

# ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

9.3.2023

## POHJOIS-KOIVURINNE

ASEMAKAAVA 261600 POHJOIS-KOIVURINNE  
/ PETIKKO



Kaava-alueen sijainti ja alustava rajaus.

### MITÄ SUUNNITELLAAN?

Asemakaavan laatiminen Pohjois-Koivurinteelle alkaa. Alueella on ollut vireillä asemakaava ja suunnittelutarveratkaisuhakemuksia. Alueella on nyt 34 asuntoa. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 55–60 dB, jossa täydennysrakentaminen on mahdollista.

Samalla kaavoitetaan Vihdintie Espoon rajalle, yleiskaavan Kynikentien (Tikkurilantien jatkeen) länsiosia ja luontoalueita. Alueella on Smedsmossenin Natura-alue ja liito-oravan elinpiirejä.

Yhteissuunnittelutilaisuus Askiston koululla 22.3.2023 klo 17.30-19.30.



Näkymä Riippakoivuntieltä länteen.



Ilmakuva etelästä.

## LÄHTÖKOHDAT

### Sijainti

Pohjois-Koivurinne Petikossa Vihdintiestä itään.

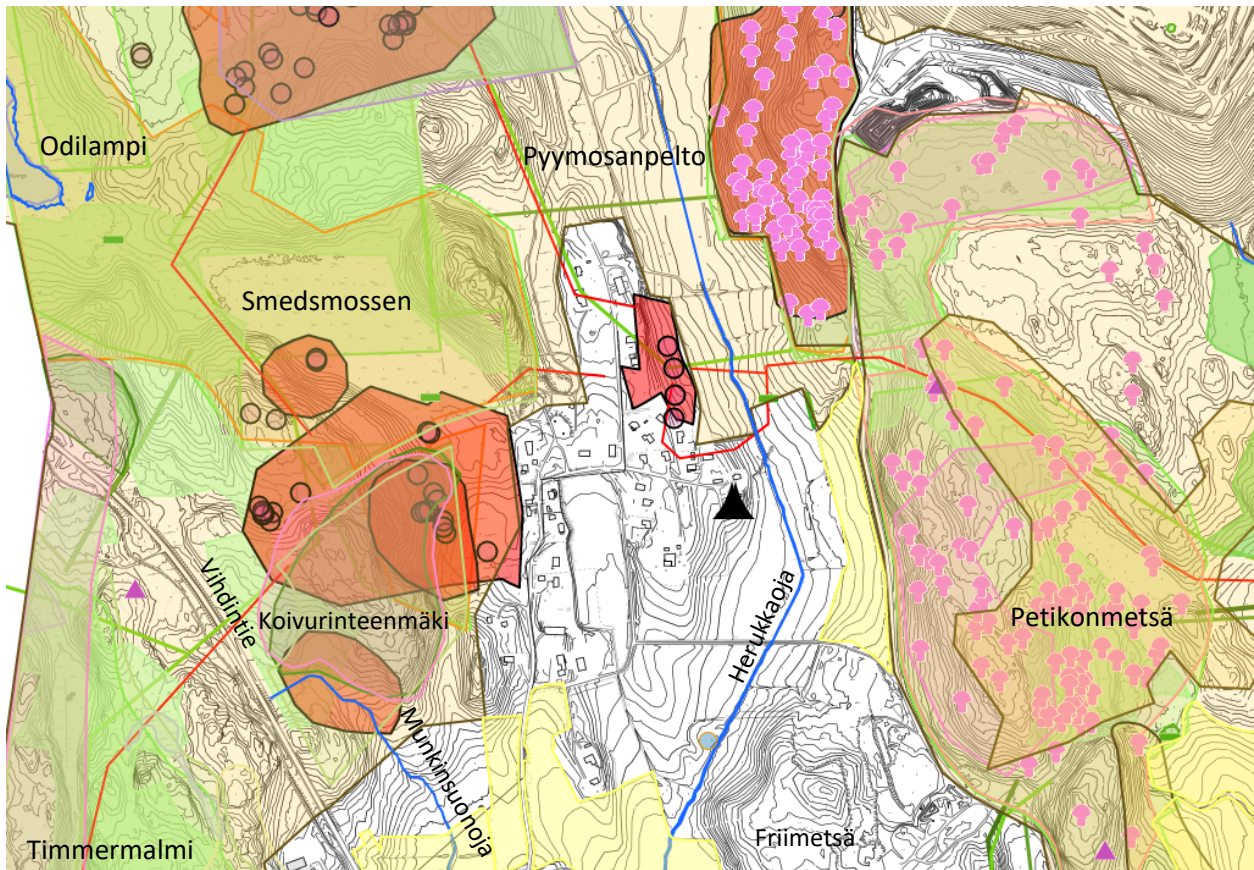
### Nykytilanne

Kaava-alueen pientaloalueella on nyt 32 asuinrakennusta ja 34 asuntoa (kaksi paritaloa). Asutus on sijoittunut harjanteille korkeimmille näköalapaikoille. Alue on lentomelualue Lden 55–60 dB, jossa täydennysrakentaminen on mahdollista.

