

072500 Koivukylän kaavarunko - valmisteluaineisto

Itä-Vantaan asemakaavayksikkö 13.6.2024



Lähtökohdat: Havukosken erityinen vahvuus – kerroksellinen maisema ja arvokkaat kulttuuriympäristöt



Julkinen taide



Vesa-Pekka Rannikko: Feenix (2021)

Luonnonkaunis
Rekolanojan kaupunginosapuisto



Rekolanoja

Koivutorin ja ostarin
arkkitehtuuri



Havukosken kaupunkikuvallisesti
arvokkaat, upeat maamerkkirakennukset



Google Maps

Kulttuurihistoriallisesti arvokas laaja
Hanabölen viljelymaisema sekä
Hanabölen kylä, koski ja mylly



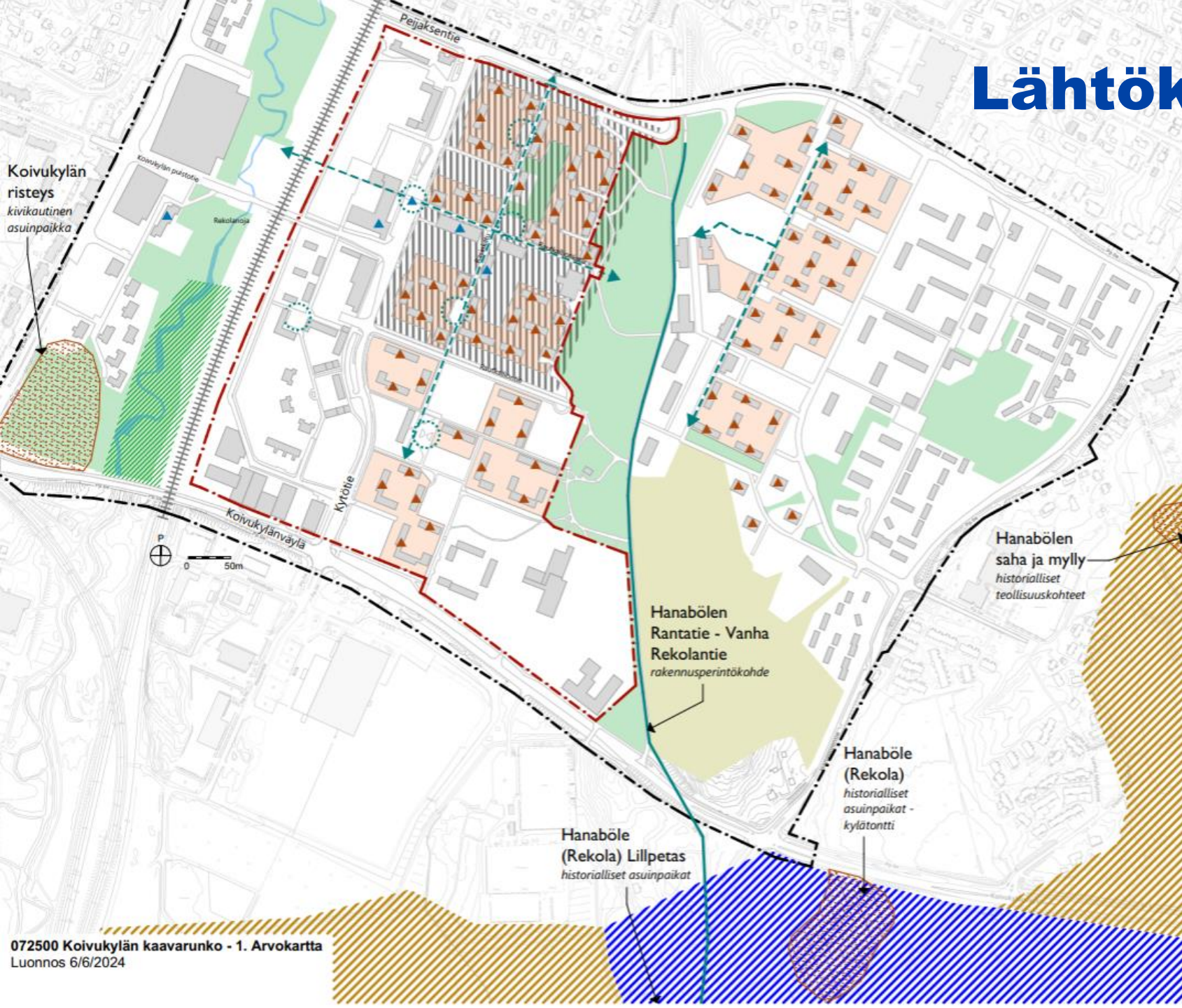
Google Maps

Monipuolinen Rautkallion
kaupunginosapuisto



Google Maps

Lähtökohdat: Arvot



Selite

- Rakennukset
- Puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
- Muinaisjäännösalue
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
Kaupunkikuvallisesti arvokas 1960-1980 lukujen asuinalue sekä arvokas kulttuuriympäristö
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
Maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö
- Asemakaavassa suojeltu kortteli (s-4)
Alue, jonka arkkitehtoninen ilme säilytetään.
Alueella tehtävissä julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja väriyty. Julkisivujen muutoshakemusasiakirjoihin tulee liittää selvitys materiaalien ja väriytysten sopivuudesta ympäristöönsä.
