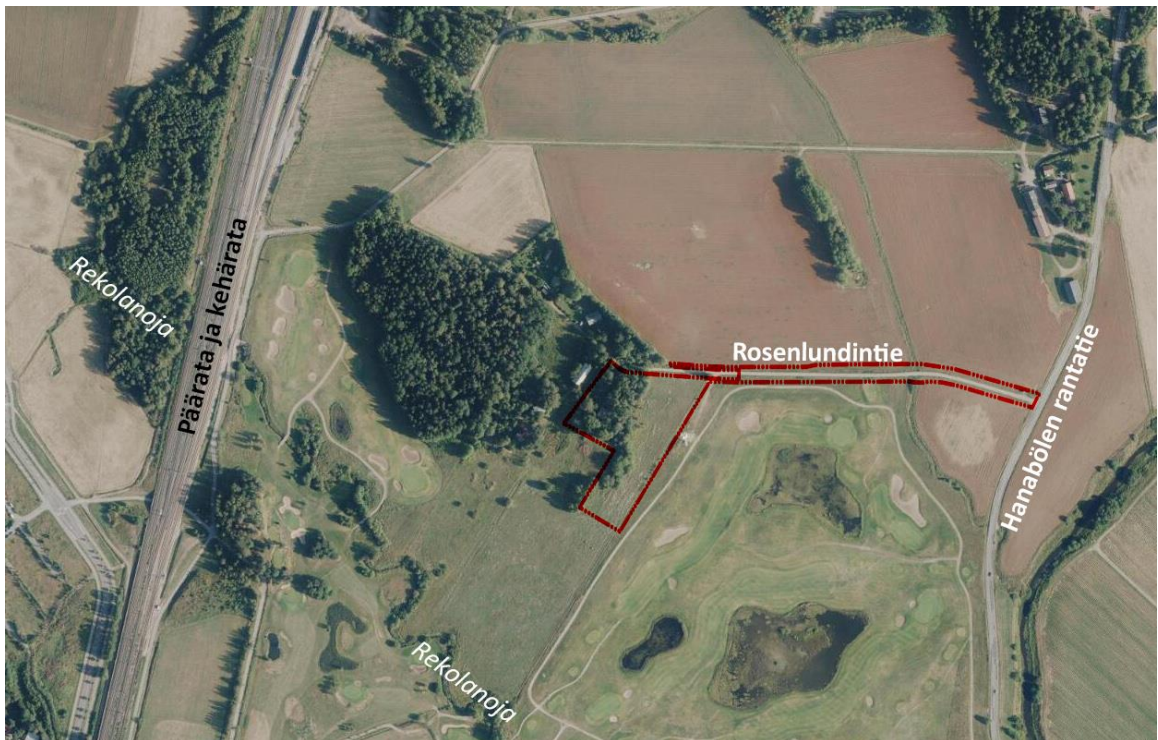




**Vantaa**

# 741800 ROSENLUND OSA 2

HAVUKOSKI



*Ilmakuvasa kaavoitettava alueen rajausta punaisella.*

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 19.9.2023, päivitetty 6.5.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 741800.

Kaavoitus on tullut vireille 14.4.2022.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaava:

Osa korttelia 74612 ja katualueet.

### Asemakaavan muutos:

Katualueen rajat.

### Tonttijako:

Osa korttelia 74612.

Asemakaavalla mahdollistetaan kunnallistekniikan rakentaminen, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin. Asemakaavalla osoitetaan maatarakennusten korttelialue, täydenne-  
tään Rosenlundintien vartta erillispientaloilla ja osoitetaan Rosenlundintie katualueeksi. Asema-  
kaava mahdollistaa 800 k-m<sup>2</sup> rakentamista. Asemakaava jatkaa asemakaavaa 471600 Rosenlund  
(kv 31.1.2022).

Asemakaavaan liittyy maankäyttösojimus.

Asemakaavaan liittyy kunnallistekniikan rakentamissojimus.

Asemakaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

### Asemakaavan laatija:

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

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavoitettava alue sijaitsee Vantaan 74. Havukosken kaupunginosassa pel-  
tosaarekkeessa keskellä Hanabölen  
maisemallisesti arvokasta peltoalu-  
etta. Se rajautuu lännessä Rosenlund-  
in jo kaavoitettuun pientaloaluee-  
seen, etelässä maatalu-alueeseen,  
idässä Hiekkaharjun golfkenttään ja  
pohjoisessa Rosenlundintiehen.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavoitus tuli vireille 14.4.2022 ja sai numeron 471800.
- Mielenpitoet pyydettiin 15.5.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 13.2.2023, kun kaava-alueeseen lisättiin Rosenlundintietä Hanabölen rantatie asti.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 6.6.2023 asemakaavan muutosehdotusta.
- Kaupunginhallitus päätti 19.6.2023 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.
- Nähtävilläoloaikana (28.6.2023 – 28.8.2023) pyydettiin 5 lausuntoa ja saatiin 4 lausuntoa.
- Nähtävilläoloaikana (28.6.2023 – 28.8.2023) vastaanotettiin 1 muistutus.
- Kaupunkiympäristölautakunta 19.9.2024 päätöskäsittely.
- Kaupunginhallitus 13.11.2023.
- Kaupunginvaltuusto 26.2.2024 hyväksyi asemakaavan.
- ELY:n oikaisukehotus Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksestä saapui 21.3.2024

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. Tiivistelmä .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Lähtökohdat .....</b>	<b>5</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne .....	11
<b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>13</b>
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo .....	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	13
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	16
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>17</b>
4.1 Kaavan rakenne .....	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	18
4.3 Aluevaraukset.....	18
4.4 Kaavan vaikutukset.....	19
4.5 Ympäristön häiriötekijät .....	23
4.6 Nimistö .....	23
<b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>23</b>
<b>6. Kaavatyöhön osallistuneet .....</b>	<b>23</b>
<b>7. Asemakaavan seurantalomake .....</b>	<b>24</b>
<b>8. Asemakaavakartta ja –määräykset .....</b>	<b>26</b>

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

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

## 1. TIIVISTELMÄ

Rosenlund 2 asemakaava tarvitaan, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin ja yleiskaavojen 2007 ja 2020 tavoitteet toteutuisivat alueen täydennysrakentamisesta pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas peltoalue huomioiden. 29.3.2022 kuulutettiin voimaan Rosenlund 741600 asemakaava, josta nyt -kaavoitettava alue rajattiin pois. Asemakaavalla mahdollistetaan yhteensä kolme erillispientalotonttia sekä maatilojen talouskeskusten korttelialue. Kaava sallii rakentamista yhteensä 800 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kaavassa osoitetaan Rosenlundintien katualuetta Hanabölen rantatielle asti.



