



Vantaa
Koivukylä



741700 Piippilakki

HAVUKOSKI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.5.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 741700. Kaavoitus on tullut vireille 22.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Korttelit 74331 ja 74613 sekä katu- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos:

Osa kortteleista 74602 ja 74606.

Tonttijako:

Korttelit 74331 ja 74613

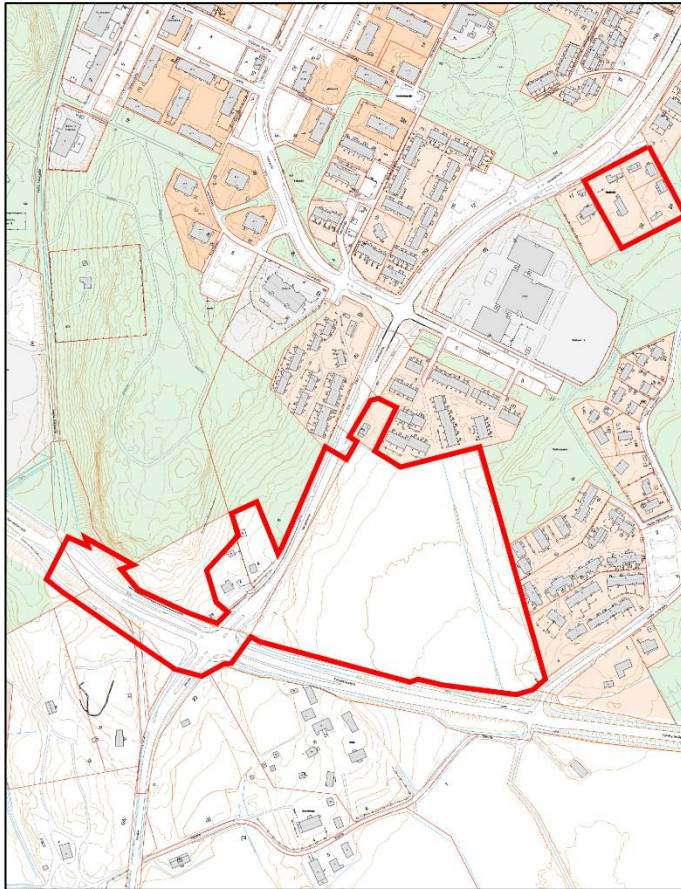
Tonttijaon muutos:

Osa korttelia 74606.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusi tiiviin ja matalan rakentamisen asuinalue monipuolistaen lähialueen asuntokantaa. Uusia asuinrakennuksia rakennetaan Koivukylänväylän pohjoispuolelle vastapäätä Storsin maatilan pihapiiriä kaupungin omistamalle peltoalueelle. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennusten tonteille lähelle asuntoja. Tarkistetaan myös Hanabölentien varrella sijaitsevan vanhan kulttuurihistoriallisesti merkittävän Havukosken rakennusten ja pihapiirin suojelumääräykset ja yhden uuden omakotitalon rakentamismahdollisuus. Pellon länsipuolelta liitetään kaksi kiinteistöä asemakaavaan, luoteiskulmasta yksi rakennettu pientalotontti. Asemakaavassa esitetään osa Koivukylänväylästä ja Hanabölentiestä katualueiksi.

Asemakaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, jari.jokivuo@vanta.fi, puh 050 302 8995.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaalla 74. Havukosken kaupunginosassa pääosin Koivukyläntien pohjoispuolella Hanabölen tien varrella. Peltoalueesta noin 400 metrin etäisyydellä sijaitsee erillinen kaavatyöhön kuuluva alue, Havukosken tila.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Osaa asemakaava-aluetta koskeva Jorma Havukosken jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 741700.
- Kaavoitus tuli vireille 22.2.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) julkaistiin ilmoitus Vantaan asukaslehdessä 2/2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 23.3.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yhteensä kymmenen kappaletta.
- OAS-päivitys 17.4.2018, syynä pientalotontin kaavamuutostarve suunnittelualueeseen liittyen.
- Hanke on ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	21
4.1 Kaavan rakenne.....	21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
4.3 Aluevaraukset	22
4.4 Kaavan vaikutukset.....	22
4.5 Ympäristön häiriötekijät	28
4.5 Nimistö.....	28
5. Asemakaavan toteutus	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	29
7. LIITE Asemakaavan seurantalomake.....	30
8. LIITE Asemakaavakartta ja -määräykset.....	32
9. LIITE Vesihuollon esisuunnitelma	38
10. LIITE Viitesuunnitelma.....	38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 22.3.2018
- asemakaavan viitesuunnitelma, Vantaan kaupunki 14.5.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- liikennemeluselvitys, Promethor Oy, 23.4.2018
- Hanabölen maisemallinen yleissuunnittelu, Laura Muukka, Juha Vainio, Vantaan kaupunki 2002
- Hanabölen kylä, kulttuurihistoriallinen maisema, Satu Frodelius, Vantaan kaupunki 2001
- Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Tarja Laine, Tarmo Peltonen, Vantaan kaupunki 1993
- Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2016
- Koivukylän kaavarunko, Arkkitehtuuritoimisto Salonen-Savela, 1969
- Ruraali urbaani, Vantaan kaupunkisuunnittelun historia, Sari Hirvonen, Vantaan kaupunki 2005

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutosta on hakenut myös lähistöllä sijaitsevan Vanha Myllypolku 22 kiinteistön omistaja 3.10.2016 saapuneella kirjeellä. Maanomistaja on anonut mahdollisuutta uuteen asuinrakennuksen rakennuspaikkaan vanhan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin kulmaukseen.

Lisäksi Hanabölentien varren vanha kyläkoulu ja viereinen asuinrakennus on syytä asemakaavoittaa.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asemakaavavarianttoa siten, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen.

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan saada yksi uusi noin 200k-m² asuinrakennuksen rakennuspaikka puretun talousrakennuksen tilalle.

Alueen kulttuuriarvoista johtuen rakentamisella on erityisvaatimuksia. Peltoalue, jolle pääosa rakentamisesta tulee sijoittumaan, sijaitsee välittömästi historiallisen Storsin tilan pihapiirin vieressä. Hieman ympäristöä korkeammalla sijaitsevia tilan rakennuksia ympäröi laaja avoin peltoalue. Koivukylänväylä on myöhemmin rakennettu tilan rakennusten ja peltoalueen väliin. Vanha vantaalainen kulttuurimaisema on säilynyt tien rakentamisesta huolimatta hyvin ja sen äärelle rakentaminen asettaa rakentamiselle haasteita. Kylällä on ollut maanviljelystä jo keskiajalta lähtien.

Hanabölentien länsipuolella on alueen historiaan kuuluva arvokas kyläläisten rakentama vanha koulu (Solhem) sekä sen vieressä vanha asuinrakennus. Omistaja on halukas ottamaan tontit mukaan asemakaavaan ajatuksena koulurakennuksen säilymisen varmistaminen. pellon kulmauksessa on suuri pientalotontti, jossa on selkeä tiivistämismahdollisuus. Pohjoisempana Hanabölentien varrella on Havukosken tilan suojeltu pihapiiri rakennuksineen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoa. Koivukylänväylää itäsuuntaan avautuu laaja peltoalue ja maalaismaisema, jota on viljelty keskiajalta lähtien. Hanabölentien varrella pohjoisen suuntaan on alueen vanhoja rakennuksia ja pihapiirejä, joiden suojelun tason määrittely sisältyy asemakaavatyöhön. Suunnittelualue kuuluu Vantaan perinnemaiseman reunaan. Noin 300-400 metrin etäisyydellä asemakaava-alueesta länteen ympäristö on urbaania Koivukylän lähiörakentamista. Selkeä raja ympäristössä näin lyhyellä matkalla on harvinaista.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Pienen peltoaukion reunat itään ja länteen kohoavat tiheinä kuusimetsävaltaisina rinteinä. Pohjoisessa pelto rajautuu rivitaloalueeseen, jonka pihojen reunaan on istutettu pensaita ja lehtipuita. Itä- ja länsipuolen metsärinteissä on molemmissa huomionarvoisia siirtolohkareita. Itäpuolen rinteessä on kiviryhmä, josta suurin nimeltään Piippilakki. Länsipuolen rinteessä Hanabölentien toisella puolen, on asemakaavalla suojeltu kaksi rapakiveä. Ympäröivät harjakattoiset, kaksikerrokset rivitaloryhmät on rakennettu 1980-luvun lopussa ja 1990-luvun alussa.



Piippilakki-niminen kivi Piippilakinpuistossa

Vesistöt ja vesitalous

Peltoalueella on pohjois-eteläsuuntainen sarkaoja. Pellon ja pohjoisen rivitaloalueen hulevedet kulkeutuvat ojassa koivukylänväylän alitse Keravanjokeen. Noin kaksikymmentä metriä itään on samansuuntainen niskaoja Piippilakinpuiston metsärinteen reunalla.

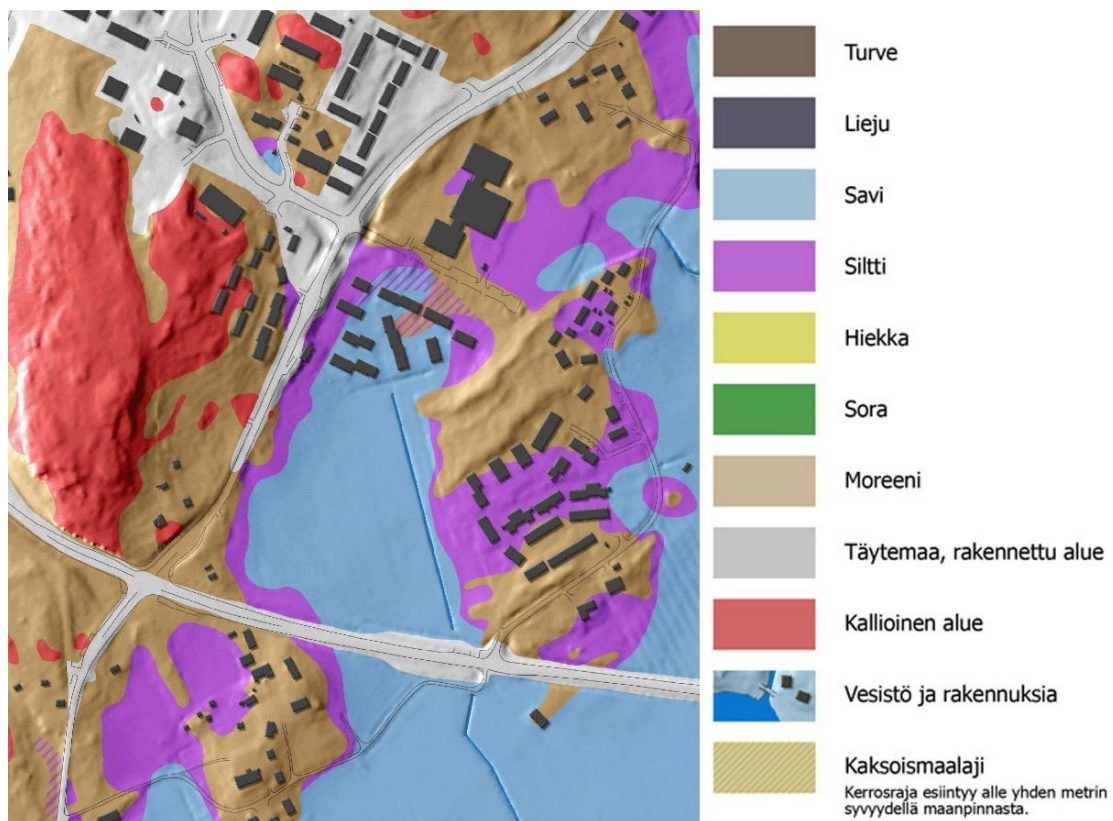
Maaperä

Kaava-alue sijoittuu maaperäkartan mukaan pääosin savialueelle. Alueen itä- ja länsireunalla maaperä vaihtuu savesta siltiksi. Maaperäkartan mukaan alueen koillisrajalla maaperä on moreenia. Kaava-alue on suurelta osin nykyistä peltoaluetta. Alueella on tehty pohjatutkimuksena painokairauksia vuosina 1976 ja 1987. Ylimpänä maakerroksena on noin 0,4-0,5 metrin paksuinen saven kuivakuorikerros. Kuivakuoren alapuolella on noin 1,3-5,7 m paksuinen savi-/silttikerros. Saven ja siltin alapuolella maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliopintaa peittävään moreeniin. Painokairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 3,9-7,4 metrin syvyydelle maanpinnasta. Alueen itäreunalla savi-/silttikerroksen paksuus vaihtelee noin 0...3,2 m välillä ja kairaukset ovat päättyneet noin 1,0-7,1 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Pohjavedenpinta on havaittu yhdessä pisteessä alueen koillisnurkassa viimeisen viiden vuoden aikana noin 0,38...1,13 m syvyydellä maanpinnasta.