Alueella on useita arvokkaita luontokohteita, kuten Smedsmossenin natura-alue ja liito-oravien elinalueet.

Samalla kaavoitetaan Vihdintie Espoon rajalle asti. Yleiskaavassa on esitetty Kynikentie (Tikkurilantien jatke) Vihdintieltä Hämeenlinnanväylälle. Sen liikennemääräksi on arvioitu 6 000 ajoneuvoa/vrk. Vihdintielle on tehty kehityskäytäväselvitys 2019.

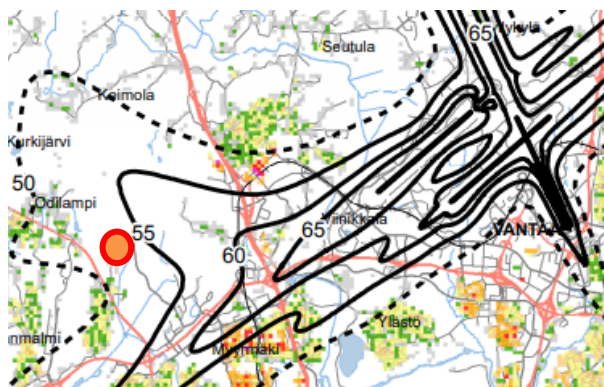
Alueelle on laadittu asemakaava 1991, jota ei vahvistettu, ja sen jälkeen useita asemakaavaluonnoksia. Alue voitaisiin kaavoittaa viimeisen, vuonna 2014 neuvotellun asemakaavaluonnoksen pohjalta, luontoarvot huomioon ottaen.



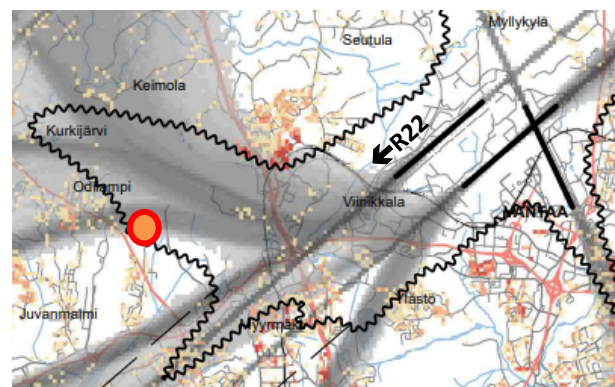
	Natura-alue.		Muu luonnonsuojelulain kohde.		Rauhoitetut männyt.		Ekologisia yhteyksiä.
	Liito-orava.		Arvokas luontotyyppi.		Pelto tai niitty.		Arvokas kääpäkohde.
	Luo-alue.		Linnustoalue.				Puro.

Luontokohteet. Alueella on runsaasti useita päällekkäisiä arvokkaita luontokohteita, muun muassa natura-alueita ja kaksi liito-oravan elinympäristöä. Luo-alueet ovat muita arvokkaita luontokohteita.

### Lentomelutilanne



Lentomelutilanne 2019 (Lden).



Lentomelun verhoikäyrä Lden 55 dB ja reittitiheys.

Lentokonemeluselvitys, toteutunut tilanne vuonna 2019 ennen koronapandemiaa. Finavia Oyj 31.8.2020

Kiitotie 22R on lentoonlähtöjen ensisijainen kiitotie. Vuonna 2018 sen osuus oli pieni tuuliolojen vuoksi. Vuonna 2019 kiitotietä kunnostettiin. Vuosina 2020–2021 lentoliikenne väheni koronapandemian vuoksi. Lentomelun verhoikäyrä huomioi erilaiset tulevaisuuden liikennetilanteet.

Alue sijaitsee maakuntakaavan ja yleiskaavan Lden 55–60 dB lentomeluvyöhykkeellä, jolla voidaan sallia täydennysrakentamista. Asuntojen ääneneristävyysvaatimus on 35 dB.

