSRAINNE, LISÄÄ 36,6 M<sup>2</sup>

LÄPÄISEMÄTTÖMÄT PIHAN PINNAT, VÄHEMMÄN 136,3 M<sup>2</sup>  
 NURMIKKO, VÄHEMMÄN 9,5 M<sup>2</sup> (-> PENSAAT, KÖYNNÖKSET)  
 SORA, VÄHEMMÄN 44,7 M<sup>2</sup> (KÖYNNÖKSET)

PINTA-ALAT VERRATTUNA ALKUP. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMAAN (27.5.2022)