Kaava-alueen eteläpuolella (ts. Koivukylänväylän eteläpuolella) sijaitsee Valkealähteen pohjavesialue.

Alustavan tarkastelun perusteella rakennukset suositellaan perustettavaksi koko alueella paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet suositellaan pohjanvahvistettavaksi keventämällä varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista.



Topografia

Suunnittelualue on pääosin lähes tasaista peltoaluetta. Pellon luoteisreunassa on suurin korkeusero katualueen ja pellon rajalla, runsas kaksi metriä. Hanabölenttiellä korkein kohta tuossa on noin +31.50. Vastapäätä idässä Piippilakinpuistossa kaava-alueella korkein kohta on noin +28.00. Metsäinen rinne kohoaa tästä noin +32.00 korkeudelle asti. Ylimmillään maasto on kaavoitettavalla alueella kuitenkin vanhan kyläkoulun ja asuinrakennuksen tilojen länsireunassa noin +35.00. Maanpinta on alimmillaan kaava-alueella pelto-ojan vieressä eteläreunassa noin +23.4.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

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

Havukosken kaupunginosassa on tällä hetkellä 0-24 vuotiaita muutamia prosentteja koko Vantaan keskiarvoa enemmän, vastaavasti tätä vanhempia ikäluokkia koko Vantaaseen verrattuna muutamia prosentteja vähemmän.

Vuoden 2017 alussa vieraskielisen väestön osuus oli 34,7%. Vieraskielisten osuus oli vuonna 2010 noin 18%. Vuoden 2017 alussa Havukosken kaupunginosassa oli yhden perheen asuntokuntia yli 50%, koko Vantaalla hieman alle 40%. Yli neljän hengen asuntokuntia oli Havukoskella 10%, koko Vantaalla noin 15%.

Asuminen

Havukosken kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asutokannasta

yli 90% sijaitsee. Omakotitaloissa sijaitsee kaupunginosassa muutama % asunnoista, rivitaloissa hie-
man alle 10%.

Asemakaavahankkeen alueella on yhteensä viisi pientaloa ja yhtä monta talousrakennusta, kerros-
aloiltaan yhteensä noin 700 k-m². Suurin osa alueesta on vuokratyössä olevaa peltoaluetta.

Palvelut ja työpaikat

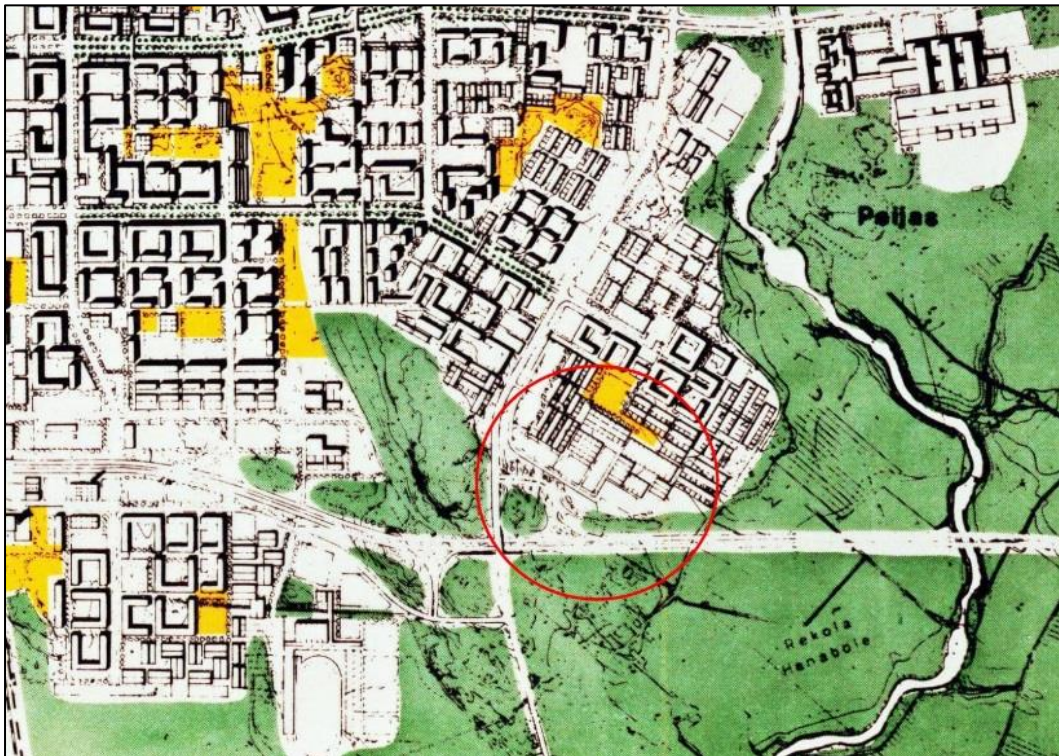
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Työpaikkojen määrä Koivukylän suuralueella on tilastoaikana 2000 - 2014 lisääntynyt noin 1 000
paikkaa. Vuoden 2015 alussa työpaikkoja oli Havukosken kaupunginosassa yhteensä 1 200. Kaava-
muutosalueella ei ole työpaikkahuoneistoja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Havukosken kaupunginosan reuna-alueita. Keskusta painottuu kerrostaloaluee-
seen rautatien kupeessa. Naapurustossa on 1980-1990-luvulla rakennettujen rivitalojen alueita.
Työpaikat ja palvelut sijoittuvat muualle, Havukosken koulu (perusopetusta 6. - 9. luokat) on run-
saan sadan metrin päässä peltoalueen pohjoisreunasta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja alueen historia



Koivukylän kaavarunko 1969

Hanabölen kylänmaalla on säilynyt useita rakennuksia 1700-luvulta (Stors, Lillpetas ja Gustavsberg).
Kylä on tunnettu jo 1500-luvulla. Vanha kulttuurimaisema hyvin säilynyt ja erittäin hyvin hoidettu.
Tilakeskukset ovat syntyneet mäkien suojaamille etelärinteille, joista avautuu jokilaakson laaja pel-
tomaisema. Kylän pohjoispäässä oli 1700-luvulla vanha suurehko vesisaha, josta on rakenteita jäl-
jellä. Asemakaava-alueeseen kuuluva Havukosken tila syntyi vuonna 1771. Nykyinen empire-tyyli-
nen päärakennus on peräisin 1830-luvulta. Vanha päärakennus purettiin 1950-luvulla.

Hanabölentien länsipuolella asemakaava-alueeseen kuuluu kyläläisten talkoilla vuonna 1911-1912
rakentama koulu Småskolan. Koulutoiminta loppui 1950-luvun lopussa. Koulutontin naapurissa on
yksi kylän asuinrakennuksista, Berglunda. Hirsirunkoinen Berglunda on rakennettu samanaikaisesti
koulun kanssa. Alun perin tonttien välissä ei ollut aita ja kaivokin oli yhteiskäytössä. Myöhemmin

Berglunda-asuinrakennusta on muutettu alkuperäisestä merkittävästi ja pihalla ollut navetta on purettu.

Suunnittelualueella Hanabölentien ja Koivukylänväylän kulmauksessa sijaitsee yksi kylille aikoinaan tyypillinen pienasutus, Jerusalem. Näistä tilattoman väestön mökeistä suurin osa on hävinnyt. Myös Jerusalem vajoineen purettiin kesällä 2017. Jerusalemin kivisokkeli on jätetty paikoilleen pihapiiriin.

Suurin muutos koettiin 1960-luvun lopussa, kun suunnittelualueella sivuva Koivukylän kaavarunko laadittiin. Kaavarunko perustui 1968 yleiskaavaehdotuksen näkemykseen kontrastista kaupungin ja maaseudun välillä. Tiiviin rakentamisen vastapainoksi tuli sen ympärille laajoja viheralueita. Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu kaavarungon reunaan, maaseudun rajalle. Kaavarungon tarkkuudella voidaan todeta suunnitelmien toteutuneen ja myös nyt suunniteltavan asemakaavan toteutettavan kaavarungon ajatusta.

Kaupunkikuva ja kaukomaisema



Laajassa avoimessa peltomaisemassa suunnittelualueen pelto on osa vanhaa kulttuurimaisemaa, Storsin talon pihapiiriä ympäröivää peltoa. Koivukylänväylällä ei ole maisemallista estevaikutusta. Lähimmät rivitaloalueet pohjoisessa jäävät peltoalueen ja osittain rehevän puuston ja pensaitten taakse piiloon eivätkä vähennä maiseman vaikuttavuutta. Historia ja vanha maanviljelyskulttuuri maisemaa muovaavana tekijänä parhaimmillaan on helposti havaittavissa alueella.

Virkistys

Vehreä ja monimuotoinen Havukoski on tunnettu hyvistä ulkoilu- ja urheilumahdollisuuksistaan.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee valtion maantiealueiden ja kaupungin katualueiden rajakohdassa. Kaupungin kasvaessa ja asutuksen lisääntyessä tarvitaan ajoneuvoliittymiä tonteille. Asemakaavaan sisältyy

Hanabölentien ja Koivukylänväylän liittymäalueen muuttaminen yhtenäisesti katualueeksi. Koivukylänväylä on vilkas pääkatu, joka yhdistää itä-länsisuunnassa kaksi moottoritietä, Hämeenlinnanväylän ja Lahdenväylän.

Joukkoliikenne

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita linja-autopysäkkejä, jotka tarjoavat liittynyt yhteyden Koivukylän ja Tikkurilan juna-asemille. Koivukylän juna-asema on parin kilometrin päässä, ja polkupyöräyhteys alueen ja aseman välillä on sujuva. Alueen bussilinjasto on suunniteltu osana Lahdenväylän linjastosuunnitelmaa. Uuden linjaston mukaisen liikenteen on tarkoitus käynnistyä syksyllä 2019. Kaava-alueen kaakkoiskulmasta on suunniteltu uusi kevyenliikenteen yhteys itään päin Koivukylänväylän pohjoisreunalla välille vanha Myllypolku - mt140. Hanke on ohjelmoitu vuodelle 2018. Toteutuessaan uusi pyörätie parantaa itä-länsisuuntaisia ja samalla suunnittelualueen pyöräilymahdollisuuksia huomattavasti.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alueen länsi- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Koivukylänväylän ja Hanabölentien d400 runkojohdoista sekä Piippilakinpellon d110 jakelujohdosta.

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

Jätevesiviemärinti

Alueen länsi- ja eteläpuolelle on rakennettu jätevesiviemärinti. Alueen pohjois- ja itäpuolen jätevedet kootaan Piippilakinpellon d200 jätevesiviemärillä sekä Hanabölentien d250 jätevesiviemäreillä Koivukylänväylän d300 jätevesiviemäriin.

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

Hulevesiviemärinti

Alueen hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana Piippilakinpellon avo-ojaa pitkin Koivukylänväylän sivujoaan ja edelleen Keravanjokeen. Hulevedet johdetaan Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen Vanhankaupunginlahdessa.

Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämpölinja on lähimmillään Piippilakin peltoalueen pohjoispuolella Laurantiellä ja Tarhakujalla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli sijaitsevat Hanabölentien ja Koivukylänväylän varsilla. Asuinrakentaminen nykyiselle peltoalueelle edellyttää uutta muuntamoaa suunnittelualueella.