Lisätietoja lentomelusta: [finavia.fi](http://finavia.fi)



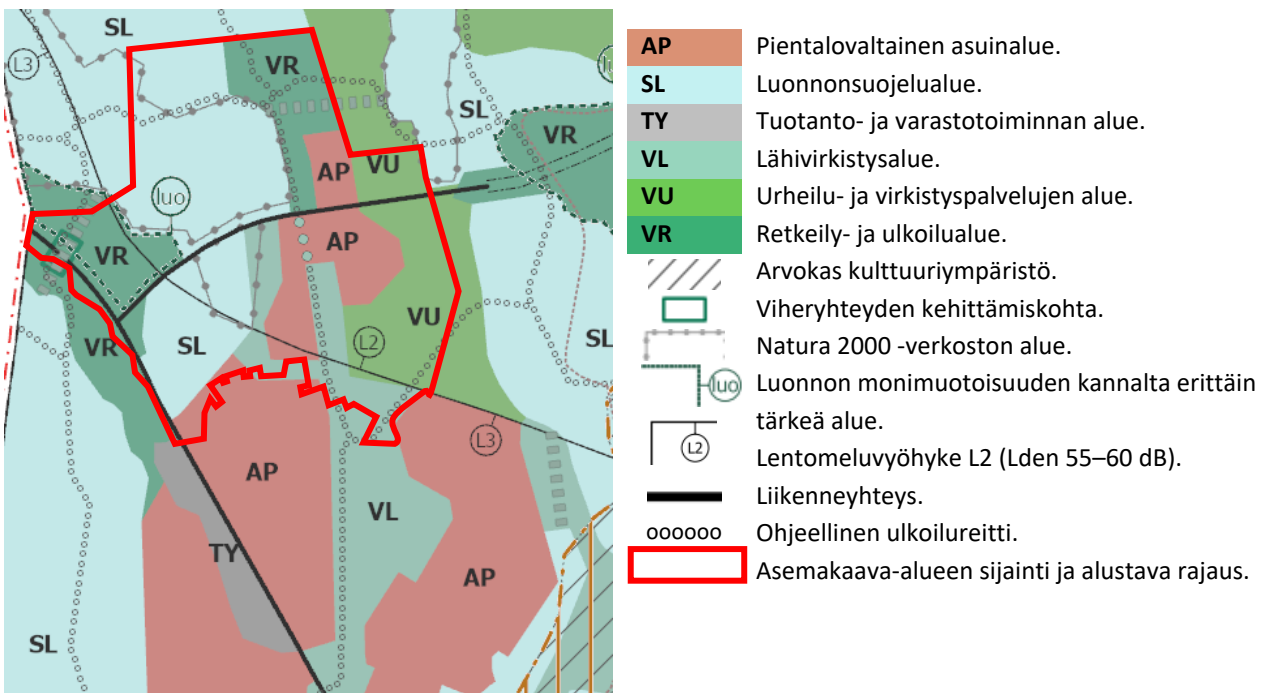
Näkymä kaava-alueelle etelästä Koivurinne-tieltä.

### Asemakaavan tavoitteita

- Asunto-, virkistys-, retkeily- ja suojelualueet sekä yhdystie Vihdintieltä Hämeenlinnanväylän suuntaan kaavoitetaan uuden yleiskaavan tavoitteiden ja aluerajausten pohjalta.
- Asuinrakennusten rakennusoikeudet voidaan kaavoittaa aiemmin neuvotellun asemakaavaluonnoksen 14.1.2014 mukaisesti, jos kaavaan tehdään maankäyttösopimukset niiden maanomistajien osalta, joilla uusi rakennusoikeus ylittää 500 k-m<sup>2</sup> (vaihtoehto A).
- Vaihtoehtoisesti voidaan kaavoittaa enintään 500 k-m<sup>2</sup>/maanomistaja, jolloin maankäyttösopimuksia ei tarvita (vaihtoehto B). Kukin maanomistaja voi valita vaihtoehdon erikseen.
- Asemakaavassa huomioidaan luontokohteet ja yhteensovitetaan liito-oravien elinpiirit ja kulkureitit rakentamisen kanssa.