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Rosenlund on kallio- ja moreenikumpareiden muodostama metsäinen saareke keskellä Hanabölen viljelymaisemaa. Alueella sijaitsee kolme asuinrakennusta 1930–40-luvuilta sekä tiilijulkisivuinen paritalo 1970-luvulta, muutama talousrakennus, joista vanhimmat ovat 1900-luvun alusta ja pieni navetta 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta. Rosenlundin alueella sijaitsee kolmen tilan rakennuksia (Rosenlund, Rönnsbacka ja Aurinkorinne). Kyseisten tilojen rakennuskanta on inventoitu Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnin yhteydessä 2018. Rakennusten rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi. Aluetta reunustaa länsiosassa metsikkö ja alueen läpi kulkee hiekkapintainen Rosenlundintie Hanabölen rantatieltä. Rosenlundin alue on nykyisellään rakennettu hyvin väljästi, mutta alue odottaa Rosenlundin asemakaavan 741600 mahdollistamaa uutta pientalorakentamista nyt kaavoitettavan alueen länsipuolelle.

Nyt kaavoitettavalla alueella ei ole asemakaavaa. Kaavoitettava ala on 2,01 ha Rosenlundin itäisessä rinteessä. Rinteen päällä moreenikumpareella on 1930-luvulla rakennettu asuinrakennus sekä useita talousrakennuksia 1900-luvun alusta, jotka muodostavat metsäisen pihapiirin. Kaavoitettavalla alueella maataloustoiminta käsittää nykyisin kanalan ja muutaman ponin. Alueen itäosa on savipohjaista avointa maatalousmaisemaa.



## 2.1.2 Luonnon ympäristö

### Maisemakuva ja -rakenne

Rosenlund on Hanabölen avoimessa viljelymaisemassa erottuva osin metsäinen ja osin rakennettu saareke. Saarekkeen sisällä on entistä peltoa, joka on edelleen avoin alue. Vanhempien päärakennusten tuntumassa on kauniit mäntymetsiköt, joiden latvukset näkyvät kaukomaisemassa. Suunnittelualueella on yksi omakotitalo ja neljä pientä talousrakennusta.

Pellot suunnittelualan itäpuolella ovat muuttuneet golfkentiksi vehreine nurmikoineen ja muotoiltuine kumpareineen.

Rosenlundin pääosin moreenipeitteiset kalliokumpareet kohoavat Hanabölen savitasangosta. Savitasangolla kiemurtelee Rekolanoja kaakkoon kohti Keravanjokea. Asemakaava-alue on itään viettävässä rinteessä, jonka pintamaalajeina on moreenia, silttiä, kalliota ja savea.

### Kasvillisuus

Pienestä koostaan huolimatta Rosenlundin metsikkö (Kormuntaanmäki) on luonteeltaan monimuotoinen. Metsä on pääosin lehtomaista kangasta ja sen kasvillisuus on rehevintä metsän ja pelton reunavyöhykkeellä. Avokallioilta ja rinteiltä tavataan karumpiin oloihin sopeutunutta lajistoa.

Suunnittelualueella kasvaa monilajista ja 50–100-vuotiasta puustoa, kuten mäntyä, kuusta, rauduskoivua ja haapaa.

Vuonna 2020 tehdyssä koko Vantaan lahojaviosammalkartoituksessa Rosenlundin metsä todettiin luontotyyppiltään lahojaviosammalle potentiaaliseksi alueeksi, mutta alue ei koske nyt suunniteltavaa aluetta.

### Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Frasanojan ja Rekolanojan valuma-alueisiin. Kaava-alueen maaperä on osin hiekkaa ja kalliota sekä osin savea ja silttiä. Nykyisin kaava-alueella on puita ja peltoa, jonka kuivaus perustuu avo-ojiin.

### Pohjavedet

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

### Eläimistö

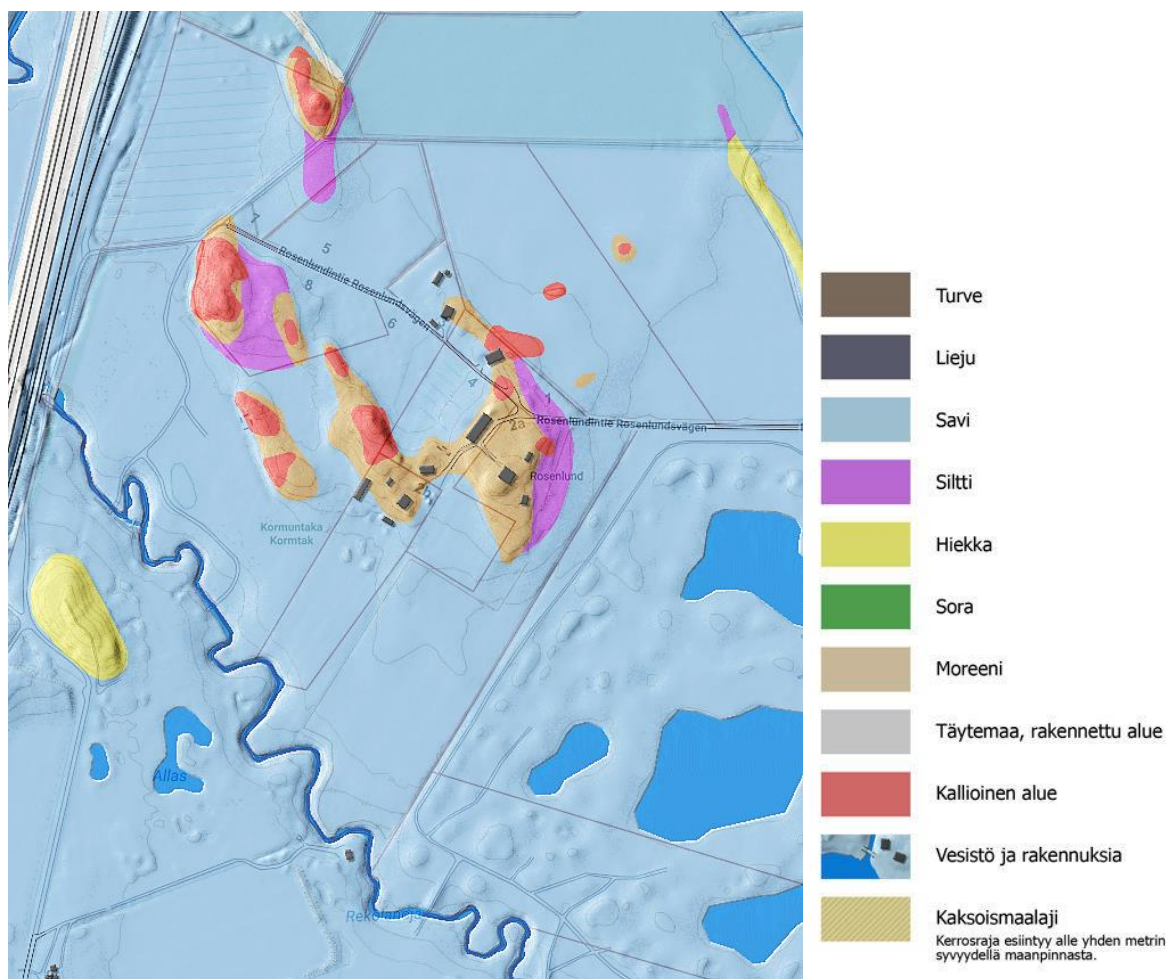
Rosenlundin metsäalueella (Kormuntaanmäki) sijaitsee kanahaukan reviiiri. Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuvassa navetassa ja sen ympäristössä on tehty lepakkoselvitys (4.11.2020, FCG). Selvityksen mukaan navetalle ei sijoittunut lepakoiden lisääntymis-, levähdys- tai talvehtimispaikkoja tai niihin viittavia jälkiä.