Maakaasu

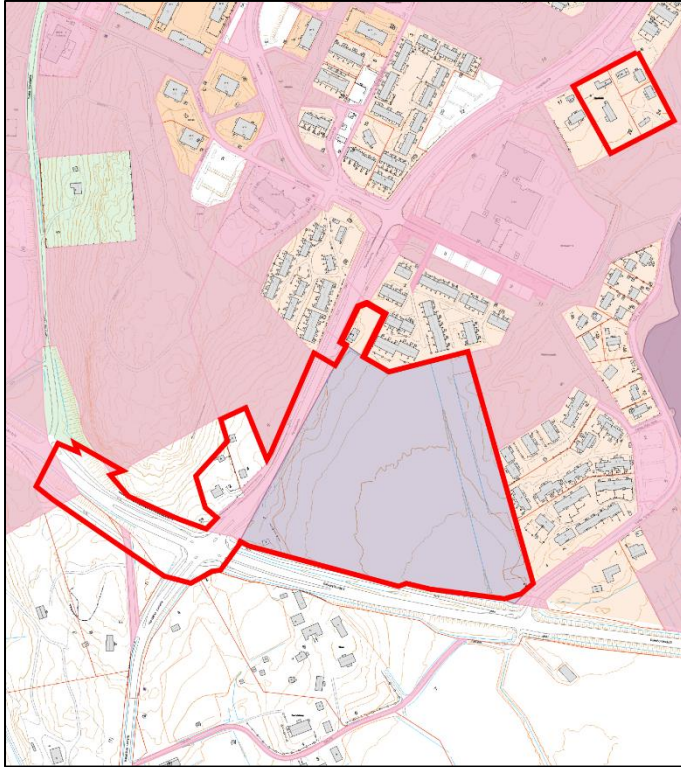
Suunnittelualueen eteläosassa Koivukylänväylän pohjoispuolella on itä-länsisuuntainen maakaasulinja, joka jää paikoilleen ja otetaan huomioon asemakaavassa rasitealueena.

Ympäristöhäiriöt

Hanabölentien ja Koivukylänväylän ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki on ostanut peltoalueen yksityiseltä maanomistajalta elokuussa 2014. Omakotikäytössä olevat kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa, asemakaavaan kuuluvasta Koivukylänväylästä suurin osa on valtion omistuksessa. Peltoalue on vuokrattuna yksityiselle maanviljelyskäyttöön.



Kaupungin maanomistus punertavalla värillä.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

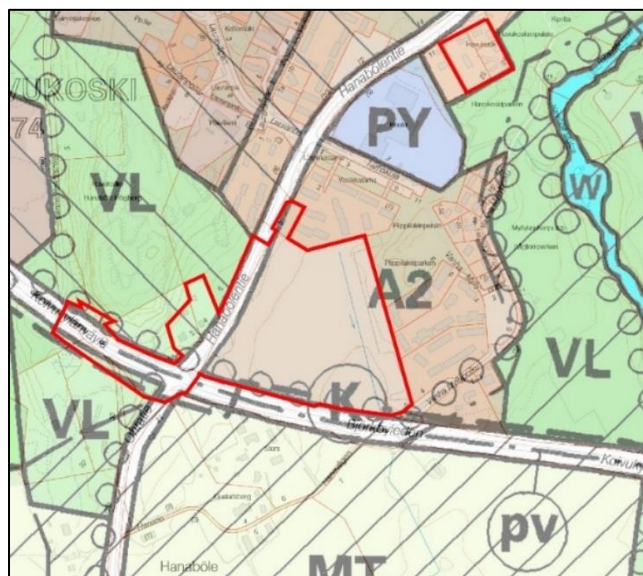
Maakuntakaava



- Taajamatoimintojen alue
- Tiivistettävä alue
- Keskustatoimintojen alue
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. (Valtioneuvoston päätös 1995)
- Virkistysalue
- Viheryhteystarve

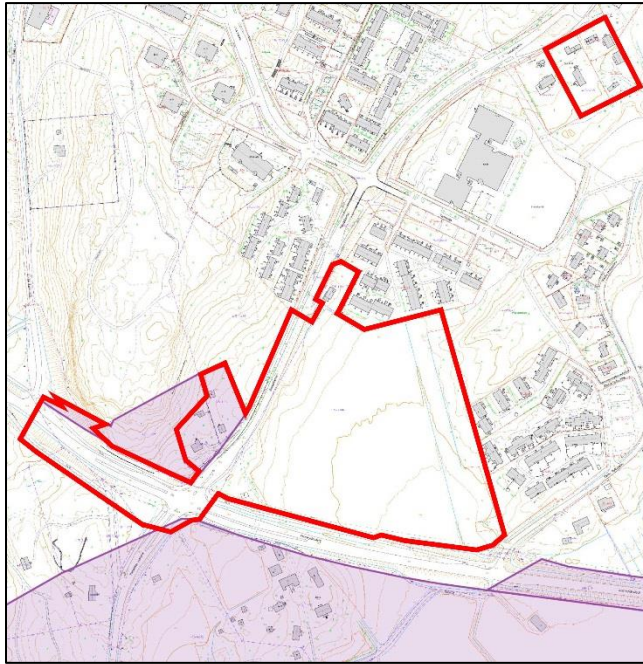
Uudenmaan maakuntakaavassa (kokonaiskaavassa) suunnittelualue on esitetty taajamatoimintojen alueeksi. Alue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi kolme vaihekaavaa. Asemakaavamuuks on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



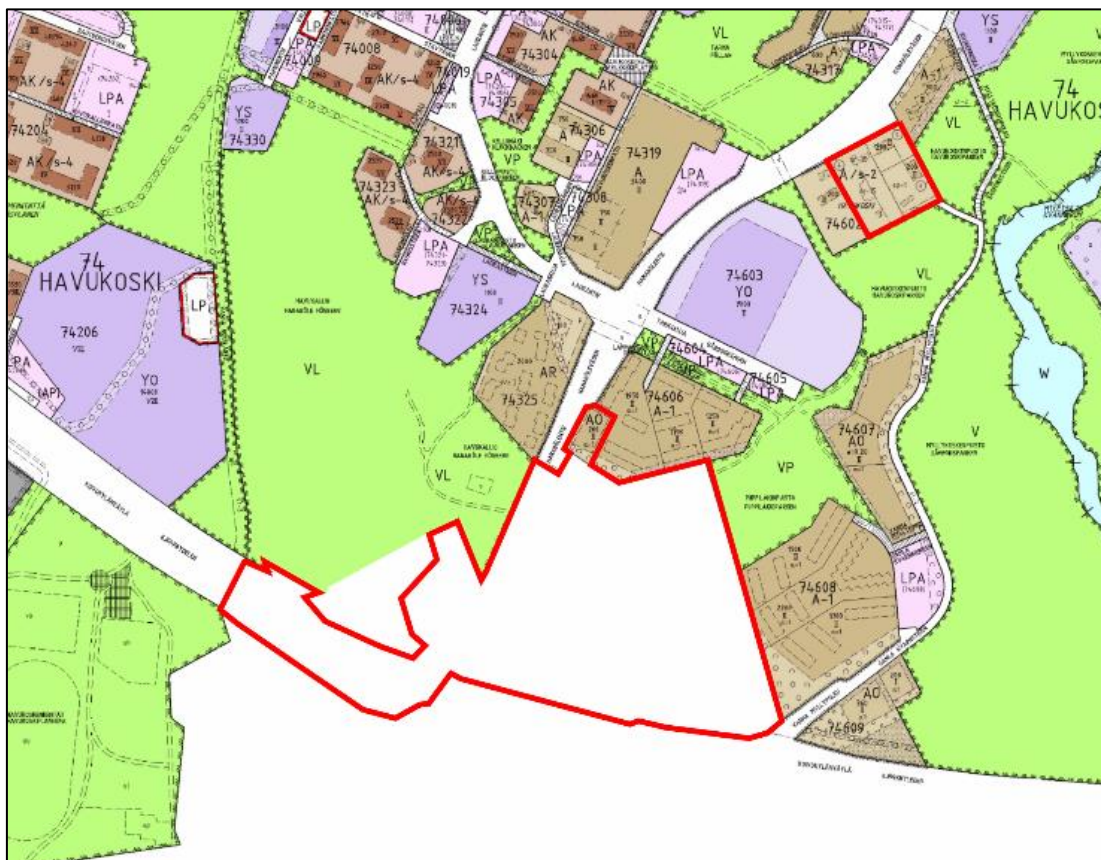
- A2**
Matala ja tiivis asuuntoalue
Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.
- A3**
Pientaloalue
Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.
- VL**
Lähevirkistysalue
Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiluokaluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.
- Kaupunkikuvallisesti arvokas alue**
Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen tyylittään ja materiaaleillaan sopeutuu ympäristöönsä. Alueella tapahtuvan ympäristönrakentamisen ja -hoidon tulee perustua sen kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustieteellisiin arvoihin. Alueella olevien rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.
- Maakaasun runkojohto**
Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää.
- Ohjeellinen ulkoilureitti**

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin matalaa ja tiivistä asuuntoaluetta (A2), pieneltä osin pientaloaluetta (A3) lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueella olevat kaksi vanhaa pientaloa sijaitsevat samalla kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Pohjavesialueen pohjoisreuna rajautuu Koivukylänväylään. Ohjeellinen ulkoilureitti kulkee itä-länsisuunnassa. Hanke on yleiskaavan mukainen.



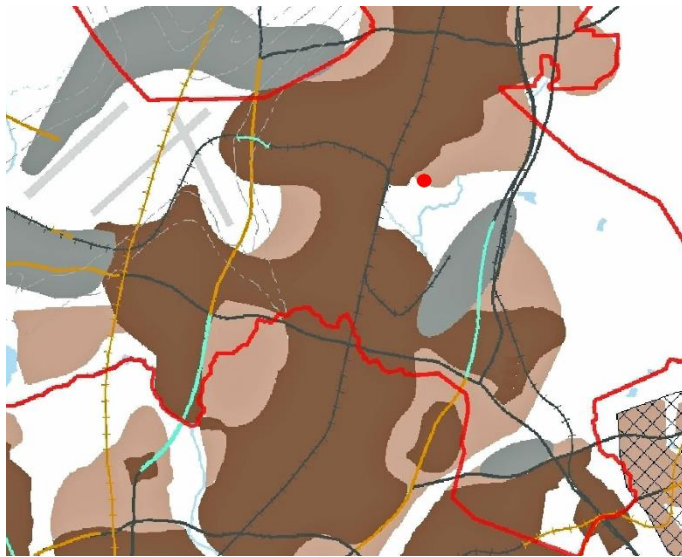
Kartan värillisellä alueella on MRL 128§ mukainen toimenrajoitus yleiskaavan perusteella.

Asemakaava



Suunnittelualue on asemakaavoittamaton lukuunottamatta yhtä omakotitonttia ja erillistä korttelialuetta koillisessa. Vuonna 2007 lainvoimaiseksi tullessa asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Havukosken tilan rakennukset ja pihapiiri ympäristöineen on merkitty suojelluiksi.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan ympäristövalvontalautakunta päätti 16.5.1995 rauhoittaa suunnittelualueella olevan männyin juuristoinen. Silloinen maanomistaja arvioi hakemuksessaan puun iäksi noin 100 vuotta. Mänyllä on nimi, Heikasbackatalin aluearkkitehti Timo Kallaluodolta saadun tiedon mukaan.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Osaa asemakaavoitettavaa aluetta koskeva Jorma Havukosken kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2016.

Kaavoitus tuli vireille 22.2.2018.

Hankkeen alkamisesta julkaistiin tieto Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.

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 (yrittäjäpalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: 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 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kymmenen lausuntoa ja mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseo esitti, että osoitteessa Hanabörentie 2 sijaitseva entinen koulurakennus Hanaböle småskola ja harvinainen koulun piharakennus molemmat suojeltaisiin asemakaavassa.

Puretun muonamiehen mökin, Jerusalemin, kivijalka sekä mökin ohi kulkeneen tien linjaus on museon mukaan myös syytä merkitä asemakaavaan säilytettävänä.

Erillisenä alueena asemakaavassa olevaa Havukosken tilan vanhoja rakennuksia ja pihapiiriä kaupunginmuseo pitää edelleen merkittävänä kulttuurihistoriallisesti arvokkaina kohteina. Uudisrakennus voisi sopia pihapiirin kulmaukseen kohtaan, jossa on voimassaolevassa asemakaavassa varaus talousrakennukselle. Rakennuksen tulee soveltua kokonsa ja materiaalien puolesta pihapiiriin.