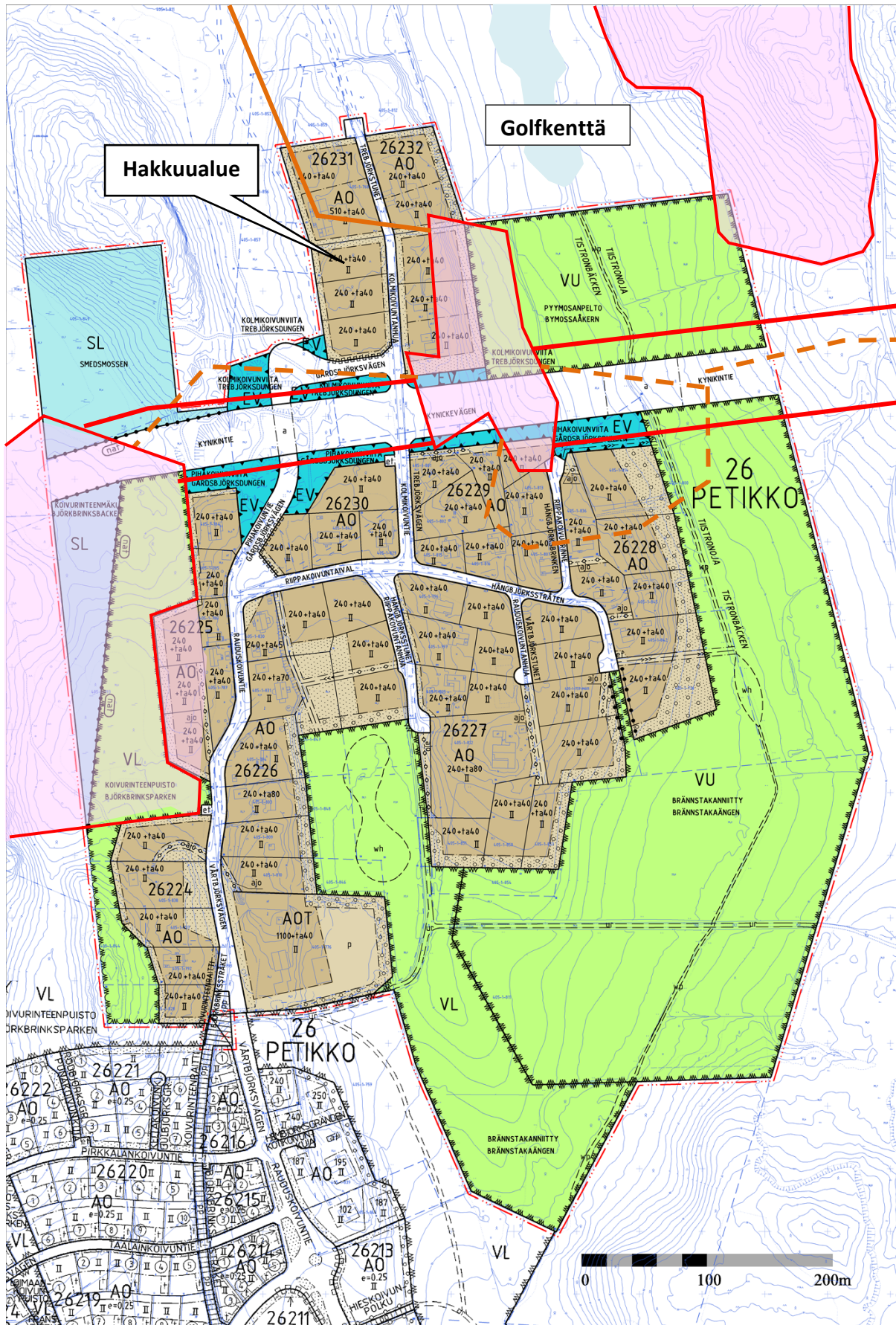
### Yleiskaava


Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alueella on pientalovaltaista asuin- aluetta AP sekä virkistys- ja suojelualueita. Alue on myös lentomeluvyöhykettä L2, jolla lentomelutaso on 55–60 dB. (Kv 25.1.2021)



Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: [kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)

**Viimeisin asemakaava-alue 261400 Koivurinne 3 / 14.1.2014**



 Liito-oravan yhteensovitetut elinpiirit ja yhteydet muille liito-orava-alueille.

Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer  
261400

LUONNOS 20.1.2014  
UTKAST

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 26, Petikko



Vanda stad  
Stadsdel 26, Petikko

## KOIVURINNE 3

Asemakaava  
Korttelit 26224 - 26232 sekä  
katu-, virkistys-, erityis- ja  
suojelualueet.

Asemakaavan muutos  
Katualuetta.  
1:2000

## BJÖRKBRINKEN 3

Detaljplan  
Kvarteren 26224 - 26232 samt gatu-,  
rekreations-, special- och skyddsom-  
råden.

Ändring av detaljplanen  
Gatuområde.  
1:2000

### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**A0**

Erillispientalojen korttelialue.

Alue on  $L_{den}$  yli 55 dB lentomelualueetta.

Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon.

Kattomateriaalin tulee olla kattotiili.

Rakennukset tulee sijoittaa maaston muotoihin mukautuvasti.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja siihen verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Korttelin 26228 eteläisimmällä rakennusalueella sijaitsee muinaismuistoalue, jonka maankäyttö ei ole muinaismuistolain asettamaa estettä. Mikäli rakentamisen yhteydessä löydetään muinaismuistoja kuten esihistoriallisia esineitä tai kivettyjä tulusiloja, tulee työ keskeyttää ja ilmoittaa asiasta Museovirastoon.