### Maaperä

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

Kaava-alueen itäosa sijaitsee pehmeikköalueella. Pohjamaa koostuu 1–2 metrin paksuisesta kuiva-kuorikerroksesta ja noin 1–5 metrin paksuisesta pehmeän saven kerroksesta. Savikerrosten

alapuolella on paksuudeltaan vaihteleva moreenikerros. Rakennukset perustetaan tällä alueella pääsääntöisesti paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudet ovat yleisesti 5–10 metriä. Piha-alueet ja putkirakenteet voitaneen pääosin tehdä maanvaraisina. Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä



### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivukylän suuralueella asui vuoden 2019 lopussa 30 208 asukasta ja Havukosken kaupunginosassa 8 352 asukasta. Koivukylän suuralueen väkiluku on kasvanut kuluneen vuosikymmenen aikana n. 21 %. Vastaavasti Havukosken kaupunginosan väkiluku on kasvanut n. 7 %. Seuraavan kymmenvuotiskauden aikana Koivukylän suuralueen ennustetaan kasvavan n. 4 159 asukkaalla ja Havukosken kaupunginosan n. 1 189 asukkaalla.

#### Asuminen

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

Kaava-alueen kylkeen, Rosenlundin kukkulan muulle alueelle on vuonna 2022 voimaan tulleen asemakaavan 741600 Rosenlund myötä tulossa uusia omakotitaloalueita. Kyseisessä kaavassa alueelle on sijoitettu 24 uutta omakotitonttia.

### Palvelut ja työpaikat

Työpaikkojen määrä Koivukylän suuralueella vuoden 2017 tilastojen mukaan on 5 277. Vuoden 2017 lopussa Havukosken kaupunginosassa työpaikkoja oli yhteensä 1 191. Asemakaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät kaupalliset palvelut sekä koulut ja päiväkodit sijaitsevat alueelta pohjoiseen n. 1,2 km:n päässä Havukoskella tai saman verran etelään Hiekkaharjussa.

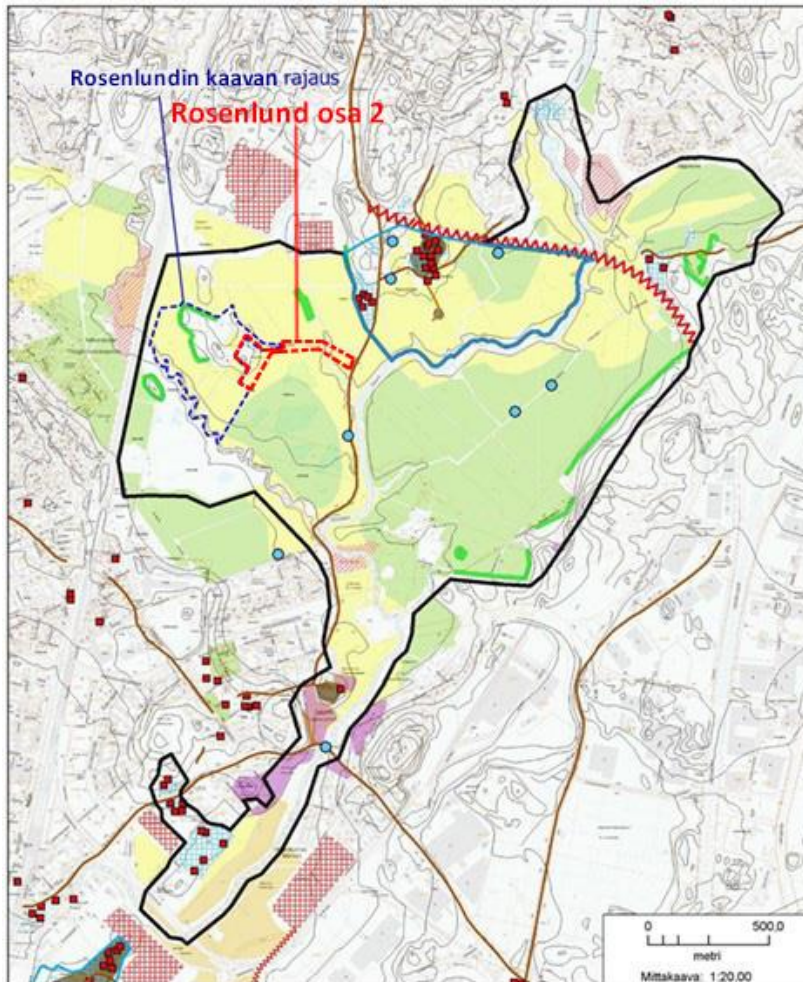
### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Havukosken kaupunginosan eteläosassa peltomaiseman keskellä. Työpaikat ja palvelut sijoittuvat muualle, Havukosken koulu (perusopetusta 6.–9. luokat) on kilometrin päässä. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee kehärata sekä päärata. Etäisyydet suunnittelualueelta Koivukylän sekä Hiekkaharjun asemille ovat kävellen yhtä pitkät, noin 1,2 km.

### Kaupunkikuva

Rosenlund on alun perin Hanabölen peltoalueen metsäsaarekkeeseen syntynyt pieni pientalorypäs. Talot ovat olleet pääosin alueelle johtavan Rosenlundintien varressa.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



- Asemakaavoitettava alue kuuluu Hanabölen maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Karttamerkitöjen selitykset seuraavalla sivulla. Lähde: Kulttuurimaisemaselvitys 2005.





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

## Liikenne

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

## **Virkistys**

Kaava-alueen itäpuolelle on toteutettu golfkenttä yleiskaavan virkistysalueelle. Talvisin kaava-alue ympäriöille pelloille ja golfkentille tehdään latuja.

## **Vesihuolto**

### Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Rosenlundintien Vj110m jakelujohdosta. Jakelujohto on liitetty Koivukylänväylän d400 runkovesijohtoon.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Korson painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotusaseman, Tikkurilan painepiirin ja Koivukylän paineenkorotusaseman kautta. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m<sup>3</sup>, HW = +94,40 ja NW = +87,50. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 86.30 ja ylin on noin + 101.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

### Jätevesiviemärointi

Alueen itäpuolelle on rakennettu jätevesiviemärointi vuonna 1973. Alueen jätevedet kootaan Rosenlundintien d800 jätevesiviemäreillä.

Alueen jätevedet kulkeutuvat Keravanjoen suuntaista d800...d1200 runkoviemäriä pitkin Suutari-  
lan jätevedenpumppaamon kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikin-  
mäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

### Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Alueen hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana Rosenlundin avo-ojia pitkin Frasanojaan ja Reko-  
lanojaan ja edelleen Keravanjokeen. Hulevedet johdetaan Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta me-  
reen Vanhankaupunginlahdessa.

## **Kaukolämpö**

Kaukolämpöputki kulkee radan vieressä asemakaava-alueen länsireunalla. Asemakaavoitettavan alueen nykyinen asuinrakennus ei kuulu kaukolämmön piiriin.