Kaupunginmuseon lausunnon mukaan Koivukylänväylän pohjoispuolen pellon uudisrakennukset tulevat muodostamaan uuden maisemarajan arvokkaalle alueelle. Uudisrakentamisen mitoituksessa ja materiaaleissa tulisi huomioida arvokkaan kulttuurimaiseman läheisyys.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä HSL kannattaa kaavamuutoksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueella.

Vantaan Energia haluaa, että suunnittelussa huomioidaan maakaapeleiden sijainnit.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY esittää, että kaavoituksessa tulee huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Fingrid Oyj ilmoitti, että yrityksellä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.

Neljä yksityishenkilöä esittivät erilliset mielipiteet.

Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että kaavoitettava peltoalue olisi pohjavesialuetta. Mielipiteen esittäjät olivat huolissaan hulevesien johtamisesta ja liikenteen melusta uudella asuinalueella. He olivat huolissaan suojellun männyn hoidosta ja Piippilakki-nimisen suojellun kiven lähiympäristön roskaisuudesta.

Naapuruston asukas kysyi, ollaanko hyödyntämässä Hanabörentien katualueen ja pellon välistä korkeuseroa vai täytetäänkö peltoaluetta mittavasti. Asukas on huolissaan hulevesien ohjauksesta, etteivät vedet kulkeudu naapurikiinteistöjen puolelle. Esitettiin myös huoli jalankulkijoiden oikaisuista naapuriyhtiöiden pihojen kautta ja esitettiin aidan rakentamista pellon ja naapuritonttien välille. Asukas esitti, että paikalle soveltuisivat omakoti- ja rivitalot korkeudeltaan 1-1 1/2 kerrosta, ei luhetikäytävä- eikä kerrostaloja maisemaan ja naapurustoon sopimattomina. Julkisivujen tulisi olla hilitettyjä ja neutraaleja kulttuurimaisemaan soveltuvia. Vuokrataloja ei saisi suosia levottomuutta aiheuttavana. Asukas kysyy lisäksi tulevasta tehokkuudesta, rakentamisen jaksottamisesta, kuitukaapelista, männyn säilymisestä ja peltoalueen katoamisesta muuttolintujen levähdyspaikkana.

Naapuruston asukas esittää, että rakentamisaikana ei saa työmaa-ajolla kuormittaa Vanhaa Myllypolkua eikä Vanhaa Myllyrinnettä. Pysäköintipaikkojen riittävyys on kiinnitettävä huomiota, samoin lumien auraukseen ja läjitykseen. Jäteautojen kulkureitit on järjestettävä ympäristöä rikkomatta, jalankulku- ja ajoneuvoliikenne on erotettava toisistaan. Lähikiinteistöt on kartoitettava ja niiden tärinämittausseuranta on toteutettava paalutustöiden aikana. On esitettävä, miten vältetään kulkeminen naapuritonttien kautta.

Yhdessä mielipiteessä tiedustellaan, onko suunnitelmassa huomioitu se seikka, että naapuriyhtiön rakennukset on perustettu kevytpaalujen varaan.

Yhden omakotikiinteistön omistajat esittivät, että heidän asemakaava-alueen reunassa sijaitseva 1 500 m² suuruinen tontti otettaisiin mukaan asemakaavamuutokseen. Tontti jaettaisiin kahdeksi

erilliseksi tontiksi, joista rakentamattomalle puolen tontin kokoiselle osalle annettaisiin rakennus-oikeutta uutta omakotitaloa varten. Neuvottelun jälkeen päädyttiin tulokseen, että estettä kaava-alueen laajentamiselle ei tässä kohden ole.

Vastineena OAS-vaiheen yksityishenkilöiden mielipiteisiin voidaan todeta seuraavaa:

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Valkealähteen pohjavesialue rajautuu suunnittelualueen eteläpuolelle, niin että pohjavesialueen pohjoisraja kulkee Koivukylänvylän tiealueella.

Asemakaavaa varten on tehty liikennemeluselvitys. Meluarvot otetaan huomioon määräyksinä asemakaavaa laadittaessa ja myöhemmin rakennuslupia myönnettäessä.

Hulevesien hallinta on olennainen osa asemakaavaa. Hulevesien oikean suuntaisen valumisen varmistamiseksi pihamaat korotetaan ainakin 20cm nykyisestä peltomaan pinnasta. Asemakaavassa esitetään alueelta tulevien hulevesien pääreitti hidastusalueineen idän puolen tonttien kautta. Hidastusalueet voidaan toteuttaa pihoilla ns. sadepuutarhoina.

Pyörä- ja kävelytiet rakentamalla pyritään ohjaamaan liikennettä yleisille alueille. Uusien tonttien rajaaminen aitaamalla ei estäisi uusilta pyörä- ja kävelyteiltä oikaisemista naapuritonttien kautta. Paras tapa on aidata nykyisiä tontteja tai muilla keinoilla estää oikaiseminen tontin kautta.

Tavoitteena on saada aikaan vanhaan rakennettuun ympäristöön soveltuva alue, joka hyödyntää perinteisiä rakentamisen materiaaleja, väritystä ja pienipiirteisyyttä. Storsin hieno perinteinen rakennusten ryhmä asettuu korkeammalta mäen päältä vuoropuheluun kauempana tien ja peltoalueen takana olevan uuden rakennusten ryhmän kanssa. Asemakaavassa esitetään pihapiirien ympärille rakennettavia kaksikerroksisia paritaloja lähimmäksi olemassa olevia kaksikerroksisia rivitaloja. Korkeammat pienkerrostalot sijoittuvat Hanabölentien varteen rinneratkaisuina sekä eteläosaan suojaamaan samalla liikennemelulta ja pölyltä. Pienkerrostalot on mahdollista toteuttaa taloudellisesti ilman hissejä samalla tehden massoittelusta pienipiirteisempää. Luhtikäytävätaaloja ei alueella sallita. Yhteiset pihapiirit tuovat alueelle omaleimaisuutta. Pihoilla tule suosia vanhoja suomalaisia perinnekasveja. Pysäköinti on mahdollista hajauttaa asuntojen läheisyyteen.

Rakentamisen aikaiseen haittaan on asemakaavalla vaikea vaikuttaa. Haittojen minimointi ja rakennusvaurioiden estäminen kuuluvat rakennusvalvonnalle yhdessä urakoitsijoiden kanssa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita ovat mm:

- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa 2018:

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Varmistetaan että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy monipuolisia asumisen vaihtoehtoja

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja kestävästä liikkumisesta edistämällä.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

<http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/mal-seuraanta>

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja kestävästä liikkumisesta edistämällä.

Hakijan tavoitteet

Asemakaavaan liitetyillä yksityisillä kiinteistönomistajilla on tavoitteena saada olemassa olevan asuinrakennuksen tai rakennusten lisäksi uusi rakennuspaikka omakotitalolle. Uusi asuntorakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa.

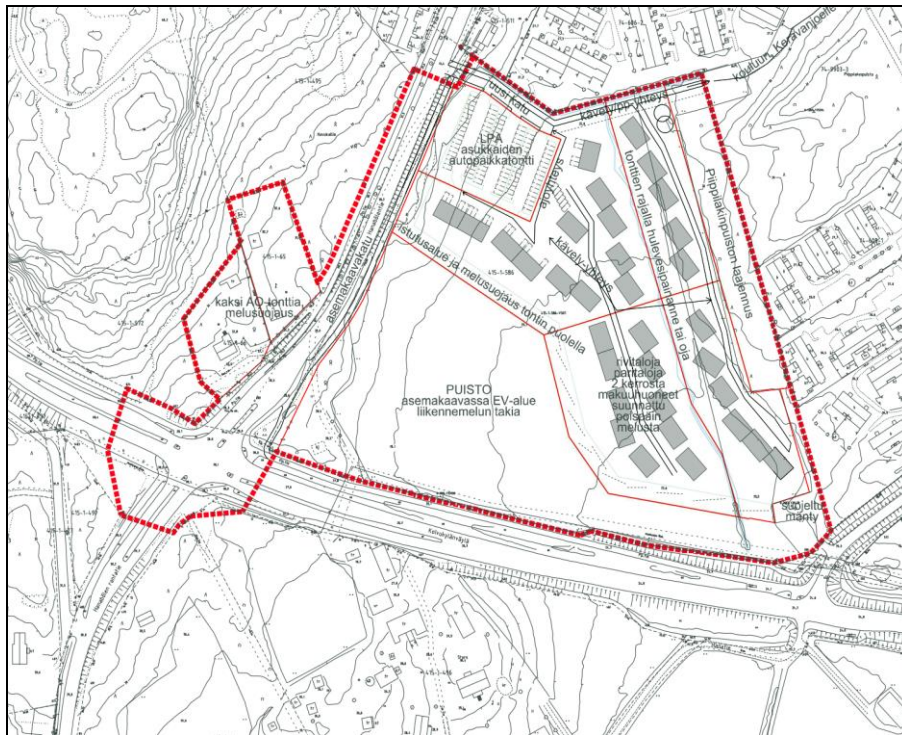
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ratkaisuvaihtoehdot eroavat toisistaan rakentamisen tavoissa ja määrässä pellon alueella. Muissa osin suunnitelmaa ei ollut vaihtoehtoisia tapoja edetä. Kaikissa tutkituissa vaihtoehdoissa pyrittiin säilyttämään lähimpänä Koivukylänväylää olevaa peltoa avoimena viheralueena muistumana viljelykäytöstä. Jerusalemin alueen vanha puusto säilyisi saarekkeena lähellä risteystä.

Kaikissa vaihtoehdoissa järjestetään polkupyörä- ja kävely-yhteys Hanabölentietä pellon pohjoisreunan sivua seuraten itään ja siitä asemakaava-alueen ulkopuolelle Havukosken koululle. Myöhemmin osoittautui, että myös itäreunaan on järjestettävä yhteys, jota voidaan samalla käyttää pohjoisen naapuruston vesi- ja viemäriinjan sijoittamiseen yksityisten tonttialueiden sijasta. Vanhat linjat keskemällä peltoa joudutaan siirtämään rakentamisen tieltä.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa A, jota tutkittiin asemakaavahankkeen käynnistyessä, oli ajatus noin 10 000 k-m² suuruudesta kaksikerroksisten rivitalojen ja paritalojen alueesta. Alueella olisi keskitetty pysäköinti Hanabölentien suunnasta tultaessa pellon luoteiskulmassa. Uusi katu olisi hyvin lyhyt, noin 60m pitkä.

Näköyhteys Hanabölentietä maisemapellolle ja siitä edelleen Koivukylänväylän ylitse laajalle peltoalueelle on pitkältä matkalta esteetön. Rakennukset olisi mahdollista sijoittaa pihojen valoisuuden ja energiatalouden kannalta hyvään asemaan. Asuinrakennusten katoille olisi helppo asentaa edulliseen suuntaan aurinkopaneeleita. Arvioitiin, että lähimpänä Koivukylänväylää olevia ulko-oleskelutiloja jouduttaisiin suojaamaan meluaidoilla ja muilla rakenteilla ajoneuvoliikenteen melua vastaan. Suunnitelmaa ei pidetty hyvänä alueen tehottoman rakentamisen takia.



Vaihtoehdossa B tutkittiin kaksikerroksisten rivitalojen sekä pienkerrostalojen sijoittumista alueelle, jolloin kerrosalaa mahdollistuisi 17 000 k-m². Vaihtoehdossa asuinrakennukset sijoittuvat pihapiirien ympärille muistuttaen perinteistä suljettua pihapiiriä. Ajoyhteydet järjestetään luoteiskulmasta lyhyehköllä noin 130m pituisella kadulla. Kaksikerroksiset rivitalot sijoittuisivat lähimmäksi vastaavan korkuisia olemassaolevia rivitaloja. Vaihtoehdossa olisi mahdollisuus rakentaa yksityisiä pienimuotoisia ja pienimmille lapsillekin turvallisia pihapiirejä matalaan kerrostaloympäristöön. Koivukylänväylää ajaessa pellolle sijoittuvat rakennukset muodostaisivat vanhaan maanviljelysmaiseen soveltuvan kylämäisen alueen. Voisi ajatella Storsin pihapiireineen ja uusien asuinrakennusten ryhmän mittakaavallisesti soveltuvan toisiinsa, varsinkin jos alue toteutettaisiin pienimittakaavaisiin osiin jakautuen ja ulkonaisesti perinteiseen suomalaiseen rakennustyyliin rakennettuna.

