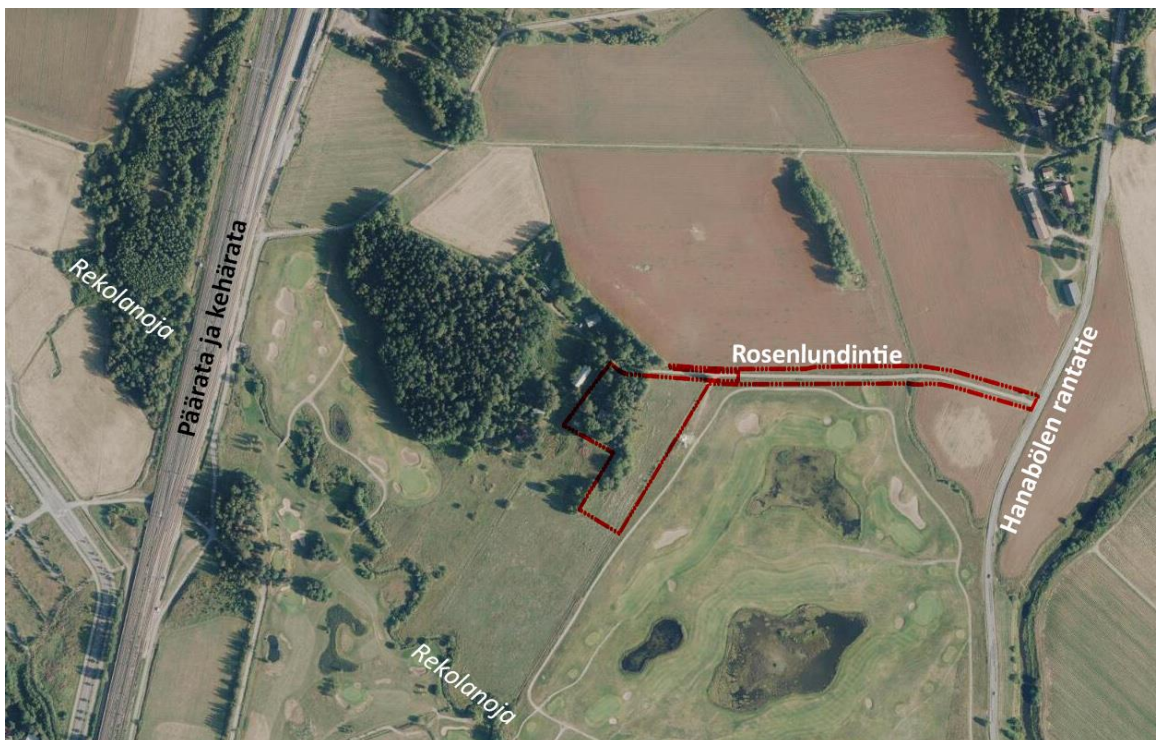




Vantaa

741800 ROSENLUND OSA 2

HAVUKOSKI



Ilmakuvasa kaavoitettava alueen rajausta punaisella.

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavan selostus, joka koskee 6.6.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 741800.
Kaavoitus on tullut vireille 14.4.2022.**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Kortteli 74612 ja katualueet.

Tonttijako:

Kortteli 74612.

Asemakaavalla mahdollistetaan kunnallistekniikan rakentaminen, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin. Asemakaavalla osoitetaan maatarakennusten korttelialue, täydenne-tään Rosenlundintien vartta erillispientaloilla ja osoitetaan Rosenlundintie katualueeksi. Asema-kaava mahdollistaa 800 k-m² rakentamista. Asemakaava jatkaa asemakaavaa 471600 Rosenlund (kv 31.1.2022).

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavaan liittyy kunnallistekniikan rakentamissopimus.

Asemakaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

Asemakaavan laatija:

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavoitettava alue sijaitsee Vantaan 74. Havukosken kaupunginosassa pel-tosaarekkeessa keskellä Hanabölen maisemallisesti arvokasta peltoaluet-ta. Se rajautuu lännessä Rosenlundin jo kaavoitettuun pientaloalueeseen, etelässä maatala-alueeseen, idässä Hiekkaharjun golfkenttään ja pohjois-sessa Rosenlundintiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavoitus tuli vireille 14.4.2022 ja sai numeron 471800.
- Mielenpiteet pyydettiin 15.5.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 13.2.2023, kun kaava-alueeseen lisättiin Ro-senlundintietä Hanabölen rantatie asti.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
3.3. Asemakaavan tavoitteet	14
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	15
4. Asemakaavan kuvaus.....	16
4.1 Kaavan rakenne	17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.3 Aluevaraukset.....	17
4.4 Kaavan vaikutukset.....	18
4.5 Ympäristön häiriötekijät	22
4.6 Nimistö.....	22
5. Asemakaavan toteutus	22
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	22
7. Asemakaavan seurantalomake	23
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	25

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

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

1. TIIVISTELMÄ

Rosenlund 2 asemakaava tarvitaan, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin ja yleiskaavojen 2007 ja 2020 tavoitteet toteutuisivat alueen täydennysrakentamisesta pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas peltoalue huomioiden. 29.3.2022 kuulutettiin voimaan Rosenlund 741600 asemakaava, josta nyt kaavoitettava alue rajattiin pois. Asemakaavalla mahdollistetaan yhteensä kolme erillispientalotonttia sekä maatilojen talouskeskusten korttelialue. Kaava sallii rakentamista yhteensä 800 k-m². Lisäksi kaavassa osoitetaan Rosenlundintien katualuetta Hanabölen rantatielle asti.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Rosenlund on kallio- ja moreenikumpareiden muodostama metsäinen saareke keskellä Hanabölen viljelymaisemaa. Alueella sijaitsee kolme asuinrakennusta 1930–40-luvuilta sekä tiilijulkisivuinen paritalo 1970-luvulta, muutama talousrakennus, joista vanhimmat ovat 1900-luvun alusta ja pieni navetta 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta. Aluetta reunustaa länsiosassa metsikkö ja alueen läpi kulkee hiekkapintainen Rosenlundintie Hanabölen rantatieltä. Rosenlundin alue on nykyisellään rakennettu hyvin väljästi, mutta alue odottaa Rosenlundin asemakaavan 741600 mahdollistamaa uutta pientalorakentamista nyt kaavoitettavan alueen länsipuolelle.

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

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

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

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

Kasvillisuus

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

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

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Pohjavedet

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

Eläimistö

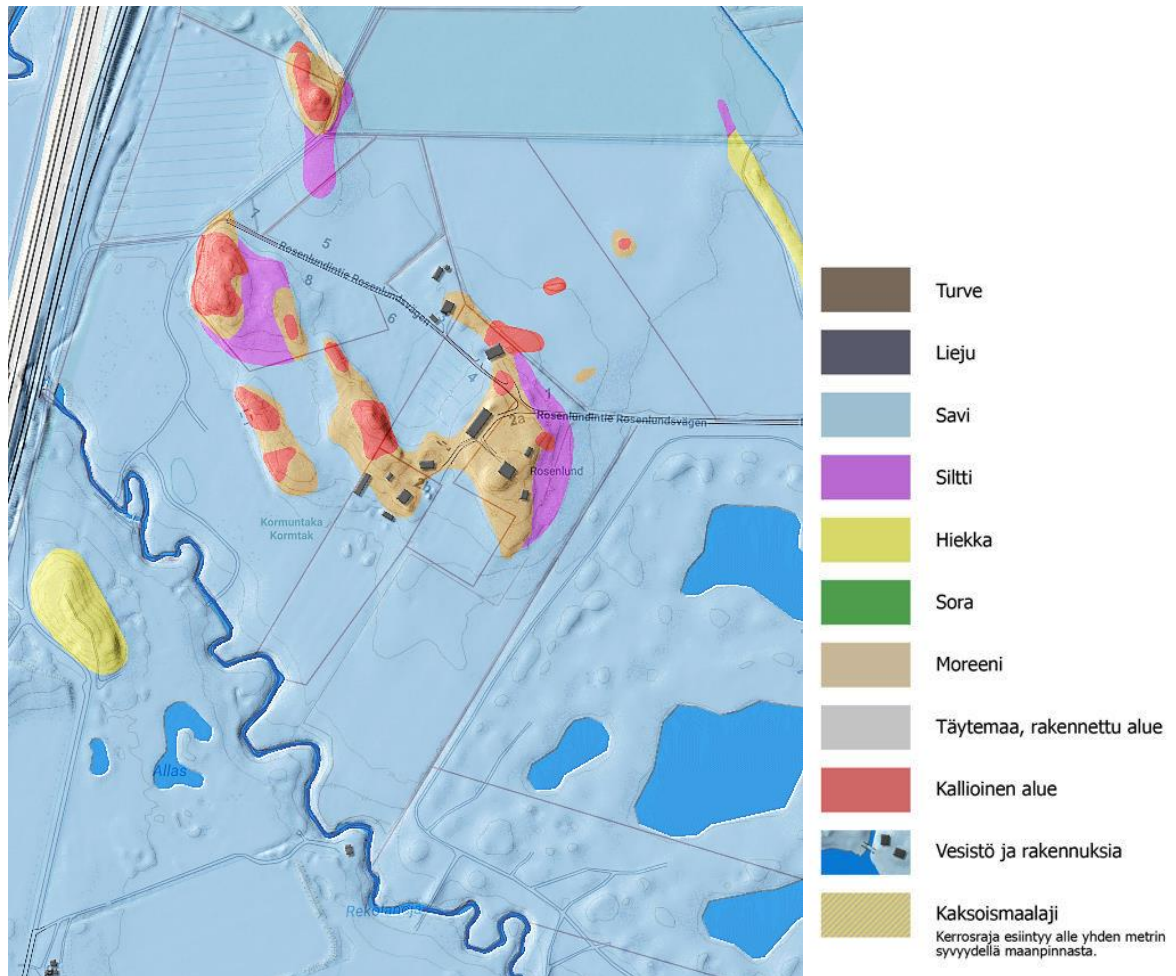
Rosenlundin metsäalueella (Kormuntaanmäki) sijaitsee kanahaukan reviiiri. Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuvassa navetassa ja sen ympäristössä on tehty lepakkoselvitys (4.11.2020, FCG). Selvityksen mukaan navetalle ei sijoittunut lepakoiden lisääntymis-, levähdys- tai talvehtimispaikkoja tai niihin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