## **Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteilmajohdot ja -maakaapelit sijaitsevat Rosenlundin-  
tien varressa sekä pääradalle johtavan polun kohdalla. Asemakaavan muutosalueella sähkönjakelu  
kuluttajille on toteutettu ilmajohtoverkolla. Uuden asemakaavan myötä alueen sähkönjakelu uu-  
sille liittymille toteutetaan kaapelointina ja olemassa oleva jakeluverkko saneerataan mahdolli-  
suuksien mukaan maakaapeleiksi.

## **Ympäristöhäiriöt**

Asemakaava-alueen länsireunassa kulkee päärata. Sen melualueet eivät ulotu asuntorakentami-  
seen varatuille korttelialueille.

### 2.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisen maanomistajien omistuksessa

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-415-3-1040	Yksityinen maanomistaja	1,5
92-415-2-23	Yksityinen maanomistaja	0,3
92-415-2-31	Yksityinen maanomistaja	0,3
Yhteensä		2,1

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

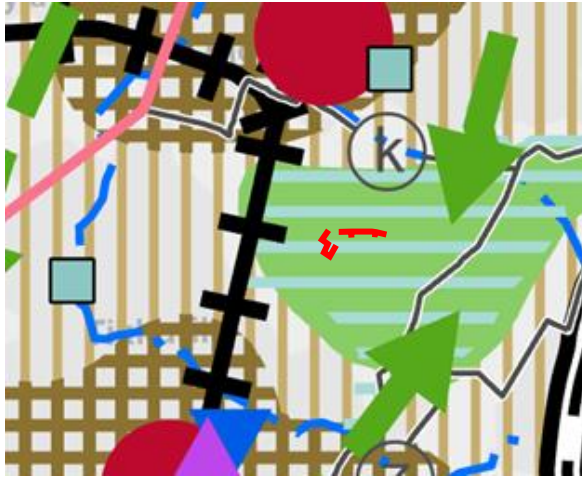
### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

### Maakuntakaava

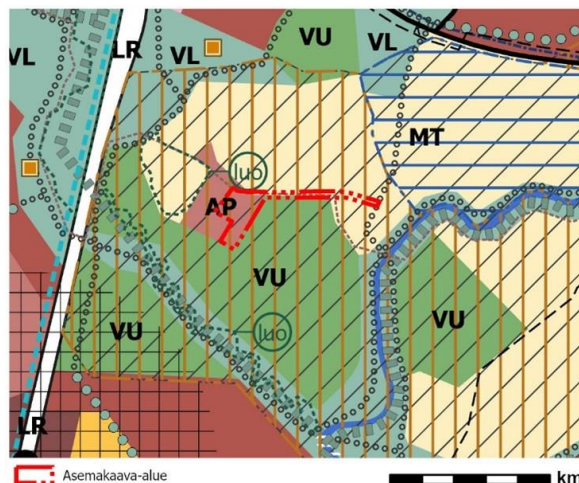


 Asemakaava-alue

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, joka korvaa kaikki muut voimassa olevat maakuntakaavat paitsi Östersundomin alueen kaavan. 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 täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on virkistysaluetta (vihreä) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (vaaleansininen vaakaraitarasteri). Vieressä kulkee päärauta.

### Yleiskaava 2020

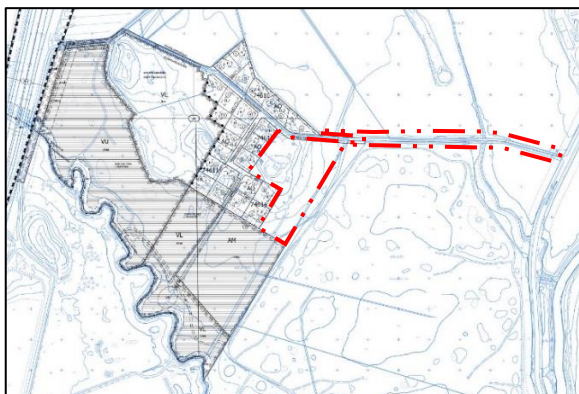


 Asemakaava-alue

Alue sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP). Musta katkoviiva osoittaa ohjeellisen ratsastusreitit, vinoviivarasteri arvokkaan kulttuuriympäristön ja pystysuuntainen viivarasteri maisemallisesti arvokkaan alueen.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### Asemakaava



Kuvassa punaisella rajattu nyt asemakaavoitettava alue on ennestään kaavoittamaton. Alueen länsipuolella on voimassa 741600 Rosenlund asemakaava, joka tuli voimaan 29.3.2022. Muu kaava-alueetta ympäröivä alue on asemakaavoittamatonta.



### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLE-TULO

Alueen länsipuolinen asemakaava Rosenlund 741600 kaavoitus käynnistettiin alueen asukkaiden kaavoituspyynnöistä ja hakemuksista, sai numeron 741600 ja kaavoitus tuli vireille 17.10.2011. Yksi asemakaavoituksen tavoitteista oli saada alueelle kunnallistekniikka. Kaava tuli voimaan 29.3.2022, mutta nyt kaavoitettava alue rajattiin siitä pois. Sen kaavoitus aloitettiin uudelleen numerolla 741800 ja kaava tuli vireille 14.4.2022. OAS päivitettiin 13.2.2023 laajentamalla katualuetta Hanabölen rantatielle asti.

#### 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 Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet 14.4.2022 päivätystä **osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta** pyydettiin 15.5.2022 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Mielipiteet 13.2.2023 päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 17.3.2023 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 9 kappaletta, joista osa toisti 15.5.2022 mennessä pyydettyjä mielipiteitä.

Mielipiteet tiivistetyksi alla:

Caruna: kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa

Helsingin seudun liikenne HSL: ei ole lausuttava.

Fingrid: ei ole lausuttava. Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot Oy: Maakaapeleiden sijainti on otettava huomioon. Asemakaavan alueelle tulee mitoittaa ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon (vm). Alueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia.

Vantaan kaupunginmuseo: Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Alueella arvokasta on avoimet peltomaisemat ja kyläkeskuksen vanhimmat rakennukset.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Suunnittelualan nykyinen ja tuleva rakennuskanta on liitettävissä parhailaan suunnitteilla oleviin myös asemakaavaa 741600 Rosenlund palveleviin vesihuoltoverkostoihin niiden valmistuttua.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes): ei lausuttava.

Tikkurilan golfkeskus oy on hakenut rakennuslupaa golfkentän laajennukselle Rosenlundintien pohjoispuolisille peltoalueille ja haluaisi, että tien ylittäminen otettaisiin huomioon katusuunnittelussa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys esittää, että Luo-alueet tulisi ottaa huomioon sekä tonttien sijoittelussa että hulevesien hoidossa.

### **Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen**

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 6.6.2023 asemakaavan muutosehdotusta. Kaupunginhallitus päätti 19.6.2023 asettaa kaavan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 28.6.2023 – 28.8.2023. Tänä aikana saatiin 1 muistutus. Lausuntoja pyydettiin 5 kappaletta ja saatiin 4 kappaletta. Ohessa muistutuksen ja lausuntojen pääkohdat.