**B**

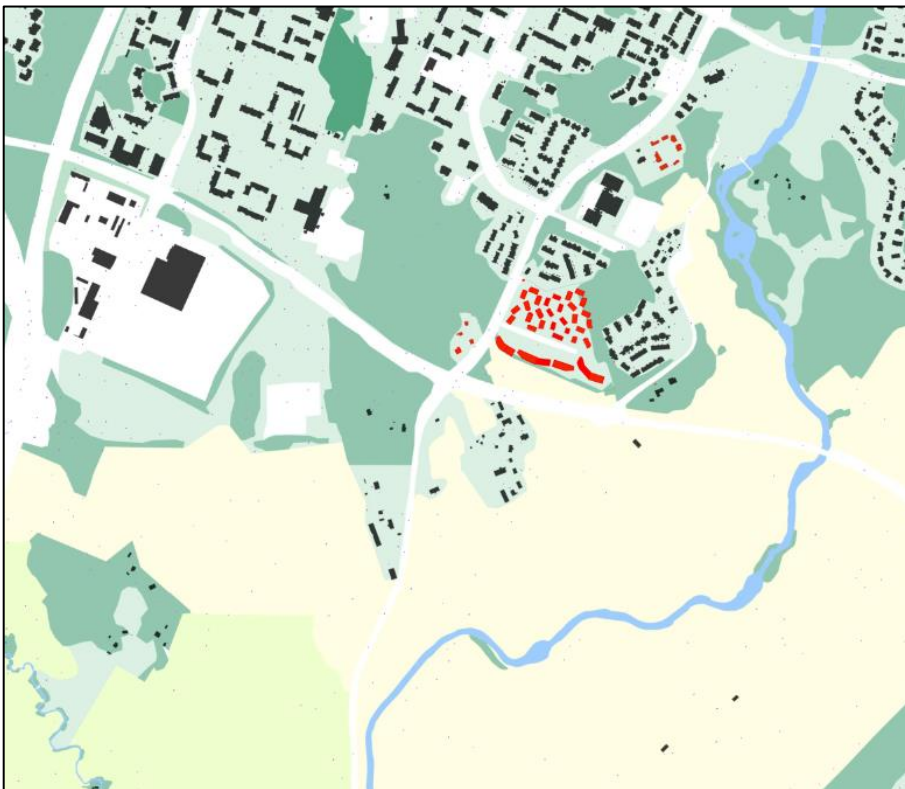
Vaihtoehdossa C tavoitteena oli suuri rakentamisen tehokkuus siten, että olemassa olevien kaksikerroksisten rivitalojen suuntaan olisi matalampia asuinrakennuksia. Korkeat perinteisemmät kerrostalot sijoittuisivat Koivukylänväylän suuntaisesti. Asuinrakentamista on mahdollista saada vaihtoehdossa 23 500k-m². Pohjoisreunan polkupyöräily-kävelytien lisäksi rakennetaan katu, jonka pituus olisi hieman alle 200 metriä. Arvokkaasta maisemasta johtuen ei haluttu täyttää kerrostalojen ja koivukylänväylän väliä maantasopysäköinnillä, vaan pysäköinnin ajateltiin sijoittuvan pihakansien alle rakennusten pohjoispuolelle. Osittainen toisiinsa liittyvät pihakannet sijoittuisivat samalle puolelle kuin uusi tonttikatu. Kerrostalojen oleskelualueet olisivat ajoneuvoliikenteen melulta suojassa. Tässä maisemakohdassa uudet nelikerroksiset kerrostalot olisivat vieraita Koivukylänväylän sivussa. Koivukylässä on korkeaa kerrostalorakentamista. Raja kerrostalorakentamisen ja maaseutu ympäristön välillä on hyvin selkeä. Suunnittelualue ei liity kerrostaloalueeseen, vaan on osa viereistä maanviljelysmaisemaa.

Jyrkkä ero perustuu 1960-luvun lopun yleiskaavaehdotuksen ja kaavarungon ajatukseen, että tiiviin kaupunkiympäristön vastapainoksi tarjotaan laajoja virkistysalueita. Storsin maatilan pihapiiri on hyvin lähellä.

Tasapainoista vuoropuhelua perinnepihapiirin ja vieressä olevien kerrostalojen välillä ei voi syntyä.



C



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun lähtökohdaksi valittiin kompromissi tehokkaan rakentamisen ja varovaisen lisäyksen välillä. Vaihtoehto B tarjoaa kokonaistaloudellisesti hyväksyttävän ratkaisun. Uudisrakentaminen voi olla kohtuullisesti paikalle soveltuvaa ja muodostaa yhtenäisen kylämäisen kokonaisuuden joka ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavassa esitetään uutta rivitalo- ja pienkerrostalotyyppistä rakentamista kaupungin omistamalle pellolle. Pihapiirien ympärille sijoittuvista asuinrakennuksista annetaan määräyksiä, joilla rakentaminen saadaan sopeutumaan vaativaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Suurimmaksi osaksi melko tasaisella peltoalueella varmistetaan maaperää nostamalla vähintään 0,2 metriä että hulevedet ohjautuvat suunnitellulla tavalla ja vaara rakennusten alle kulkeutuvaan kosteuteen pienenee.

4.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeus alueella on yhteensä 18 150 k-m² jakautuen seuraavasti: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), rakennusoikeutta 5 000 k-m². Asuinkeuhkotalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR), rakennusoikeutta 12 000 k-m². Erillispientalojen korttelialueet (AO), rakennusoikeutta yhteensä 950 k-m². Tehokkuusluku AKR- ja AR-korttelialueilla on $e = 0.48$ ja $e = 0.46$.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 450 henkilöä (1/40k-m²).

Pysäköintivaatimus:

AKR -korttelialueet 1ap/90k-m² kuitenkin vähintään 1ap/asunto, lisäksi vieraspaikkoja 10%.

AR-korttelialueet vähintään 10 asunnon tonteilla 1ap/80k-m² kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Alle 10 asunnon tonteilla 2 ap/ asunto. Lisäksi vieraspaikkoja 10%.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 kpl/asuinhuone, vähintään puolet katettuja.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tuovat lisää asumista Havukosken alueelle, varsinaisen Koivukylän kerrostaloalueen ulkopuolelle. Asuinrakennukset on pyritty sopeuttamaan perinteiseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Sopeutumiseen vaikuttaa rakennusten massat, katto-muodot, seinien ja kattojen materiaalit ja ulkoveritys. Vielä tarkempaan sopeutumiseen on pyritty perinteisellä ulkomaaliteyypillä sekä pihojen istutuksilla. Keskiarvoa pienempiä asuntokokoja tuottavia luhtikäytäväaloja ei saa rakentaa.

Pihat

Pihapiirit muodostavat liikennemelulta ja pienhiukkasilta suojaavia ulko-oleskelualueita. Luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn osana voidaan pihapiireissä muodostaa miellyttäviä sadepuutarhoja. Sora- ja hiekkapinnat istutusten lisäksi takaavat hulevesien maksimaalisen imeytyksen.

Katualue

Uusi Piippilakinkuja on hyvin lyhyt kun ottaa huomioon asuinkeuhkoteiden pinta-alan. Hidas ajo tonteilla asunnon läheisille parkkipaikoille tapahtuu sorapintaisia sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Niiden tarkempi ratkaisu asuinrakennusten sijoituksista oleskelupihojen ympärille, rakennusten mitoista ja ulkoalueiden tarkemmasta suunnittelusta eikä ole asemakaavalla määrättävissä. Piippilakinkujan

katualue on mitoitettu siten, että on mahdollista toteuttaa polkupyörä-kävelytie. Katualueen sivuun, sen pohjoispuolelle järjestetään myös hulevesipainanne. Kävely-pyörätiet yhdistyvät toisiinsa nykyisen peltoalueen koilliskulmauksessa, josta on mahdollista kaava-alueen ulkopuolella järjestää rakennettu jatkoyhteys Havukosken koulun suuntaan.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaava-alue on varattu asumiselle.

4.3.1 Korttelialueet

AKR, asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Korttelialueet sijoittuvat kaupungin omistamalle peltoalueelle ja muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Matalimmat rivitalot ovat koillisosassa, korkeimmat pienkerrostalot suojaamassa tieliikennemelulta etelässä ja lännessä.

Pysäköinti sijoittuu korttelialueille ja lähelle asuntoja jaettuna pieniin alueisiin tai erillisiin pysäköintipaikkoihin.

AO, erillispientalojen korttelialue

Uusien erillispientalojen rakennusoikeudet ja kerrosten lukumäärä on esitetty rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennusten tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, asiasta on annettu määräykset.

Yleistä

Kaikilla asuinrakennusten korttelialueilla on esitetty tieliikennemelusta johtuvat vaatimukset.

Suojelluista asuinrakennuksista ja pihapiireistä on esitetty määräykset.

AKR-korttelialueelle osoitetaan puistomuuntamon rakennusala.

4.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Koivukylänväylän pohjoispuolelle sijoittuu suojaviheralue, Isohaka. Leikki- ja oleskelualueita ei alueelle saa rakentaa pienhiukkasten suuren määrän ja tieliikennemelun takia.

Katualueet

Asemakaavaan sisältyy ennestään asemakaavoittamatonta tiealuetta Koivukylänväylästä ja Hanabölentiestä. Katualueet yhtenäistävät kaupungin katualueita. Uuden asuinrakentamisen kannalta välttämätön Piippilakinkujan katualue esitetään, samoin polkupyörä-kävelytie asemakaava-alueen itäreunaan.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueen reunalle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen ja tukee niiden kehittymistä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna edeltävään tilaan. Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että asukkaiden yhteinen piha-alue säilyy viihtyisänä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen muuttaa voimakkaasti rakennettua ympäristöä tuntumassa. Uusi rakentaminen sovitetaan vanhaan maaseutumaiseen kyläympäristöön.

Väestön rakenne ja kehitys

Uusia eri tyyppisiä ja kokoisia asuntoja tulee yhteensä noin 200 - 300 arviolta noin 450 uudelle asukkaalle. Asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäkaumaa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Havukosken kaupunginosassa Koivukylän kerrostalovaltaisen asuntoalueen itäpuolella. Koivukylän alueen suunnittelussa vuoden 1968 yleiskaavaehdotuksessa pidettiin olennaisena jyrkkää siirtymää kaupunkimaisesta rakennetusta ympäristöstä vehreään vapaa-alueeseen, joka tarjoaisi runsaasti laadukkaita virkistysmahdollisuuksia alueen asukkaille.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaan. Avoin viljelykäytössä oleva peltoalue muuttuu suureksi osaksi suljetummaksi asuntoalueeksi. Ulkotila muuttuu yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi.

Koivukylänväylän ja Hanabölentien liittymässä sijainnut Jerusalem-mökin pihapiiri puineen säilyy suojaviheralueella. Uuden ajoradan sivun rakennettavan polkupyörä-kävelytien takia osa katualueelle jäävästä puustosta joudutaan kaatamaan, mutta pihapiiri säilyy pääosin ennallaan. Koivukylänväylän sivuissa sen pohjoispuolella suojaviheralueeksi määritetty osa nykyisestä pellostä pidetään maisemallisesta syystä avoimena.

Uusi asuinrakentaminen erotetaan pohjois- ja itäreunassa polkupyörä-kävelyteillä nykyisistä rivitalokortteleista.

Asuminen

Uudet valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun huonoa asuntotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Asuntokannan lisääminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella vähentää liikenteen päästöjä. Myös nykyisin maanviljelykäytössä olevalle alueelle rakentaminen turvaa pieneltä osaltaan luonnon monimuotoisuuden säilymistä toisaalla.

Pellolle rakentaminen vähentää tieliikennemelun kuulumista nykyisiin rivitalokortteleihin.

Palvelut ja työpaikat

Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti lähialueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkotij- ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ei ole kovin hyvä, mutta se on yleiskaavan mukaista tiiviin ja matalan täydennysrakentamisen aluetta ja kohtuullisesti saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Maanomistus kaavoitettavalla alueella on kaupungin, joten se vastaa hyvin kaupungin tavoitteeseen ja tuottaa paremmin kuin yksityisen maalle toteutettava kaavoittaminen.