- Rakennusperintökohde RP
- Kaavarunkoalueen raja
- Tarkastelualueen raja
- Rautatie
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyreitit
- Suojeltu rakennusperintökohde SR
Suojeltu kohde
- Rakennusperintökohde RP
Arvokas inventoitu kohde
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta

Lähtökohdat: Historia

1960

1980



Junaan Hanalan seisakkeelta.

1969: Kaavarunko
1974-78: Asunnot ja
osa palveluista



Koivukylän asema avattiin.
Tikkurilaan 5-10 min.

2000: Suojelu

2025: Kaavarunko

Kaavarungon tavoitteet



Sosiaalinen, kulttuurinen, ekologinen ja taloudellinen kestävyys:

- Kaupunkisuunnittelun keinojen etsiminen eriarvoistumisen pysäyttämiseen
- Alueen kehittäminen sen vahvuuksia, arvoja ja ominaispiirteitä hyödyntäen
- Täydennysrakentamisen sovittaminen maiseman ja kaupunkikuvan arvoihin suojelunäkökulma huomioiden
- Liikkumisen **yhteyksien, palveluiden sekä viheralueiden kehittäminen** ilmasto- ja resurssiviisauden ajantasaiset periaatteet huomioiden



Miten tavoitteet saavutetaan?



Aluetta kehitetään kokonaisvaltaisesti.

Alueen veto- ja pitovoimaa kasvatetaan alueen ominaispiirteet säilyttäen ja niitä hyödyntäen:

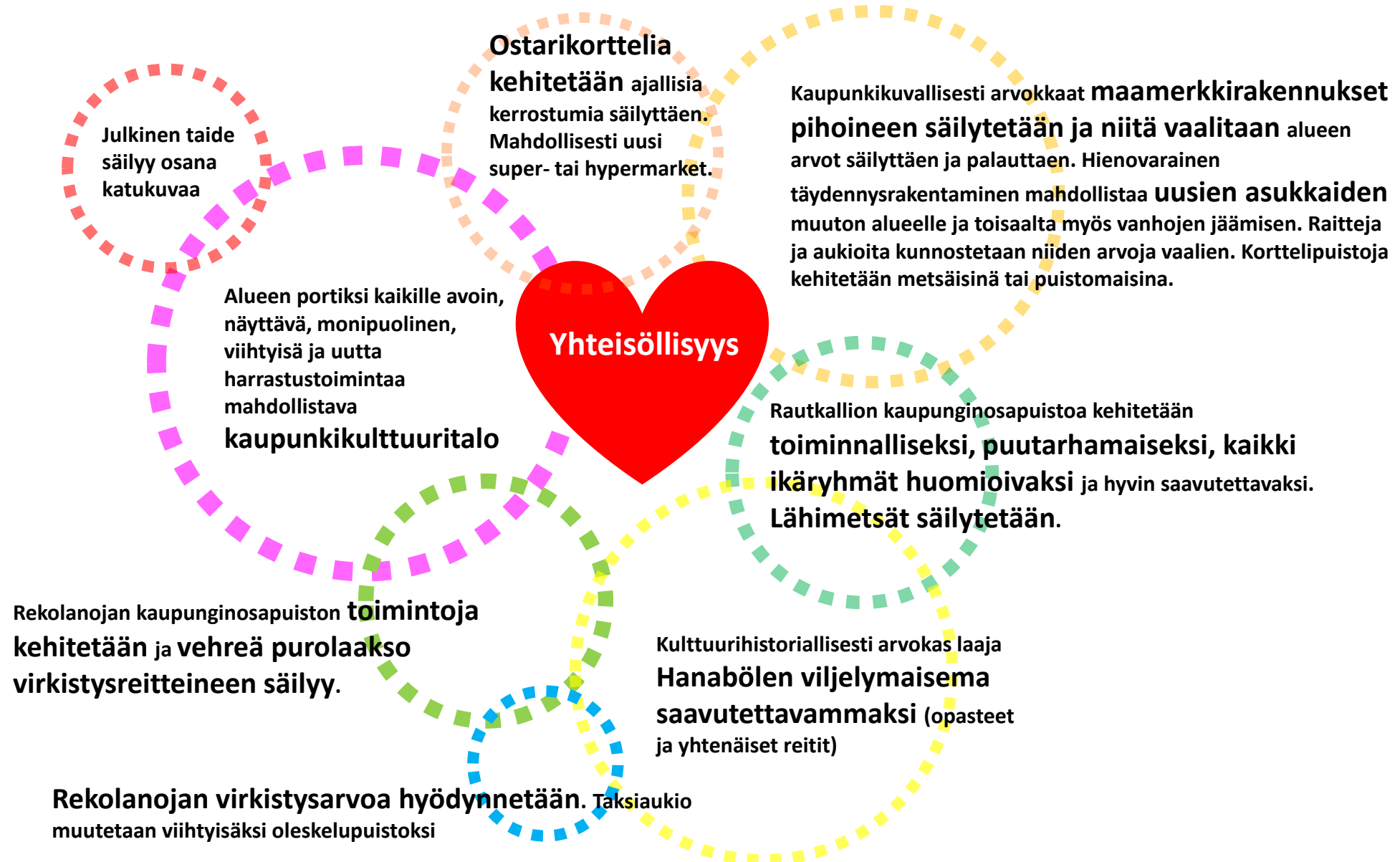
- **lisätään palveluita**
- **parannetaan palveluiden, aseman ja virkistysalueiden saavutettavuutta**
- **kunnostetaan, korjataan, vaalitaan ja kehitetään sekä täydennetään hienovaraisesti sovittaen täydennysrakentaminen alueen keskeisiin arvoihin**