### **Muistutukset**

Yksityishenkilö on tyytymätön alueen suunnitelmiin. Katusuunnitelmasta muistutuksen jättäjä huomauttaa, ettei alue tarvitse asfalttipäällysteistä tietä, katuvaloja tai ajoneuvojen kääntöpaikkaa.

*Vastine: asemakaava on laadittu yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan tulevat uudisrakennukset alueen ympäristön vaatimusten ja piirteiden mukaisesti. Katualueelle lisätään kaavamääräys: ”Alueella todetut maisemalliset arvot tulee pyrkiä huomiomaan sinne tehtävissä katusuunnitelmissa. Katusuunnitelmista tulee pyytää paikallisen museoviranomaisen lausunto”. Katusuunnitelmasta vastaa katusuunnitteluyksikkö ja katusuunnitteluprosessin aikana on mahdollista esittää mielipiteitä katusuunnitelman sisällystystä.*

### **Lausunnot**

ELY esittää, että aidan korkeuden kaavamääräystä tarkastetaan ottamaan kantaa myös aidan korkeuteen. Lisäksi olemassa olevan maatilakeskuksen rakennusten ja ympäristön suojelutavoitteita on kuvattava tarkemmin kaavaselostuksessa ja pohjavesialueen määräystä täydennettävä.

*Vastine: aidan korkeuden kaavamääräys on tarkistettu. Alueen yleiskuvaukseen on lisätty Vantaan kaupunginmuseon inventoinnin yhteydessä laadittu kuvaus rakennuksista. Inventoinnin yhteydessä todettiin kyseisten rakennusten rakennusperintöarvot vaatimattomiksi. Vantaan kaupunki ei katso tarpeelliseksi tehdä tarkennuksia pohjavesialuetta koskevaan määräykseen, sillä lausunnossa mainittu sisältö on jo nykyisessä määräyksessä otettu huomioon.*

Vantaan kaupunginmuseo esittää, että avoimessa maisemassa sijaitsevan tielinjauksen käsittelyyn tulisi liittää myös asemakaavamääräys, jolla voidaan taata maaseutumaisen ilmeen säilyminen alueella ja ylläpitää maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja.

*Vastine: Katualueelle lisätään kaavamääräys: ”Alueella todetut maisemalliset arvot tulee pyrkiä huomiomaan sinne tehtävissä katusuunnitelmissa. Katusuunnitelmista tulee pyytää paikallisen museoviranomaisen lausunto”*

HSY esittää, että kaavaselostuksen liitteenä tulee esittää vesihuollon esisuunnitelma.

*Vastine: Vesihuollon esisuunnitelmaa ei liitetä kaavaselostukseen. Suunnitelman tiedot ovat saatavilla asianosaisille tahoille.*

Vantaan energia haluaa, että maakaapeleiden sijainnit otetaan huomioon.

*Vastine: maakaapeleiden sijainnit on otettu kaavaehdotuksessa huomioon.*

Nähtävillä olon jälkeen tehtiin tarkistuksia kaavakarttaan ja kaavaselostusta täydennettiin.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

### Oikaisukehotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 26.2.2024. Päätöksen valitusaikana ELY:ltä vastaanotettiin oikaisukehotuksen 21.3.2024. ELY haluaisi, että heidän esittämä pohjavesialueen määräystä täydennettäisiin kaavakarttaan. Samana täydennetään pohjavesialue merkintä kattamaan katu- sekä AO-korttelialuetta.

Tarkistukset on tehty kaavakarttaan ja selostus päivitetty vastaamaan ELY:n oikaisukehotusta.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

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

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

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 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.

- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

#### Kaupunki

Kaupungin tavoitteena on yleiskaavan mahdollistamaa täydennysrakentamista arvokas maisema-alue huomioiden ja Rosenlundintien kaavoittaminen katualueeksi.

### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Maanomistajan kanssa tarkasteltiin useita vaihtoehtoisia ratkaisuja täydennysrakentamisen ratkaisuksi. Haluttiin suunnitella tontteja paritaloille ja omakotitaloille, pääpaino oli isohkon tontin saamisessa Rosenlundintien suuntaan. Tällä tontilla olisi mahdollista sijoittaa kaksi paritaloa ja niiden eteläpuolelle kaksi omakotitalotonttia. Alla useista luonnostelluista vaihtoehdoista muutama:



Luonnoksia tarkasteltiin edelleen, ja alla oleva vaihtoehto oli yksi niistä. Tarkemmassa suunnitteluvaiheessa tarkistettiin tonteille sijoitettavia ajoreittejä ja pysäköintiratkaisuja.





### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu asemakaavaratkaisu on esitetty alla.



Rosenlundintien suuntaisesti voitaisiin sijoittaa kaksi paritaloa, jotka toivottavat asukkaat ja vieraat tervetulleiksi alueelle. Sitova ajoreitti ohjaisi liikenteen etelässä sijaitseville tonteille. Isommalle tontille voitaisiin järjestää suora liittymä Rosenlundintieltä. Tonttien reunassa olisi istutettava vyöhyke, joka suojaisi Rosenlundin asuinalueen ympäristöltä. Etelässä olisi 10 metriä leveä istutettava alue, samankokoinen vyöhyke kuin Rosenlund 741600 kaavassa. Rakennusten rakentaminen kiinni istutettavaan alueeseen varmistaisi, että suurille puille jää vähintään 6 metrin etäisyys rakennusten perustuksista juuriston kasvua varten. Itäraja on ohuempi, sillä ajorasite estää rakentamisen lähelle istutettavaa aluetta.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Erillispientalojen korttelialue on rajattu AO-alueelle, jolla on rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup> ja korkeusrajoitus enintään kaksi kerrosta. Tehokkuus alueella on 0,2. Alueelle johtava Rosenlundintietä on pääkatu.

Asemakaava-alueella sijaitseva tilakeskus on asemakaavassa merkitty maatalon talouskeskusten korttelialueeksi AM.

Uusi erillispientalojen korttelialue rajataan istutettavalla alueella peltomaisema vastaan. Rosenlundin kukkulaa ympäröivä puustoa määrätään hoidettavaksi siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen.



Havainnekuva. Asemakaava-alue rajattu punaisella.

#### 4.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, AO 0,29 ha. Rakennusoikeus on 600 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueella osoitetaan 3 erillispientalotonttia, joista suurimmalle sallitaan kaksi paritaloa.

- autopaikkoja: 2 ap/asunto.

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, AM 1,11 ha. Rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 22 henkilöä (1/40k-m<sup>2</sup>).

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueelle tulee järjestää hulevesien viivytys ennen vesien johtamista pois kaava-alueelta. Uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu määräyksiä. AO tontit seuraavat Rosenlundissa jo tehty kaavan ideaa ja muodostavat perinteistä kylämaiseman rakennetta. AM maatilojen talouskeskuksen korttelialueella sijaitseva tilakeskus tukee osaltaan alueen kylämaiseman säilymistä. Maisemallisista syistä säilytettävä tai hoidettava puustoa sekä uusia istutettavia puualueita määritellään.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaava-alue muodostuu erillispientalojen korttelialueesta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialueesta (AM) sekä katualueesta.