Maaperä

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

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

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



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Asuminen

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

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

Palvelut ja työpaikat

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

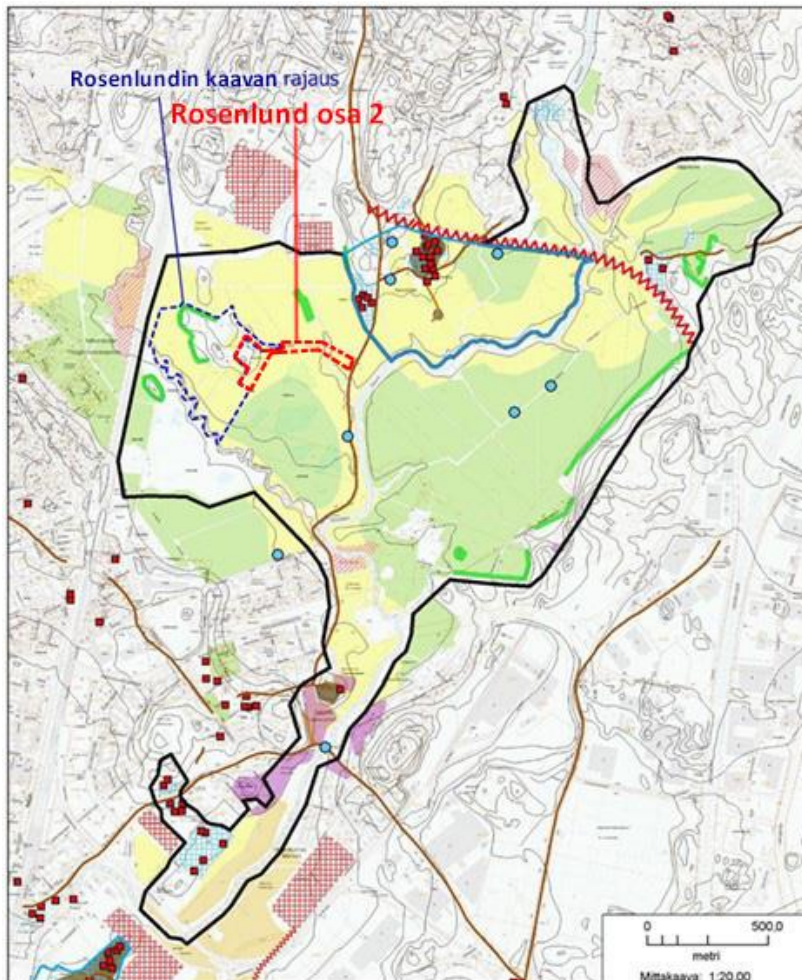
Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



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



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

Liikenne

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

Virkistys

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

Vesihuolto

Vedenjakelu

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

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Korson painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotusaseman, Tikkurilan painepiirin ja Koivukylän paineenkorotusaseman kautta. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 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).