Vesihuoltoa joudutaan siirtämään noin 120 metriä, mistä aiheutuu noin 100 000 € kustannukset. Nykyiset johdot on rakennettu vuonna 1987, joten suurin osa kustannuksista tulee kaupungin maksettavaksi.

Muutoin alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat tavanomaiset, noin 850 000 €, josta vesihuollon eli HSY:n osuus noin 300 000 € sekä laajempaa aluetta palveleva kevyen liikenteen yhteys myös noin 300 000 €. Katujen määrä suhteessa kerrosalaan on hyvin maltillinen, koska alueelle ajetaan yhtä tonttikatua pitkin ja osa tonteille ajosta suoritetaan toisten tonttien kautta.

Kerrosalan arvo alueella on melko alhainen, mutta tiiviin rakenteen ansiosta kerrosalaa on runsaasti ja maanmyyntituloja voi arvioida saatavan lähes 8 miljoonaa euroa (vuoden 2018 taso).

Kerrostalot voidaan halutessa toteuttaa ilman hissiä kolmekerroksisina, jolloin välttyään kalliin hissin rakentamiselta. Osa asunnoista voidaan toteuttaa kaksikerroksisina,

Sosiaalinen ympäristö

Peltoalue: Yhteiset pihapiirit on avoimia ilman aitoja. Rakentaminen mahdollistaa omat pienet ulko-oleskelutilat, mutta rakennusten ryhmittely pihapiireihin tuottaa luontevia mahdollisuuksia yhteisiin tapahtumiin. Pihapiirit ovat turvallisia pienimmille lapsille. Omakotitontit: Tiivistäminen antaa mahdollisuuden uusiin rakennuspaikkoihin vanhassa rakennetussa ympäristössä. Tämä mahdollistaa esimerkiksi useamman sukupolven asumisen lähekkäin.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Uudisrakennukset sijoittuvat viljellylle peltoalueelle ja tiivistäen vanhoille omakotitonteille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Rakentaminen ei vaikeuta nykyisten joukkoliikennepysäkkien toimintaa. Koivukylänväylän varteen kaava-alueen kaakkoiskulmalta itään on suunniteltu uusi polkupyörä- ja kävelytie. Toteutuessaan se parantaa huomattavasti yhteyksiä suunnittelualueelta itään.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alueen itäpuolella nykyinen Piippilakinpellon d110 vesijohto uusitaan ja liitetään Koivukylänväylän runkovesijohtoon. Uudet vesijohdot d63 ja d110 sijoitetaan kaavan putkirasitealueille. Vanha vesijohto jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Kaava-alueen idänpuoleiset tontit liitetään d110 vesijohdolla nykyiseen vesijohtoverkostoon.

Jätevesiviemärointi

Asemakaava-alueen itäpuolella rakennetaan Piippilakinpellon jätevesiviemäri d200 uudestaan ja liitetään Koivukylänväylän jätevesiviemäriin. Uudet viemärit sijoitetaan kaavan putkirasitealueelle. Vanha jätevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen idänpuoleiset tontit liitetään d200 viemäriä nykyisen Koivukylänväylän jätevesiviemäriin kaava-alueen eteläpuolella.

Hulevesiviemärointi

Asemakaava-alueen Piippilakinkujan katualueelle rakennetaan sadevesiviemäri d300. Katualueen ja kaava-alueen tonttien hulevedet kootaan avo-ojaan, joka viettää etelään. Nykyinen sarkaoja muotoillaan uudelleen ja varustetaan mm. viivyttävillä hulevesirakenteilla. Kaava-alueen itäosan nykyiset tontit liitetään myös uuteen avo-ojaan. Uuden kaava-alueen hulevedet hallitaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti tontilla ennen johtamista avo-ojaan.

Ympäristöhäiriöt

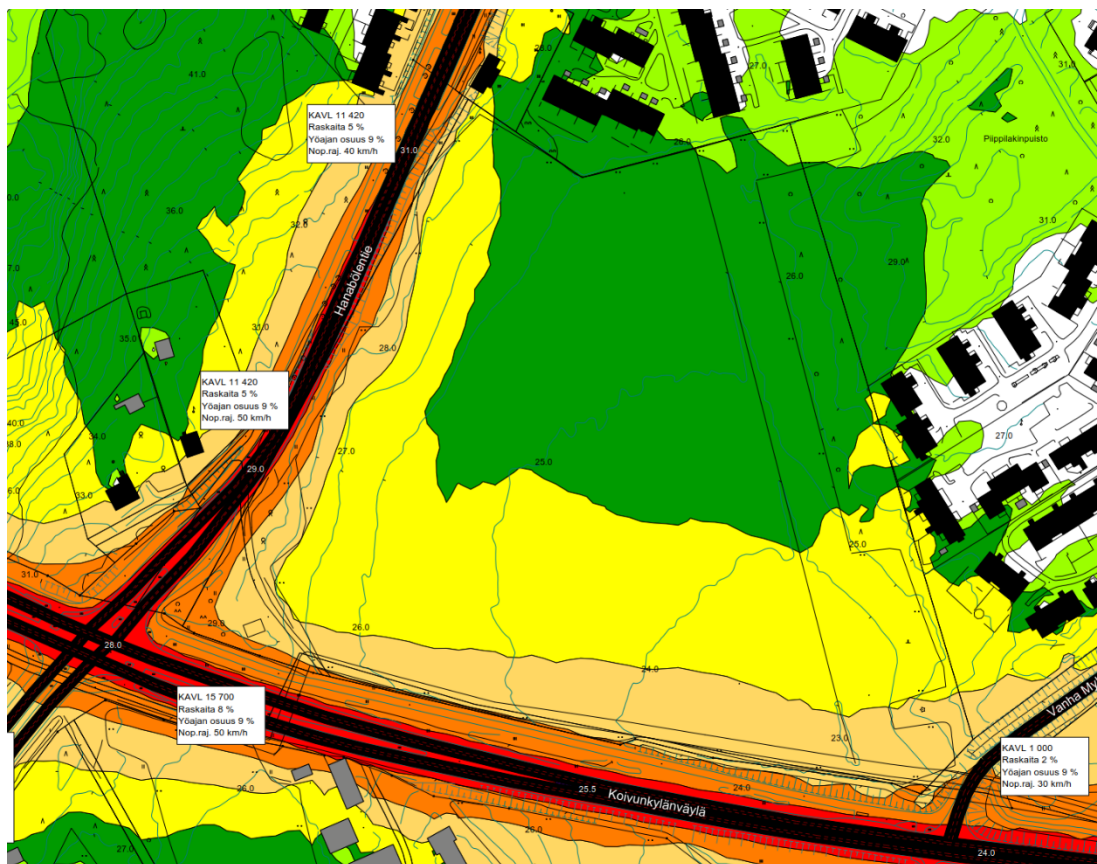
Koivukylänväylän ja Hanabölentien ajoneuvoliikenteen aiheuttama liikennemelu ja hiukkaspäästöt on otettava huomioon alueen suunnittelussa. Lentomelu ei aiheuta alueella ongelmia.

Promethor Oy laati alueelta tieliikennemeluselvityksen.

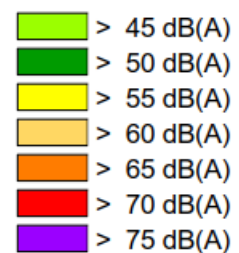
Tieliikennemelu

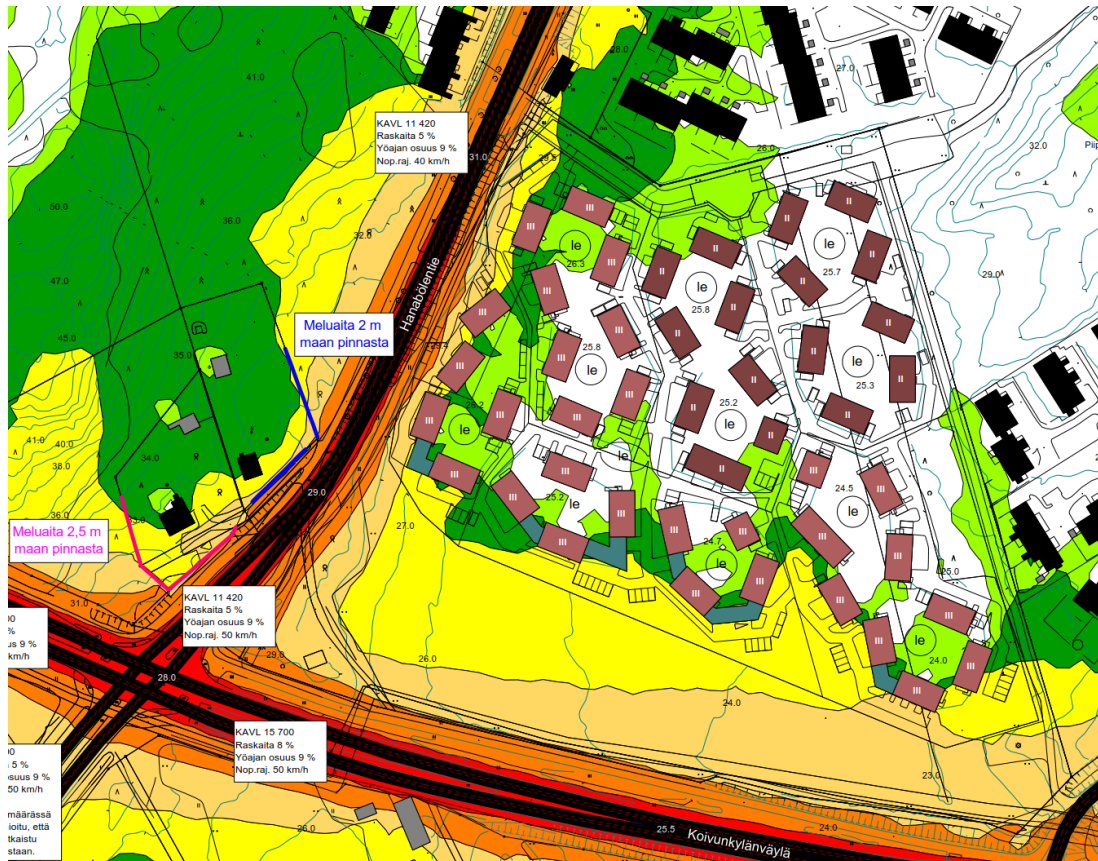
Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45dB. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB. Lisäksi asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä (976/2017) esitetään mm. parvekkeiden melutasovaatimukset ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohteissa (30.10.2007) esitetään mm. julkisivujen ääneneristysvaatimukset.

Jotta asemakaava-alueella varmistetaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta sekä Koivukylänväylän että Hanabölentien varrella. Melulaskennassa huomioitiin ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu.

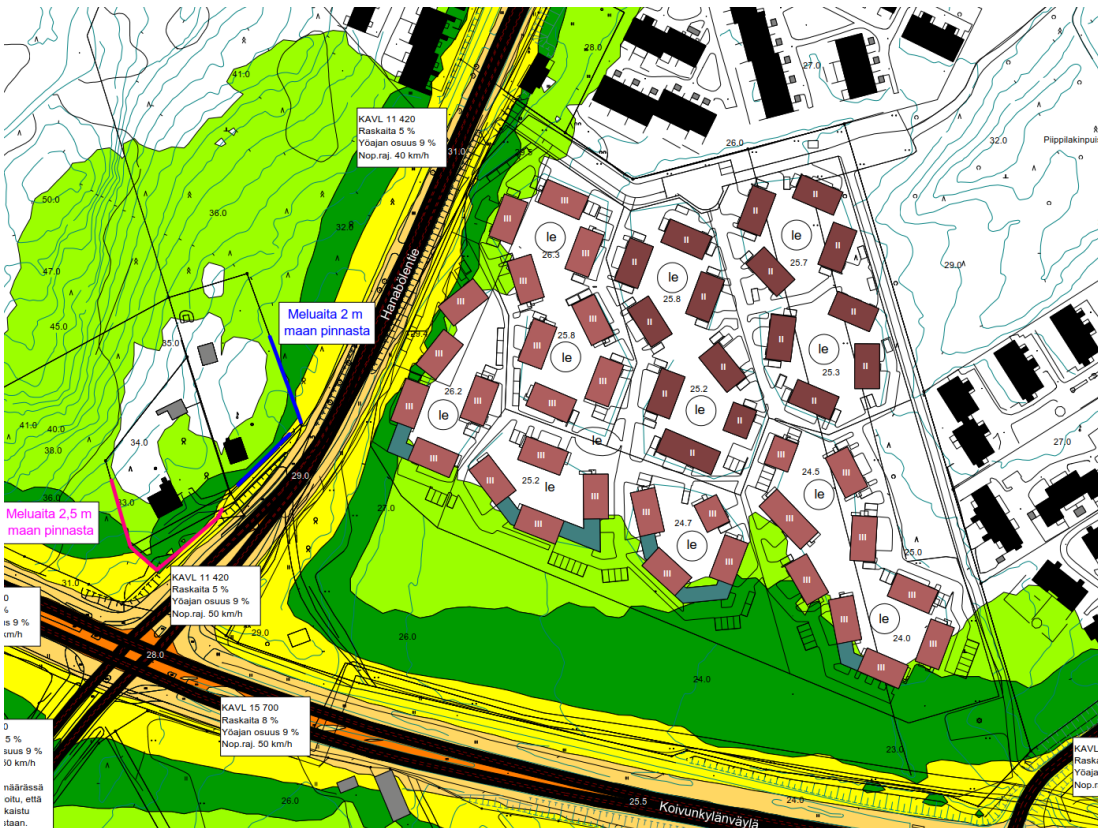


Päiväajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa ilman rakentamista.





Päiväajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa asemakaavan mukaisten rakennusten kanssa.

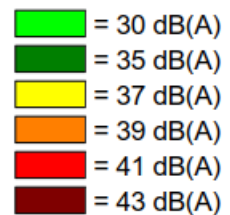


Yöajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa asemakaavan mukaisten rakennusten kanssa.

Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset alittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä uusien asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla. Uudisrakentaminen vähentää lisäksi nykyisiin rakennuksiin kohdistuvaa tieliikennemelua. Vaatimusten täyttäminen edellyttää lähimpänä Hanabölentietä ja Koivukylänväylää 2 metrin korkuisten meluaitojen rakentamista oleskeluun tarkoitettujen ulkotilojen suojaksi.



asuinrakennusten julkisivujen ääneneristysvaatimukset tieliikenteen melua vastaan.



Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetaisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arki vuorokauden ajoneuvomäärää.

Ajoneuvomäärä Koivukylänväylällä arki vuorokaudessa vuonna 2016 oli 15 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 60 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatu vyöhykkeen minimietäisyys Koivukylänväylän ajoradan reunaan on 10 metriä ja suositusetaisyys 30 metriä.

Ajoneuvomäärä Hanabölenttiellä arki vuorokaudessa vuonna 2016 oli 9 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 30 metrin etäisyydellä ajora-

dan reunasta. Ilmanlaatuviyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuviyöhykkeen minimietäisyys Koivukylänväylän ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä.

Ajoneuvoa	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveysten- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu peltoalueille ja omakotitontteja tiivistäen, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnon monimuotoisuutta koskevia tavoitteita.

Vesitalous

Asemakaavan toteutuminen ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen. Hulevesien hallinnassa noudatetaan Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien hallinnan toimintamallin periaatteita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hyväksyttäväksi pintavesi- ja hulevesisuunnitelma. Piholle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää viheraluetta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon. Rakentamisesta aiheutuva meluhäiriö ja tärinä ovat Vantaan rakennusvalvonnan ja kohdetta rakentavien tahojen vastuualueella, eikä niihin voida asemakaavamääräyksillä vaikuttaa.

4.5 NIMISTÖ

Nimistö on Vantaan kaupungin nimistöryhmän kokouksen 29.1.2018 esityksen mukainen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asema-kaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
	Jari Jokivuo	arkkitehti
	Kimmo kangas	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri, liikennemelu
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Antti Kari	kiinteistöjohtaja
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä toukokuuta 2018.

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Jari Jokivuo
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.04.2018
Kaavan nimi	741700 Piippilakki		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092741700
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,9046	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	8,0855
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8191

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

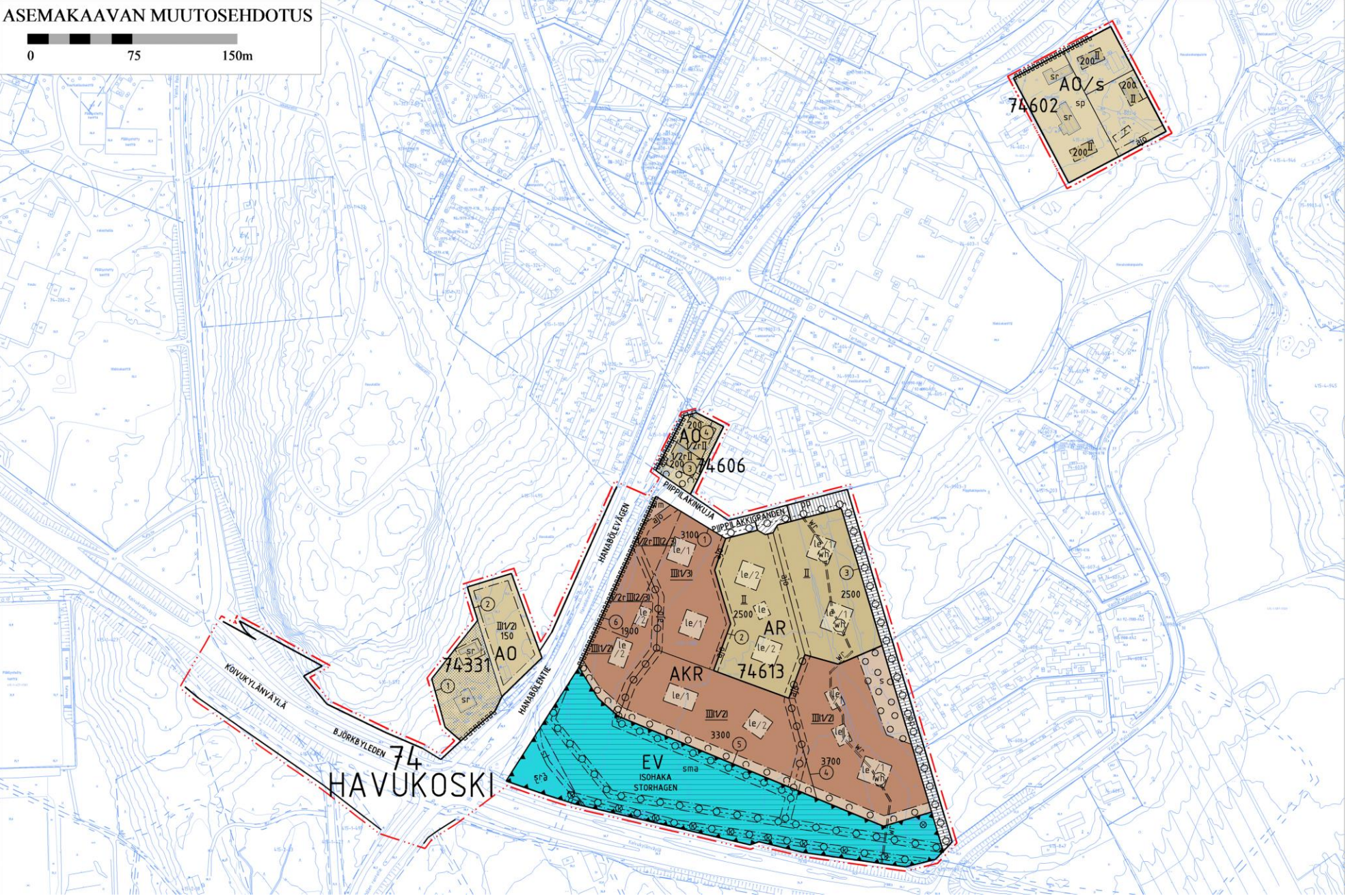
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,9046	100,0	18150	0,20	8,0855	17550
A yhteensä	4,9149	55,2	18150	0,37	4,0958	17550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,4199	27,2	0		2,4199	0
E yhteensä	1,5698	17,6	0		1,5698	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

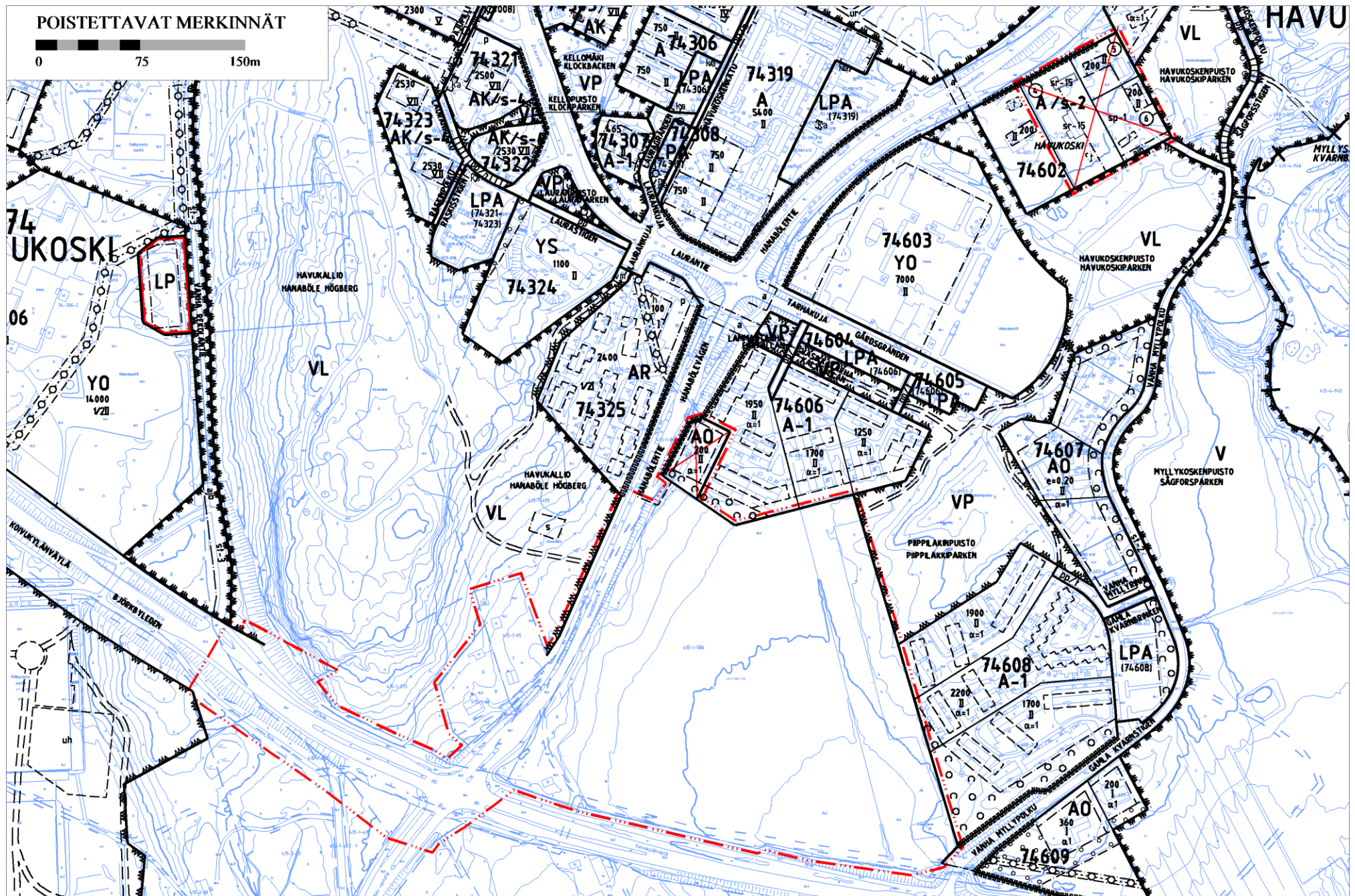
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	8,9046	100,0	18150	0,20	8,0855	17550
A yhteensä	4,9149	55,2	18150	0,37	4,0958	17550
A	0,0000		0		-0,6693	-400
AR	1,0920	22,2	5000	0,46	1,0920	5000
AO	1,3178	26,8	1150	0,09	1,1680	950
AKR	2,5051	51,0	12000	0,48	2,5051	12000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,4199	27,2	0		2,4199	0
Kadut	2,1287	88,0	0		2,1287	0
Pihakadut	0,0345	1,4	0		0,0345	0
Kev.liik.kadut	0,2567	10,6	0		0,2567	0
E yhteensä	1,5698	17,6	0		1,5698	0
EV	1,5698	100,0	0		1,5698	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
741700	14.5.2018	689503. 689504

Vantaan kaupunki

PIIPPILAKKI

Kaupunginosa 74, Havukoski

Asemakaava

Korttelit 74331 ja 74613 sekä katu- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos

Osat kortteleista 74602 ja 74606.