### 4.3.1 Korttelialueet

#### AO, erillispientalojen korttelialueet

Korttelialueille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Yhdelle tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Tonttien lohkomista ei suositella. Uusien erillispientalojen rakennusoikeudet on esitetty tonttikohtaisesti rakennusoikeus luvulla ja kerrosten lukumäärä on esitetty tonttikohtaisesti. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 40 m<sup>2</sup> talousrakennus asuinrakennusta kohti. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennus sijainniltaan, mittakaavaltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puu. Värisävyjen tulee olla lämpimiä keltaisen, punaisen ja ruskean sävyjä. Asuinrakennuksessa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät. Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien imeytyksestä tontilla on tehtävä suunnitelma rakennusluvan yhteydessä. Tonteille tulee aitaamismääräys AM korttelia vastaan. Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,2. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

#### AM, maatilojen talouskeskusten korttelialue

Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennus sijainniltaan, mittakaavaltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan. Asuinrakennusten tulee muodostaa pihapiiri. Asuinrakennukset on rakennettava rakennusala merkinnän sisälle. Alueelle on merkitty arvopuita. Rosenlundin kukkulaa ympäröivää puustoa on säilytettävä tai hoidettava siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen, jolla kasvaa puita ja pensaita. Reunavyöhykkeen läpi voidaan avata näkymiä. Reunavyöhykkeelle saa huolellisesti maisemaan sovittaen rakentaa talousrakennuksia ja muita rakennelmia. Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien imeytyksestä tontilla on tehtävä suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

### 4.3.2 Muut alueet

#### Katualue

Rosenlundintie osoitetaan asemakaavassa katualueeksi Hanabölen rantatieltä saakka. Aikaisemmin asemakaavoitettua katualuetta levennetään hieman. Katualuetta koskee kaavamääräys: Alueella todetut maisemalliset arvot tulee pyrkiä huomiomaan sinne tehtävissä katusuunnitelmissa. Katusuunnitelmista tulee pyytää paikallisen museoviranomaisen lausunto.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Rosenlundin ja maisemallisesti arvokkaaseen Hanabölen peltoalueen välinen raja pyritään säilyttämään ennallaan ja metsänreunoja pyritään vahvistamaan rakentamiskäyttöön tulevien kortteleiden kohdalla. Yleiskaavan mukainen lisärakentaminen ei vaikuta maisemakuvaan. Alueelle tullaan rakentamaan uutta katuverkkoa ja infraa, jotta alueen asukkaat pääsevät vesihuollon piiriin.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rosenlund osa 2 täydentää Rosenlund asemakaavaa ja mahdollistaa katusuunnitelmat Hanabölen rantatielle asti.

## Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava täydentää Rosenlundia omakoti- ja paritaloilla, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja arvioidaan tulemaan 6 kappaletta ja asukkaita arvioilta noin 22 (40 ke-m<sup>2</sup>/asukas).

## Yhdyskuntarakenne



Uuden asuinrakentamisen (punainen) suhde olemassa olevaan rakentamiseen (musta) ja tulevaan Rosenlund kaavan rakentamiseen

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

## Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen tiivistää Rosenlundia. Mittakaava on sovitettu alueen rakenteeseen ja vanha kylämaiseman tyyli on ollut tavoitteena. Rosenlundin talot ovat tällä hetkellä huomaamattomia lähiympäristössään, mikä on tavoitteena myös tulevaisuudessa. Rosenlundin pohjoisosassa peltomaisema ja rakennukset rajautuvat kauniisti puuistutuksiin. Tämän asemakaavan uusi erillispientalojen korttelialue ja peltomaisema erotetaan toisistaan istutettavalla alueella. Rosenlundin kukkulaa ympäröivää puustoa määrätään hoidettavaksi siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen.

## Asuminen

Asemakaava-alueelle kaavoitetaan 3 erillispientalotonttia ja 1 maatilojen talouskeskusten korttelialue. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan Vantaan pientalotonttien kysyntää. Hanke soveltaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa.

## Palvelut ja työpaikat

Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat Hiekkaharjuun ja Koivukylään. Asemakaavassa ei ole varauksia kaupalle tai muille palveluille

## Liikenne

Asuinalue sijaitsee vähän yli kilometrin kävelymatkan päässä Hiekkaharjun ja Koivukylän keskuksista, joiden kautta kulkevat hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Hanabölen rantatiellä. Yhteydet Hanabölen rantatien kautta Tikkurilaan suuntaan ja Koivukylänväylän kautta Lahdenväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.



### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaava-alue käyttää samaa infrastruktuuria kuin Rosenlundin alueen ensimmäisenä asemakaavoitettu osa.

Asemakaava tuottaa pientalotontteja ainutlaatuiselle paikalle: Rosenlundin alueella ei ole ollut uusia rakennuspaikkoja pitkään aikaan. Kaavoitettava alue on hyvin maaseutumaista, vaikka Hiekkaharjun juna-asemalle matkaa on vain kilometrin verran. Kävelen tai polkupyörällä matkaa juna-asemalle ja palveluiden läheisyyteen on noin 1200–1500 metriä, mitä voi pitää kohtuullisena tällaisella alueella. Autolla lähin keskus on Hiekkaharjun sijaan Koivukylä, jonne on matkaa noin 2,5 kilometriä. Tällä hetkellä Hanabölen rantatietä pitkin kulkee kaksi bussilinjaa, joista toinen menee Helsingin keskustaan asti. Pysäkillä on matkaa noin puoli kilometriä.

Kaavoitettavalla alueella ei ole vesihuoltoa eikä muutakaan kunnallistekniikkaa, ja tieyhteys on sorapäällysteinen yksityistie.

Kunnallistekniikan rakentamisen – lähinnä siis vesihuollon ja katujen – kustannus koko Rosenlundin alueelle on noin kahden miljoonan euron luokkaa, mikä on melko paljon suhteutettuna lisääntyvään kerrosalaan. Katu rakennetaan Hanabölen rantatielle asti. Kaavoitettaville tonteille voi rakentaa paritaloja, mikä alentaa kustannuksia asuntoa kohden. Vesihuollon kustannuksiksi koko Rosenlundin alueelle on arvioitu noin 170 000 euroa.

Koko Rosenlundin alueen maaperä on vaihtelevaa, mikä ei helpota rakentamista. Katujen ja vesihuollon kohdalle osuu louhittavaa kalliota ja toisaalta pehmeää savea, samoin kuin monille rakennuspaikoille. Kaavoitettavan alueen pientalotontit sijoittuvat siltti- ja savimaalle, mikä nostaa rakentamiskustannuksia, mutta on toisaalta normaalia nykyaikana.

Alueen maanomistajaa saa asemakaavoituksen myötä uusia rakennuspaikkoja. Jos rakennusala ylittää 500 kerrosneliömetriä, arvonnousua katsotaan merkittäväksi ja se vaati maankäyttösopimusta. Yli 500 kerrosalaa saavat Rosenlundin alueen maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

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

### **Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle tulee uusia asukkaita, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä.