Jätevesiviemärointi

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

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

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Alueen hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana Rosenlundin avo-ojia pitkin Frasanojaan ja Rekolanojaan ja edelleen Keravanjokeen. Hulevedet johdetaan Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen Vanhankaupunginlahdessa.

Kaukolämpö

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

Sähköverkko

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

Ympäristöhäiriöt

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

2.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisen maanomistajien omistuksessa

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

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

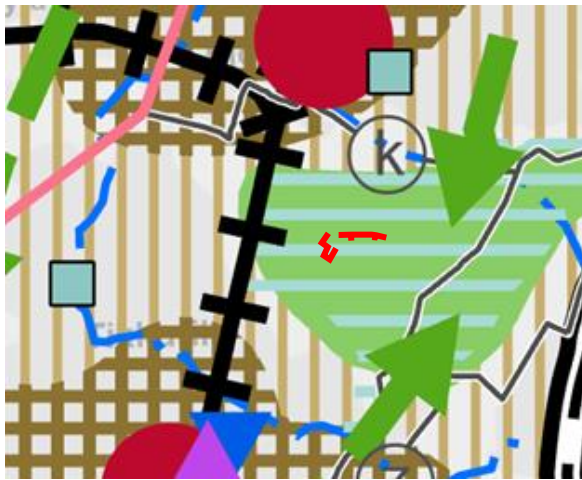
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

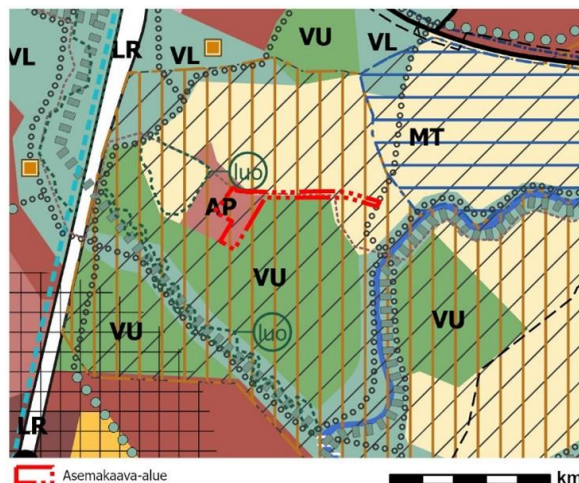


 Asemakaava-alue

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

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

Yleiskaava 2020

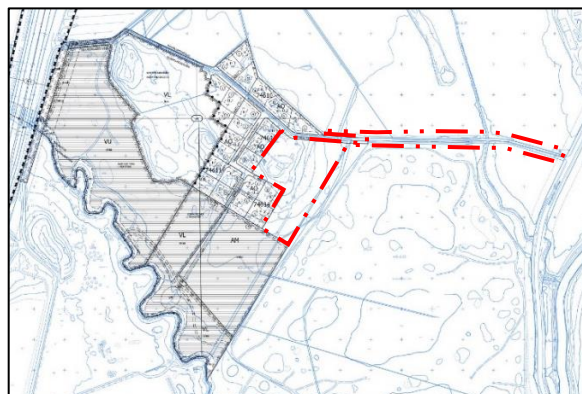


 Asemakaava-alue

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

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

Asemakaava



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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

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

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

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

Mielipiteet tiivistetyksi alla:

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

Helsingin seudun liikenne HSL: ei ole lausuttava.

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

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

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

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

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes): ei lausuttava.