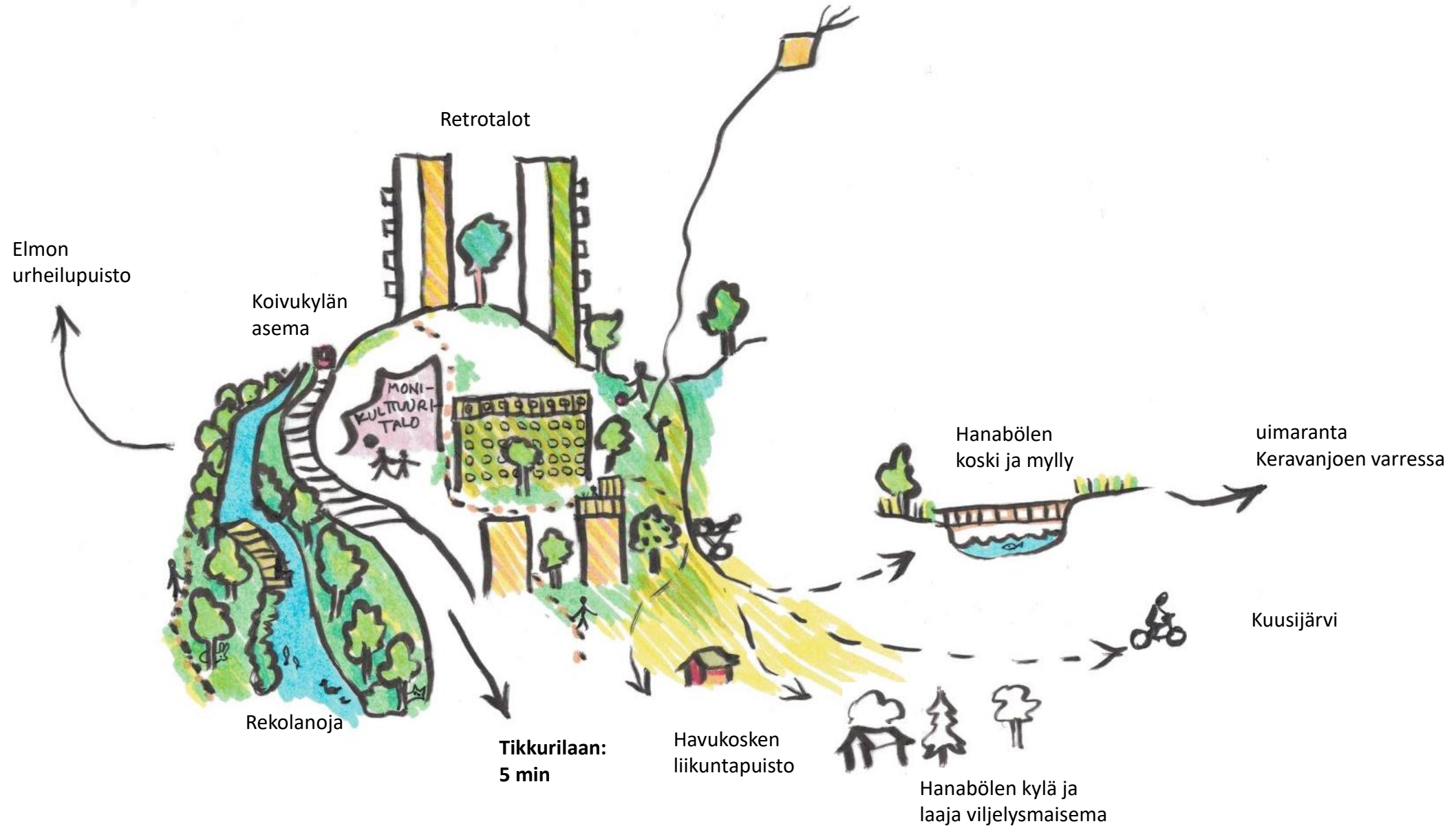
Alueen arvot sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hiilijalanjäljen kohtuullistamisen tavoitteet asettavat rajat täydennysrakentamisen määrälle ja muodolle.



Kuva: Yhteinen Koivukylä -tapahtuma 23.5.2024

Kaavarungon ehdottamat toimenpiteet





Kaavarunkotyön vaihteita

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.8.2020
- Asukastapahtuma Koivutorilla 26.8. 2020
- HYVIÖ-hanke 4/ 2021 - 11/ 2022 myös REUrbia
- Taloyhtiöklubi alkaen v. 2022
- Asukastilaisuus 4.4.2023
- Havukoski Charette -työpaja 2.– 3.10.2023
- Kaavarungon **valmisteluaineisto** netissä, kesä 2024
- Kaavarungon päätöskäsittely ja nähtävillä syksy 2024
- **Eriytymiskehityksen ehkäisyn tiekartta** -työ käynnissä, Havukoski case-alueena.



Osa-alueuetyypittely



Kehitettävä
yleiskaavan
C-alue

Kehitettävä
asemaympäristö,
yleiskaavan C-
alue

Yleiskaavassa arvokkaaksi
kulttuuriympäristöksi
osoitettu alue –
metsäiselle selänteelle
sovitettu tornitalo-
lamellitalo -sommitelma
raitteineen ja aukioineen



Kompaktikaupunki – pellolle
rakennettu alue, jossa lamellit
1970-luvulle tyypillisessä osin
avaimessa ruutusommitelmassa