### **Virkistys**

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

### **Vesihuolto**

Asemakaava-alueen ympärille rakennetaan d110 jakeluvesijohtolinja. Vesijohto sijoitetaan pääosin katualueelle, ja se muodostaa johtolenkin (Rosenlundintie-Kormuntaantie-Kormuntaankuja). Tonttijohdot ovat kooltaan d40...d63.

Alueen jätevedet kerätään pohjoisella Rosenlundintien d250 ja eteläisellä Kormuntaantien d250 jätevesiviemäriillä. Lisäksi uudelta Rosenlund osa2 kaava-alue liittyy omilla vesihuoltolinjoilla. Kaikki viemärit liittyvät d800 runkoviemäriin Rosenlundin itäpuolella. Uudella kaava-alueen pientalotontilla ja Kormukujan päässä on johtorasitealueet viettoviemäreille.

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

### **Ympäristöhäiriöt**

#### Melu, tärinä ja runkomelu

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

Myös runkomelun turvaetäisyys (40 metriä) täytyy.

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

#### Radon

Rakennuslupaa haettaessa on selvítettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

#### Pilaantuneet maat

Rosenlundin alueella on mitattu pintamaasta melko korkeita lyijypitoisuuksia, varsinkin metsikön alueella. Myös nykyisin asuinkäytössä olevilla kiinteistöillä on havaittu nousseita pitoisuuksia. Tämän takia kaavassa on määräys, jonka mukaan lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä.

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

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnovaroja koskevia tavoitteita.

#### **Vesistöt ja vesitalous**

Pientalojen kattopinnat ja pihojen mahdolliset asfalttipinnat lisäävät vettä läpäisemätöntä pintaa kaava-alueella. Tonteilta edellytetään hulevesien hallintaa, jotta hulevesimäärät eivät lisäänty nykytilanteesta merkittävästi.

### **4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta**

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

Maankäytön muutoksen vaikutus alueen hiilinieluihin ja -varastoihin on pyritty minimoimaan sijoittamalla Rosenlundissa rakentaminen nykyisten talojen väliin, avomaa alueella, saarekkeen ulkopuiden sisällä ja Kormuntaanmäki metsikköä säilyttäen. Arvopuut on merkitty Rosenlund osa 2 kaavassa. Kaavassa on määritelty lisää istutettavia puita ja pensaita, että alueen saarekemainen tunnelma säilyisi. Nämä uudet istutukset kompensoivat poistuvaa puustoa.

Asemakaavoituksessa on varauduttu äärimmäisiin sääilmiöihin, kuten kuivuuteen, kuumuuteen ja runsaisiin vesisateisiin. Alueen suuret puut ja lisättävien puiden määräyksillä varmistetaan, että tonteilla on kesäaikaan tarjolla runsaasti varjoa. Kasvillisuus tasaa myös lämpötilojen vaihtoluita ja vähentää kosteuden haihtumista, mikä osaltaan vähentää ääriämpötilojen vaikutuksia. Runsaiden vesisateiden haittoihin on varauduttu uudella infralla, osoittamalla Rosenlundin alueen eteläpuolella

uusien hulevesien viivytyspaikkoja, joille valtaosa alueen vesistä valuu, ja määräämällä rakennusluvan yhteydessä suunnitelman tekemisestä hulevesien imeytyksestä tontilla.

#### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

#### 4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä on käsitellyt alueen nimistöä. Alueen kadunnimi on Rosenlundintie.

### 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

### 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupunkirakenne ja -ympäristö:	Mari Jaakonaho Mikel Aizpuru Milja Halmkrona Jarmo Honkanen Laura Muukka Eeva Eitsi Anni Vuorikari Elina Ekroos	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti Ympäristösuunnittelija Johtava maisema-arkkitehti maisema-arkkitehti maisema-arkkitehti maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen Heikki Väänänen Santtu Bussian	Vesihuolto Liikenteen alueinsinööri liikennesuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat:	Armi Vähä-Piikkiö Jouni Kahila	Tonttipäällikkö Maankäyttöinsinööri

#### VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä toukokuuta 2024

Mikel Aizpuru  
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho  
aluearkkitehti

## 7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	04.09.2023
Kaavan nimi	Rosenlund osa 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.04.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	741800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0111	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,0111
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0111</b>	<b>100,0</b>	<b>800</b>	<b>0,04</b>	<b>2,0111</b>	<b>800</b>
A yhteensä	1,4074	70,0	800	0,06	1,4074	800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6037	30,0	0		0,6037	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

**Alamerkinnyt**

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>2,0111</b>	<b>100,0</b>	<b>800</b>	<b>0,04</b>	<b>2,0111</b>	<b>800</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4074	70,0	800	0,06	1,4074	800
A	0,2962	21,0	600	0,20	0,2962	600
AM	1,1112	79,0	200	0,02	1,1112	200
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6037	30,0	0		0,6037	0
Kadut	0,6037	100,0	0		0,6037	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



## 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

741800

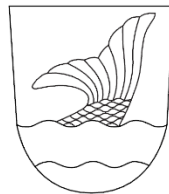
Päiväys  
Datum

19.9.2023, päivitetty 6.5.2024

Vantaan kaupunki

### Rosenlund osa 2

Kaupunginosa 74, Havukoski



Vanda stad

### Rosenlund del 2

Stadsdel 74, Havukoski

#### Asemakaava

Osa korttelia 74612 sekä katualue.

#### Asemakaavan muutos

Katualueen rajat.

#### Tonttijako

Osa korttelia 74612.

1:2000

#### Detaljplan

Del av kvarteren 74612 samt gatuområde.