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

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

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

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

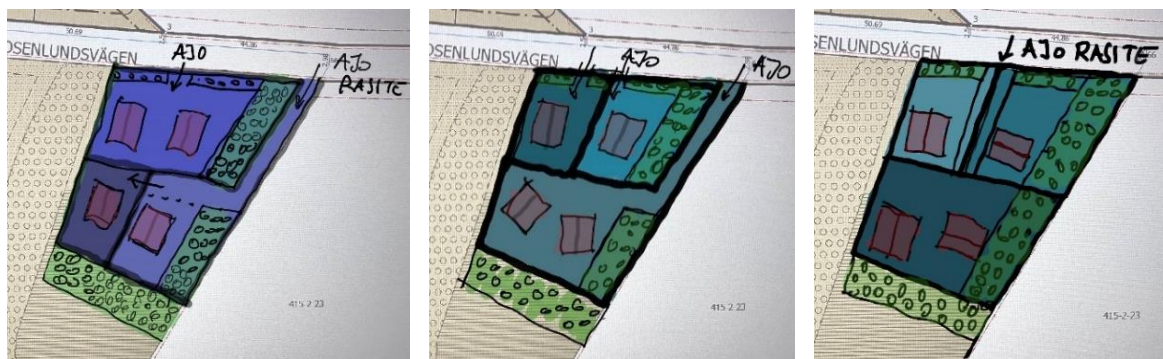
3.3.2 Muut tavoitteet

Kaupunki

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

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



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



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu asemakaavaratkaisu on esitetty alla.



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

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Erillispientalojen korttelialue on rajattu AO-alueelle, jolla on rakennusoikeutta 600 k-m² ja korkeusrajoitus enintään kaksi kerrosta. Tehokkuus alueella on 0,2. Alueelle johtava Rosenlundintietä on pääkatu.

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

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



Havainnekuva. Asemakaava alue rajausta punaisella.

4.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, AO 0,29 ha. Rakennusoikeus on 600 k-m². Kaava-alueella osoitetaan 3 erillispientalotonttia, joista suurimmalle sallitaan kaksi paritaloa.

- autopaikkoja: 2 ap/asunto.

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, AM 1,11 ha. Rakennusoikeus on 200 k-m².

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 22 henkilöä (1/40k-m²).

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

4.3 ALUEVARAUKSET

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

4.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialueet

Korttelialueille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Yhdelle tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Tonttien lohkomista ei suositella. Uusien erillispientalojen rakennusoikeudet on esitetty tonttikohtaisesti rakennusoikeus luvulla ja kerrosten lukumäärä on esitetty tonttikohtaisesti. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 40 m² talousrakennus asuinrakennusta kohti. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakennus sijainniltaan, mittakaavaltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puu. Värisävyjen tulee olla lämpimiä keltaisen, punaisen ja ruskean sävyjä. Asuinrakennuksessa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät. Lyijyä sisältävien pintamaiden käsittelystä on tehtävä selvitys rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien imeytyksestä tontilla on tehtävä suunnitelma rakennusluvan yhteydessä. Tonteille tulee aitaamismääräys AM korttelia vastaan. Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,2. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

AM, maatilojen talouskeskusten korttelialue

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

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Rosenlundintie osoitetaan asemakaavassa katualueeksi Hanabölen rantatieltä saakka. Aikaisemmin asemakaavoitettua katualuetta levennetään hieman.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava täydentää Rosenlundia omakoti- ja paritaloilla, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee enintään 6 kappaletta ja asukkaita arvioilta noin 22 (40 ke-m²/asukas).

Yhdyskuntarakenne



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

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

Kaupunkikuva

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

Asuminen

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

Palvelut ja työpaikat

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

Liikenne

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

Taloudelliset vaikutukset

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

Asemakaava tuottaa pientalotontteja ainutlaatuiselle paikalle: Rosenlundin alueella ei ole ollut uusia rakennuspaikkoja pitkään aikaan. Kaavoitettava alue on hyvin maaseutumaista, vaikka Hiekkaharjun juna-asemalle matkaa on vain kilometrin verran. Kävelen tai polkupyörällä matkaa juna-asemalle ja

palveluiden läheisyyteen on noin 1200–1500 metriä, mitä voi pitää kohtuullisena tällaisella alueella. Autolla lähin keskus on Hiekkaharjun sijaan Koivukylä, jonne on matkaa noin 2,5 kilometriä. Tällä hetkellä Hanabölen rantatietä pitkin kulkee kaksi bussilinjaa, joista toinen menee Helsingin keskustaan asti. Pysäkillä on matkaa noin puoli kilometriä.