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

**AOT**

Erillispientalojen ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue.

Alue on  $L_{den}$  yli 55 dB lentomelualueetta.

Alueelle saa sijoittaa enintään kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta sekä ympäristöä häiritsemättömiä toimisto-, työ ja varastotiloja.

Kattomateriaalin tulee olla asuinrakennuksissa kattotiili ja talousrakennuksissa kattotiili tai musta huopa.

Rakennukset tulee sijoittaa maaston muotoihin mukautuvasti.

Lastauspihat tulee suojata katua, virkistysaluetta tai muuta yleistä aluetta vastaan tihein istutuksin tai 2 m korkealla umpiaidalla.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
Asunnot 2 ap/asunto  
Toimistot 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>  
Työtilat 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>  
Varastot 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>

Lähivirkistysalue.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

### DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

Området utgör ett flygtrafikbullerområde på över  $L_{den}$  55 dB

På varje byggnadsyta får högst en bostad byggas.

Takmaterialet skall utgöras av taktegel.

Byggnaderna skall placeras så att de följer terrängens former.

På området får totalt högst 20 % av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostädernas ytterväggar  $\Delta L$  skall vara minst 35 dB.

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot flyg- och trafikbuller i kontorslokaler och motsvarande arbetslokalers ytterhölje skall vara minst 32 dB.

I den södraste byggnadsytan av kvarteret 26228 finns ett fornminnesområde, där det inte existerar något hinder för markanvändningen enligt lagen om fornminnen. I fall det i samband med byggandet uppdagas fornminnen som förhistoriska föremål eller stensatta eldstäder, skall arbetet avbrytas och Museiverket informeras.

På del av område som skall planteras skall växa träd och buskar.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Kvartersområde för fristående småhus och byggnader för ickemiljöstörande industri.

Området utgör ett flygtrafikbullerområde på över  $L_{den}$  55 dB.

I området får man placera högst två bostadshus med en bostad samt ickemiljöstörande kontors-, arbets- och förrådslokaler.

Takmaterialet skall i bostadshusen utgöras av taktegel och i ekonomibyggnaderna av taktegel eller svart filt.

Byggnaderna skall placeras så att de följer terrängens former.

Lastgårdarna skall avskärmas från gator, rekreationsområden eller andra allmänna områden med tät planteringar eller med ett 2 m högt slutet staket

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar  $\Delta L$  skall vara minst 35 dB.

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot flyg- och trafikbuller i kontorslokaler och motsvarande arbetslokalers ytterhölje skall vara minst 32 dB.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 2 bp/bostad  
Kontor 1 bp/50 m<sup>2</sup>-vy  
Arbetslokaler 1 bp/100m<sup>2</sup>-vy  
Lager 1 bp/150 m<sup>2</sup>-vy

Område för närekreation.

Område för idrotts- och rekreatiansanläggningar.





Suojaviheralue.

Luonnonsuojelualue.

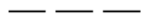
Alueella sallitaan sen käyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen.



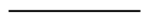
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

RIIPPAKOIVUN

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

TIISTRONOJA

Korttelin, korttelinosan tai alueen nimi.

240

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

200+ta40

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku taloustilaksi, autosuojaksi tai autokatokseksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

II

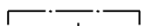
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



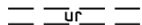
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.



Rakennusala.



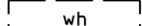
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.



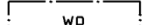
Ohjeellinen ulkoilureitti.



Rakennettava aita.



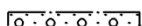
Ohjeellinen hulevesialue.



Puro tai pienvesialue.



Istutettava alueen osa.



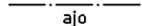
Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.



Katu.



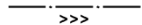
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



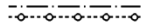
Ajoyhteys.



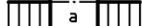
Pysäköimispaikka.



Avo-oja.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Natura 2000 verkostoon kuuluva alue.

#### TONTTIJAKO

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

Skyddsgrönområde.

Naturskyddsområde.

På området tillåts smärre byggande som tjänar dess användningsändamål.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

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 eller området.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserie vars första tal anger bostadvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för ekonomitrymmen, garage eller skärmtak för bilar.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Byggnadsyta.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.

Riktgivande friluftsled.

Ett staket som skall byggas.

Riktgivande dagvattenområde.

Bäck eller småvattenområde.

Del av område som bör planteras.

Del av område som i sin helhet skall planteras så att den utgör en skyddsgrönzon.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Körförbindelse.

Parkeringsplats.