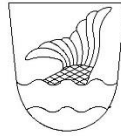
Tonttijako

Korttelit 74331 ja 74613.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 74606.

1:2000



Vanda stad

PIIPPILAKKI

Stadsdel 74, Havukoski

Detaljplan

Kvarteren 74331 och 74613 samt gatu- och specialområden.

Ändring av detaljplanen

Delar av kvarteren 74602 och 74606.

Tomtindelning

Kvarteren 74331 och 74613.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 74606.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- AKR** Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AKR-, AR-, AO-alueita koskevia määräyksiä:**
- Julkisivut, kaupunkikuva**
Rakennuksissa pitää olla harja- tai pulpettikatto, kone-saumattua mustaa peltiä.
Kattokulma tulee olla 30° tai 1/3.
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät
- le/1 pihapiirin julkisivumateriaalina tulee olla pääosin punamullan värinen keittomaalattu leveä vaakalaudoitus.
- le/2 pihapiirin julkisivumateriaalina tulee olla pääosin ruskea keittomaalattu leveä vaakalaudoitus.
- Rakennusten on hahmotaan ja ulkoasultaan sopeuduttava pihakokonaisuuteen.
- Kaupunkikuvaa tai asukkaiden viihtyvyyttä parantavat viherkatot tulee rakentaa.
- Asuntojen kulkuteinä toimivia luhtikäytäviä ei saa rakentaa.
- Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 9 m² suuruisen lasitetun parvekkeen, viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.
- Yksikerroksiset talousrakennukset saa sijoittaa rakennusoikeuden estämättä.
- Tontin raja-alueelle rakennettava palomuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.
- Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.
- Meluntorjunta**
Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.
- Parvekkeilla on voimassa päiväajan 55dB raja-arvo.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.
- Kvartersområde för fristående småhus.
- Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.
- Bestämmelser som gäller AKR-, AR-, AO-området:
- Fasader, stadsbild**
Byggnaderna ska ha sadel- eller pulpettak, maskinfalsad svart plåt.
Takvinkeln ska vara 30° eller 1/3.
Byggnaderna skall förses med öppen takfot.
- le/1 gårdsområdenas fasadmaterial ska huvudsakligen bestå av bred liggande panel som målats med kockfärg
- le/2 gårdsområdenas fasadmaterial ska huvudsakligen bestå av bred liggande panel som målats med brun kockfärg.
- Byggnaderna skall till sin utformning och exteriör passa in på gården.
- Gröntak som förbättrar stadsbilden eller invånarnas trivsel ska byggas.
- Löftgångar som fungerar som passager för bostäderna får inte byggas.
- Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 9 m² stor inglasad balkong, vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.
- Ekonomibyggnader i ett plan får placeras oberoende av byggrätten.
- Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.
- Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.
- Bullerbekämpning**
På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafikbullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 45 dB natttid.
På balkongerna gäller gränsvärdet dagtid, 55 dB.

Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisaikavaiheissa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Hanabölen- ja Koivukylänväylän puoleisilla sivuilla lähimpänä tonttien rajaa olevissa asuinrakennuksissa. Näiden asuinrakennusten väleihin on oleskelualueiden kohdille rakennettava vähintään 2 metriä korkeat melulta suojaavat puuaidat, jotka käsitellään julkisivujen tapaan. Aitojen ääneneristävyyden on oltava vähintään 35dB.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AKR-alueet: 1 ap/90 k-m², vähintään 1 ap/asunto. Lisäksi vieraspaikkoja +10%

AR-alueet: Vähintään 10 asunnon tonteilla 1ap/80k-m², vähintään 1,5 ap/asunto, alle 10 asunnon tonteilla vähintään 2 ap/asunto. Lisäksi vieraspaikkoja +10%

AO-alueet: Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.

Polkupyörien säilytystilaa vähintään 1 / asuinhuone.

Paijoista vähintään puolet on sijoitettava pihatossossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Pihat, hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Tonttien hulevesi- ja pintavesisuunnitelmat laaditaan rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien hallinta perustuu tontti-kohtaiseen viivytykseen. Hulevedet johdetaan tonteilta luonnonmukaisessa kaupunkipurossa. Hulevesien hallinnassa noudatetaan Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien hallinnan toimintamallin periaatteita.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupa on liitettävä pihasuunnitelma.

AKR- ja AR-alueilla pihat tulee rakentaa vähintään 0,2m alkuperäistä maanpintaa ylemmäksi.

Pihateiden ja pysäköintipaikkojen pintamateriaalin tulee olla vettäläpäisevä sora tai singeli.

Istutuksissa tulee suosia perinnekasveja.

SR

Suojeltava rakennus.

Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kyläkuvan säilymistä kannalta merkittävä rakennus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisesti määrätään, että rakennusta ei saa purkaa.

Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että ne eivät vaaranna edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/-rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/-rakennelmien sopeutumisen ympäristöön.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopuisuudessa alueen perinteen kanssa.

SP

Suojeltava pihapiiri.

Kylärakenteen tai kulttuurimaiseman säilymistä kannalta tärkeä pihapiiri.

Rakennuksen rajaaman pihatilan väljyys tulee säilyttää siten, että näköyhteys rakennuksesta toiseen on avoin.

Suojaviiheralue.

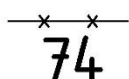
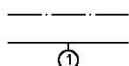
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.



74

Vid byggande i etapper ska det sörjas för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskeden.

På Hanabölevägens och Björkbyledens sidor ska ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller vara minst 35 dB i bostadsrummens ytterväggar i bostadshusen närmast tomtgränsen. Mellan dessa bostadshus ska det vid vistelseområdena byggas minst 2 meter höga staket som skydd mot buller, vilka behandlas i likhet med fasaderna. Staketet ska ha en ljudisolerings på minst 35 dB.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

AKR-områdena: 1 bp/90 m²-vy, minst 1 bp/bostad.

Dessutom gästplatser +10%

AP-områdena: 1 bp/80 m²-vy, minst 1,5 bp/bostad på tomter med minst 10 bostäder, minst 2 bp/bostad på tomter med färre än 10 bostäder. Dessutom gästplatser +10%

AO-områdena: Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.

Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1/ bostadsrum.

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Gårdarna, dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Tomternas dagvatten- och ytvattenplaner utarbetas i samband med bygglovet. Hanteringen av dagvatten baseras på tomtvis fördröjning. Dagvattnet avleds från tomterna i en naturlig stadsbäck. I dagvattenhanteringen iaktas principerna i Vandas dagvattenprogram och verksamhetsmodellen för hantering av dagvatten.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar. Till bygglovet ska bifogas en plan över gården.

I AKR- och AR-områdena ska gårdarna anläggas minst 0,2 m högre upp än den ursprungliga marknivån.

Yrsmaterialet på gårdsvägar och parkeringsplatser ska bestå av grus eller singel som släpper igenom vatten.

Traditionella växter ska gynnas i planteringen.

Byggnad som bör skyddas.

En byggnadshistoriskt, historiskt och med avseende på bevarandet av bybildens betydelsefull byggnad.

Med stöd av 57 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms att byggnaden inte får rivas.

Reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska vara sådana att de inte äventyrar bevarandet av ovanstående värden.

För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Område där miljön bevaras.

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.

Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.

Den växtlighet som skall bevaras och planteras på området skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.

Gårdsplan som skall skyddas.

Med tanke på bevarandet av bystrukturen eller kulturlandskapet viktig gårdsplan.

Gårdsplanens rymlighet som gränsas av byggnaderna skall bevaras så att sikten från den ena byggnaden till den andra är öppen.

Skyddsgrönområde.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

4 / 4

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkousjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __. 20__

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

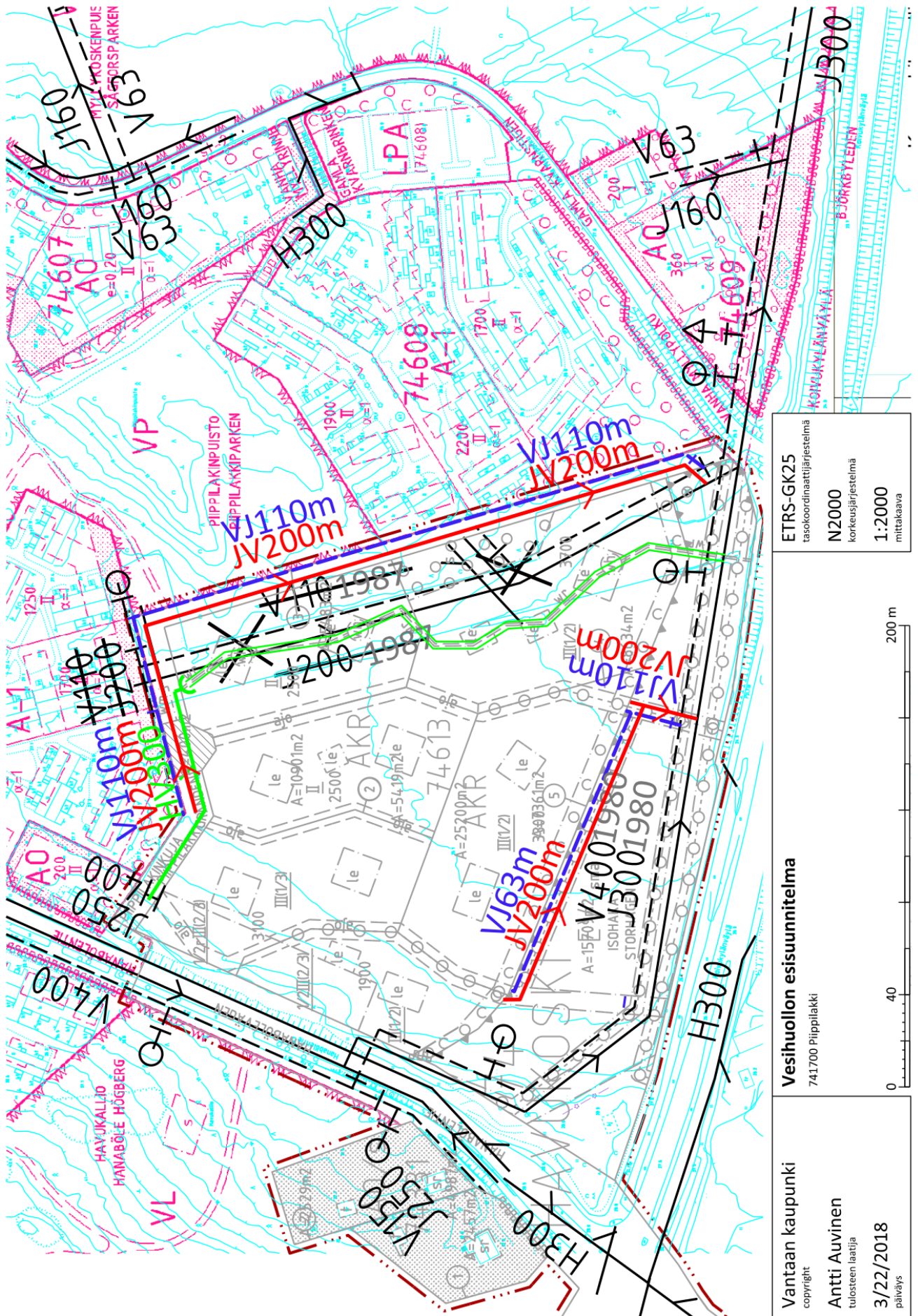
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:2000
mittakaava

Vesihuollon esisuunnitelma
741700 Piippilakki

Vantaan kaupunki
copyright
Antti Auvinen
tulosteen laatija
3/22/2018
päiväys