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

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

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

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

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

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä.

Virkistys

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

Vesihuolto

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

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

Alueen hulevedet hallitaan tonttikohtaisesti viivyttäen. Viivytyksvaatimukset ovat Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaiset. Alueen hulevedet johdetaan alueen itä- ja eteläpuoleisiin avo-ojiin.

Ympäristöhäiriöt

Melu, tärinä ja runkomelu

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

Myös runkomelun turvaetäisyys (40 metriä) täytyy.

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

Radon

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Pilaantuneet maat

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

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

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

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

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

Asemakaavoituksessa on varauduttu äärimmäisiin sääilmiöihin, kuten kuivuuteen, kuumuuteen ja runsaisiin vesisateisiin. Alueen suuret puut ja lisättävien puiden määräyksillä varmistetaan, että tonteilla on kesäaikaan tarjolla runsaasti varjoa. Kasvillisuus tasaa myös lämpötilojen vaihtoluita ja vähentää kosteuden haihtumista, mikä osaltaan vähentää ääriämpötilojen vaikutuksia. Runsaiden vesisateiden haittoihin on varauduttu uudella infralla, osoittamalla Rosenlundin alueen eteläpuolella uusia hulevesien viivytyspaikkoja, joille valtaosa alueen vesistä valuu, ja määräämällä rakennusluvan yhteydessä suunnitelman tekemisestä hulevesien imeytyksestä tontilla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä on käsitellyt alueen nimistöä. Alueen kadunnimi on Rosenlundintie.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

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

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä kesäkuuta 2023

Mikel Aizpuru
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.05.2023
Kaavan nimi	Rosenlund osa 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.04.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	741800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0111	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,0111
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

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

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0111	100,0	800	0,04		
A yhteensä	1,4074	70,0	800	0,06		
A	0,2962	21,0	600	0,20		
AM	1,1112	79,0	200	0,02		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6037	30,0				
Kadut	0,6037	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

741800

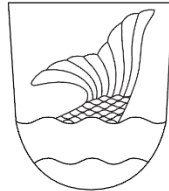
Päiväys
Datum

6.6.2023

Vantaan kaupunki

Rosenlund osa 2

Kaupunginosa 74, Havukoski



Vanda stad

Rosenlund del 2

Stadsdel 74, Havukoski

Asemakaava

Kortteli 74612 sekä katualue.

Tonttijako

Kortteli 74612.