Öppet dike.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

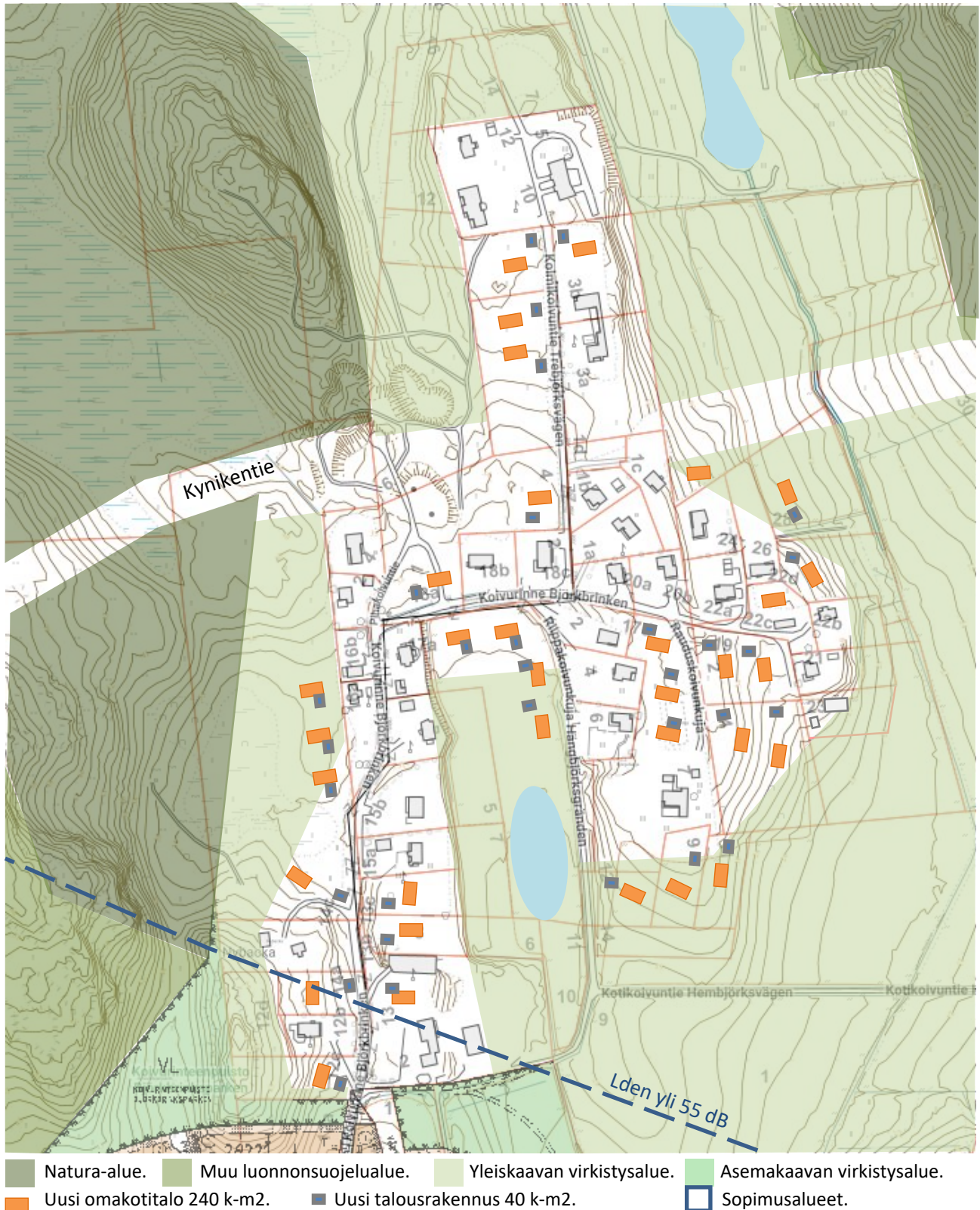
Område som hör till nätverket Natura 2000.