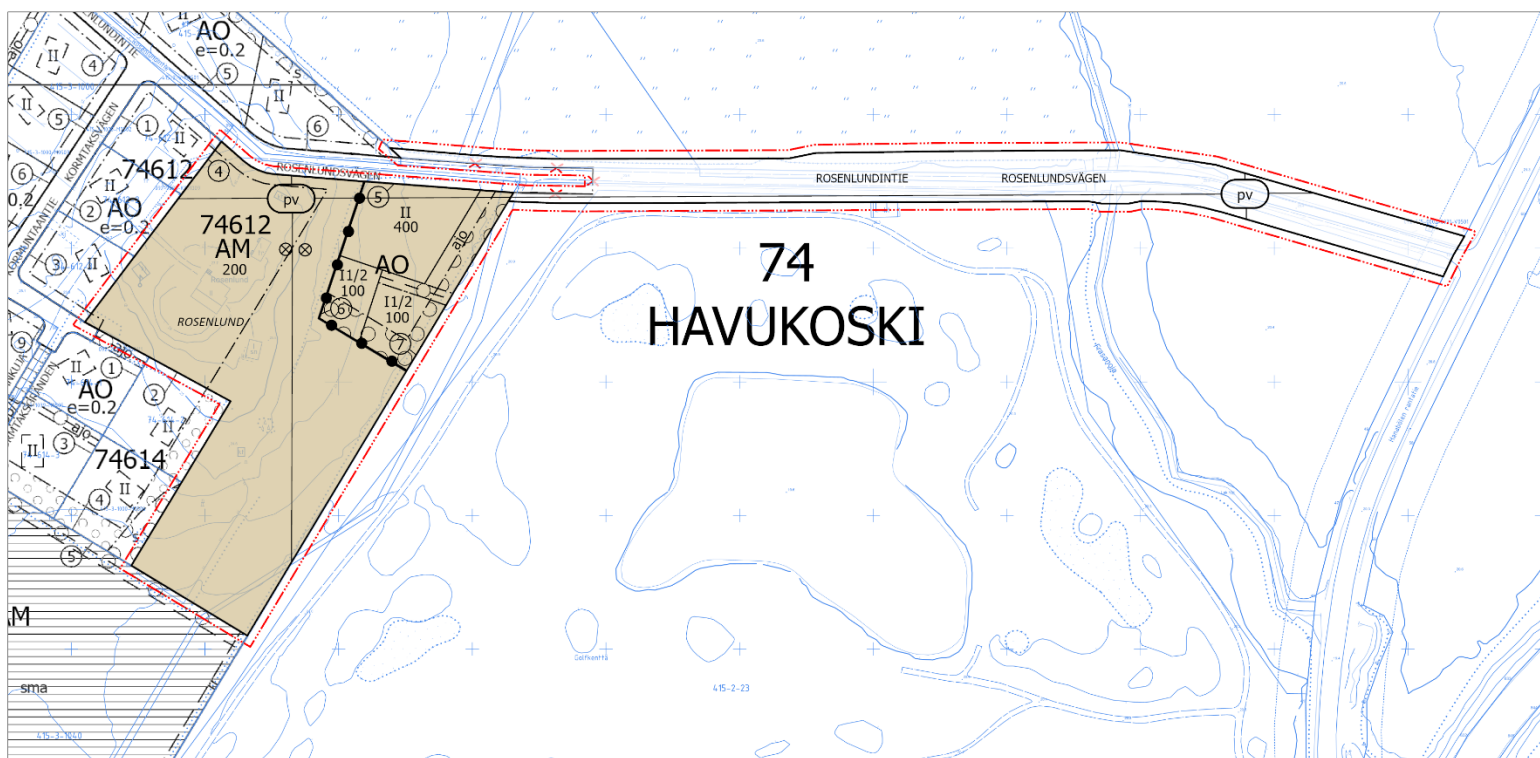
#### Ändring av detaljplanen

Gatuområdets gränser.

#### Tomtindelning

Del av kvarteren 74612.

1:2000



## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AO

### Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Yhdelle tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta.

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

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 40 m<sup>2</sup> talousrakennuksen asuinrakennusta kohti.

Talousrakennuksen saa rakentaa vähintään metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Rakennuksessa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät.

Tontteja voidaan rajata toisiaan vasten lauta-aidoilla.

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

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

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

Tontilla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,2.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

AM

### Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Korttelin asuinrakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Kortteliin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi sauna-, talous-, varastorakennuksia tai vastaavia.

Korttelin asuinrakennukset tulee rakentaa rakennusalan sisälle. Kortteliin talous-, varastorakennuksia tai vastaavia rakennelmia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Rosenlundin kukkulaa ympäröivää puustoa on säilytettävä tai hoidettava siten, että se muodostaa maisematilalle eheän reunavyöhykkeen, jolla kasvaa puita ja pensaita. Reunavyöhykkeen läpi voidaan avata näkymiä. Reunavyöhykkeelle saa huolellisesti maisemaan sovittaen rakentaa talousrakennuksia ja muita rakennelmia.

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

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

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

## DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

### Kvartersområde för fristående småhus.

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

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

Utöver byggrätten får byggas 40 m<sup>2</sup> ekonomiutrymmen per bostadshus.

Ekonomibyggnaden får byggas på minst en meters avstånd från tomtgränsen.

Byggnaden ska ha åstak och utskjutande takfot.

Tomterna kan avgränsas mot varandra med brädstaket.

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

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

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

Tomten ska ha minst 1,2 i gröneffektivitet.

Minimiantalet bilplatser är 2 bp/bostad.

### Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum.

Bostadsbyggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet. I kvarteret får man utöver byggrätten bygga bastu-, ekonomi- eller förrådsbyggnader eller motsvarande.

Kvarterets bostadshus ska byggas innanför byggnadsytan. Kvarterets ekonomibyggnader, förråd och andra motsvarande konstruktioner får byggas utanför byggnadsytan.

Trädbeståndet runt Rosenlunds kulle ska bevaras och skötas så att det bildar en enhetlig gränsszon för landskapet och var det växer träd och buskar. Genom gränsszonen får öppnas vyer. På gränsszonen får byggas ekonomibyggnader och andra konstruktioner som anpassas till landskapet.

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

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

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



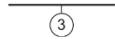
**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**



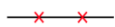
**Osa-alueen raja.**



**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**



**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**



**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

**74**

**Kaupunginosan numero.**

**HAVU**

**Kaupunginosan nimi.**

74612

**Korttelin numero.**

ROSENLUNDINTIE

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

ROSENLUND

**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**

300

**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

II

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

I 1/2

**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.**



**Rakennusala.**



**Rakennettava aita.**

Aidan tulee olla 120 cm korkea.



**Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.**



**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**



**Katu.**

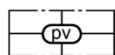
Alueella todetut maisemalliset arvot tulee pyrkiä huomiamaan sinne tehtävissä katusuunnitelmissa. Katusuunnitelmista tulee pyytää paikallisen museoviranomaisen lausunto.



**Ajoyhteys.**



**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**



**Tärkeä pohjavesialue.**

Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Katualueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään ja likaantuneet hulevedet johtaa kunnan hulevesiviemäriin.

**TONTTIJAKO**

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

**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.**

**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**

**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

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

**Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.**

**Byggnadsyta.**

**Ett staket som ska byggas.**

Staketet ska vara 120 cm högt.

**Del av område där träd och buskar skall planteras.**

**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**

**Gata.**

De landskapsvärden som konstaterats på området bör beaktas i de gatuplaner som utförs där. Utlätande om gatuplanerna bör begäras av de lokala museimyndigheterna.

**Körförbindelse.**

**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

**Viktigt grundvattensområde.**

Källarvåningar under jord är tillåtna om de kan utföras utan att grundvattennivån sänks så att byggandet utförs minst två meter ovanför den tillförlitligt konstaterade grundvattennivån. Energibrunnar får inte byggas på grundvattenområden. Värmeoljetankar ska placeras i en skyddsbase, antingen under ett skärmtak eller inne i en byggnad. Skyddsbaseens volym ska vara större än volymen av den uppvärmningsolja som lagras. I området får varken bränslen i vätskeform eller andra ämnen som förorenar grundvattnet förvaras eller upplagras löst. Gatuområden ska planeras så att trafikens eventuella olägenheter för grundvattnets kvalitet kan minimeras. Rent dagvatten ska infiltreras i tomtmarken och förorenat dagvatten ska avledas till kommunens dagvattenavlopp.

**TOMTINDELNING**

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö  
Stadsstruktur och miljö  
Asemakaavoitus  
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut  
Mätning och geoteknik

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

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

{Allekirjoitus kaupungeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

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

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