Detaljplan

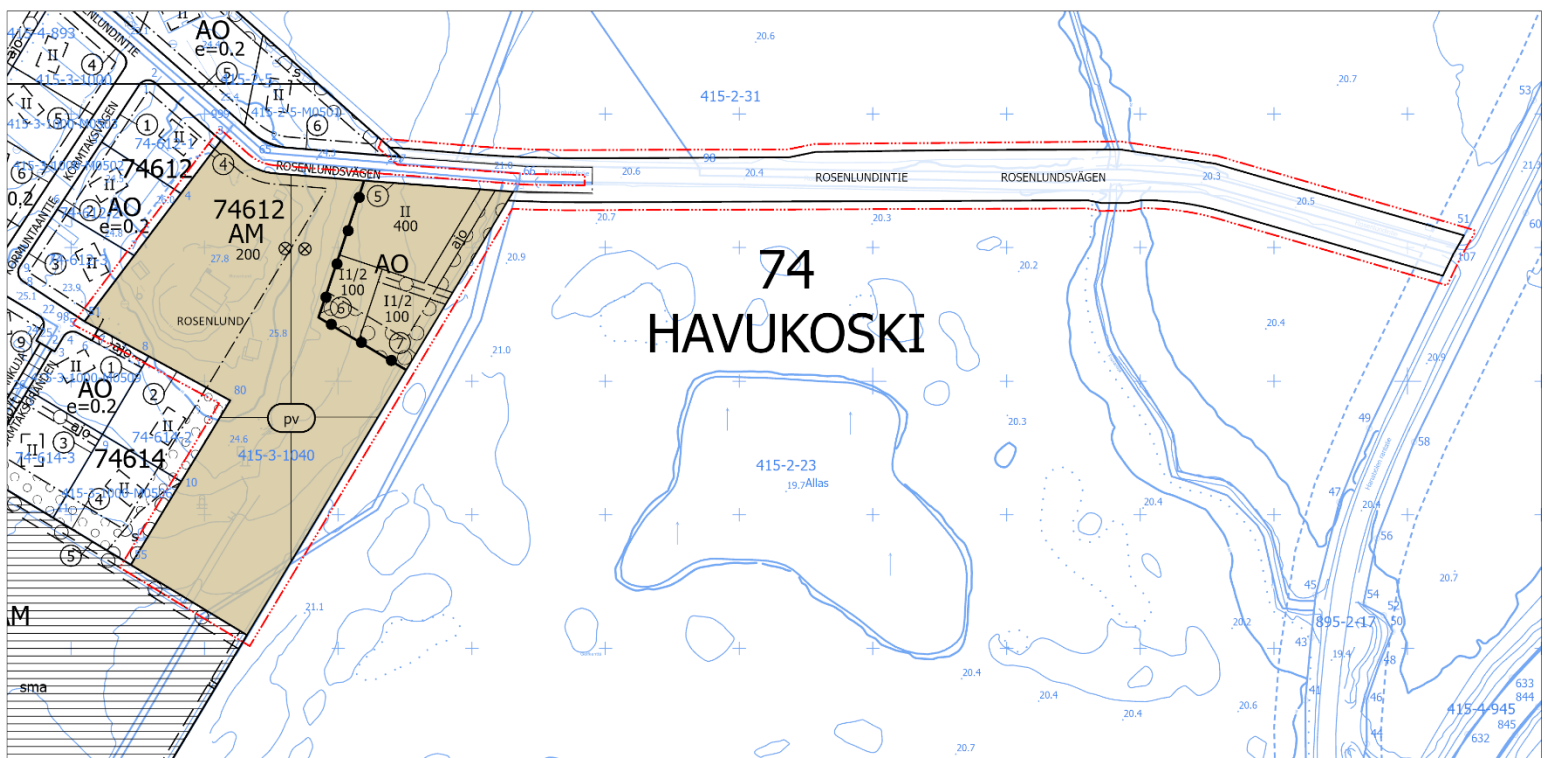
Kvarteret 74612 samt gatuområde.

Tomtindelning

Kvarteret 74612.

1:2000

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Yhdelle tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Tonttien lohkomista ei suositella.

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

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 40 m² talousrakennuksen asuinrakennusta kohti.

Talousrakennuksen saa rakentaa vähintään metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Rakennuksessa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät.

Tontteja voidaan rajata toisiaan vasten lauta-aidoilla.

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

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

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

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,2.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

AM

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

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

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

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

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

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

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

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

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

Utöver byggrätten får byggas 40 m² ekonomitrymman per bostadshus.

Ekonomibygnaden får byggas på minst en meters avstånd från tomtgränsen.

Byggnaden ska ha åstak och utskjutande takfot.

Tomterna kan avgränsas mot varandra med brädstaket.

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

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

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

Gården ska ha minst 1,2 i gröneffektivitet.

Minimiantalet bilplatser är 2 bp/bostad.

Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum.

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

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

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

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

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



Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

74

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

HAVU

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

74612

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

ROSENLUNDINTIE

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

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

ROSENLUND

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

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

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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

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

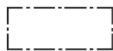


Rakennettava aita.

Ett staket som ska byggas.

Aidan tulee olla vähintään 120 cm korkea.

Staketet ska vara minst 120 cm högt.



Rakennusala.

Byggnadsyta.

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

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



Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

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



Katu.

Gata.



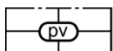
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Tärkeä pohjavesialue.

Viktigt grundvattensområde.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Maaperän ja pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseksi öljy- tai muita kemikaalisäiliöitä ei saa sijoittaa maan alle ja ajoneuvojen huoltoon ja korjaukseen tarkoitettut tilat tulee varustaa tiiviillä pinnoitteella sekä viemäroidä öljynerottimen kautta jätevesiviemäriin. Maaperän lyijypitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet. För att undvika att jordmänen och grundvattnet förorenas får oljecisterner eller andra kemikaliecisterner inte placeras under jord och de utrymmen som är avsedda för service och reparation av fordon skall förses med en tät ytbeläggning och avlopp via en oljeavskiljare till avloppsledningen. Blyhalten i marken måste kontrolleras och vid behov måste marken renas före byggnadsarbetena inleds.

I 1/2

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

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

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

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

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__