#### TOMTINDELNING

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

## ALUSTAVA LUONNOS

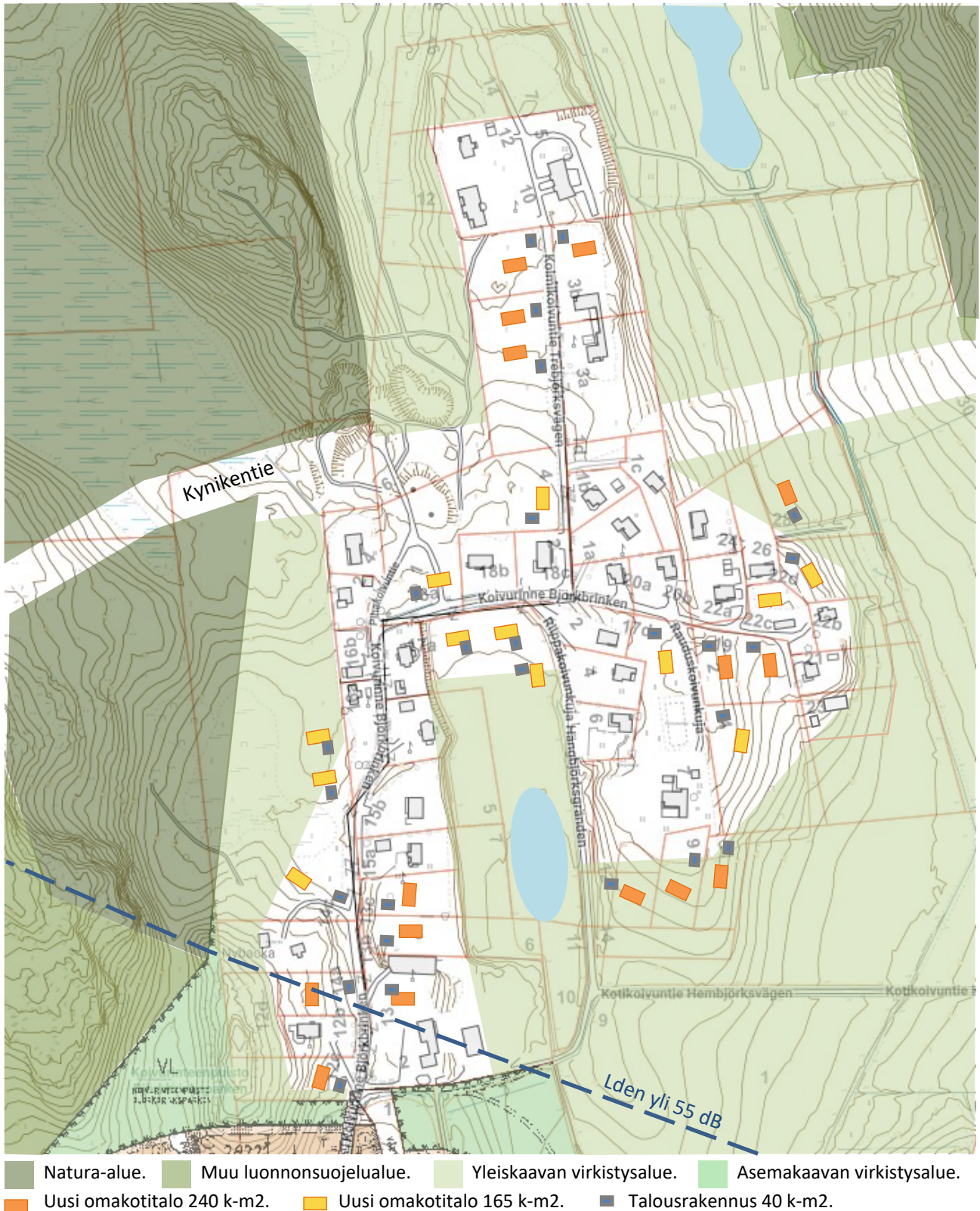
### Vaihtoehto A, edellyttää maankäyttösopimuksia



Alueella on nyt 34 asuntoa, joista yksi on valmistunut suunnittelutarveratkaisulla 2022. Asemakaavaluonnoksen 14.1.2014 mukainen lisärakentaminen on 33 asuntoa, joista kaksi lentomelualueen ulkopuolelle. Niiden maanomistajien kanssa, jotka saavat yli 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, tarvitaan maankäyttösopimus. Tämä vaihtoehto on valittavissa maanomistajakohtaisesti.



## Vaihtoehto B, maankäyttösopimuksia ei tarvita



Alueella on nyt 34 asuntoa. Täydennysrakentaminen 27 asuntoa. Kullekin maanomistajalle tulee rakennus-oikeutta enintään 500 k-m2 (3 x 165 k-m2), joten maankäyttösopimuksia ei tarvita.

Seuraavan sivun taulukko on laadittu vaihtoehdon A mukaan.



## MITÄ VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

**Asemakaavamuutoksen selostuksessa** arvioidaan kaavan merkittäviä vaikutuksia ja esitetään

- suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan ja yleiskaavaan
- kaupunkirakenne, rakennettu ja luonnonympäristö, maisema, liito-oravat
- liikenne, kunnallistekniikka, tie- ja lentomelu
- havainnepiirros asemakaavaratkaisusta
- osallistumisessa saatu palaute ja sen huomioon ottaminen
- asemakaavaehdotus

## KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

**Osallisia** ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat
- kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

**Ne viranomaiset**, joiden toimialaa asia saattaa koskea

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Uudenmaan liitto, Finavia Oyj, Espoon kaupunki, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Vantaan kaupungin viranomaiset

**Isännöitsijää** pyydetään välittämään tieto kaavoituksesta yhtiönsä osakkaille ja asukkaille.

**MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu** tarvitaan Uudenmaan ELY-keskuksen, Finavia Oyj:n ja Espoon kaupungin kanssa.

**Maankäyttösopimus** tarvitaan niiden maanomistajien osalta, joilla uusi rakennusoikeus ylittää 500 k-m<sup>2</sup> (MRL 91 c §). Tällöin maankäyttökorvaus maksetaan 500 k-m<sup>2</sup> yli menevältä osalta. Saman maanomistajan eri maanomistukset lasketaan yhteen. Sopimuskorvaukseen ei lasketa taloustiloja.

## LISÄTIETOJA

**Kaava-asiakirjat** ovat luettavissa internetissä [www.vantaa.fi/ajankohtaiset\\_kaavat](http://www.vantaa.fi/ajankohtaiset_kaavat). Internetissä voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös Vantaa-infoissa (Korso Lumo Urpiaisentie 14, Myyrmäki Myyrmäkitalo Paalutori 3, Tikkurila Dixi Ratatie 11).

### **Kaavoituksesta vastaa**

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti, Länsi-Vantaan asemakaavoitus  
timo.kallaluoto@vantaa.fi  
p. 050 312 2132

### **Ota yhteys maankäyttösopimuksesta, jos rakennusoikeutta tulee yli 500 k-m<sup>2</sup>**

Armi Vähä-Piikkiö, tonttipäällikkö, Kiinteistöt ja tilat  
armi.vaha-piikkio@vantaa.fi  
p- 040 733 7447

## KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

### VIREILLETULO

Asemakaava sisältyy kaavoitusohjelmaan (kaupunkiympäristölautakunta 17.1.2023). Asemakaavan vireille tulo ilmoitetaan kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 11.3.2023 ja Vantaan Sanomissa **18.3.2023**, osallisille kirjeellä tai sähköpostilla. Kaavoituksesta tiedotetaan internetissä kaupungin verkkosivuilla.

### Mielipiteet

**Voit antaa kaavaan mielipiteen 18.4.2023 mennessä** sähköpostilla [kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi) tai kirjeellä Vantaan kaupunki, kirjaamo, PL 1100, 01030 VANTAAN KAUPUNKI. Käyntiosoite Vantaa-info, Dixi, 2. krs., Ratatie 11, Tikkurila.

**Maanomistajaan pyydetään ilmoittamaan kirjaamoon, jos hyväksyy yli 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden ja maankäyttösopimuksen (vaihtoehto A).**

Mainitkaa nimenne, osoitteenne ja kaavan numero **261600**. Mielipiteet ovat julkisia ja niihin vastataan kaavaselostuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

### VALMISTELU

Kaavaa valmistelevat kaupungin suunnittelijat ja asiantuntijat.

**Yhteissuunnittelutilaisuus asukkaiden kanssa Askiston koululla keskiviikkona 22.3.2023 klo 17.30-19.30.**

Kaavaa valmistelee kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, [mikko.jarvi@vantaa.fi](mailto:mikko.jarvi@vantaa.fi), p. 050 302 9416  
Kaavaan järjestetään uusi osallistuminen, kun kaavaluonnos on valmistunut.  
Mahdollisista muista asukastilaisuuksista ilmoitetaan tarvittaessa erikseen.

### KAVAEHDOTUS

Kaupunginhallitus päättää asemakaavan asettamisesta nähtäville. Nähtävillä olo kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

### Muistutukset ja lausunnot

**Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää**, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

### HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyjä on kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulo kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

### Hankkeen vaiheet ja aineisto



- Kaupungin verkkosivut [www.vantaa.fi](http://www.vantaa.fi)
  - > Asuminen ja ympäristö
  - > Kaupunkisuunnittelu
  - > Kaavoitus
  - > Asemakaavoitus
  - > Myyrmäen kaavoitushankkeet
- Esityslistat ja pöytäkirjat [paatokset.vantaa.fi](http://paatokset.vantaa.fi)

- Kartat, kaavat ja paikkatiedot [kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs. p. 09 839 22242
- Vantaa-infot, yleisneuvonta Myyrmäki, Myyrmäkitalo, Paalutori 3 Tikkurila, Dixi, Ratatie 11 Korso, Lumo, Urpiaisentie 14