Kaavarungon osa-alueet



Tavoitteena uusi
kaupunkikulttuuritalo
– esiselvitys käynnistymässä



Koko alueen korttelipuistoja
kehitetään alkuperäisten
suunnitteluperiaatteiden
pohjalta



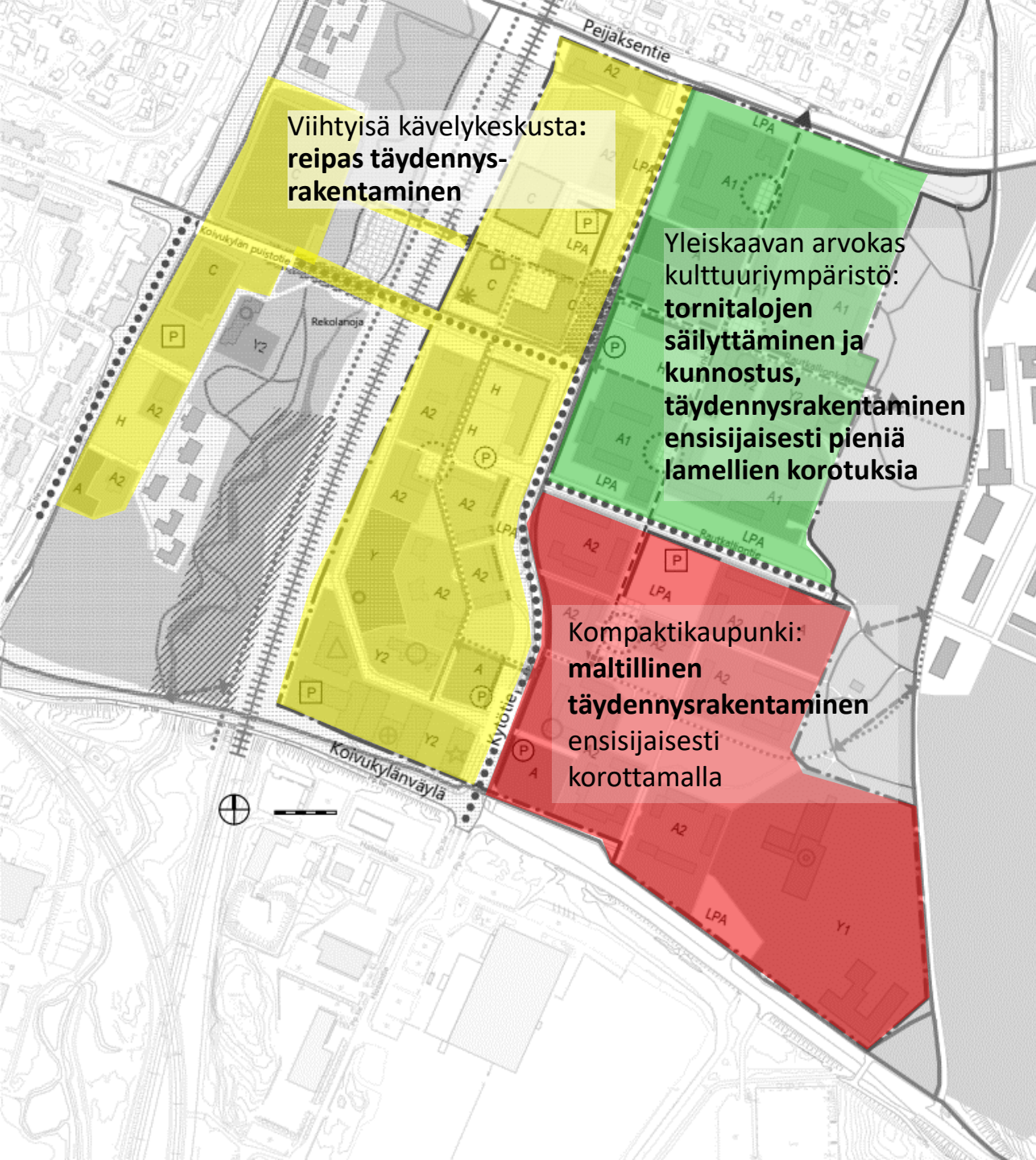
Kaavarungon osa-alueet kartalla



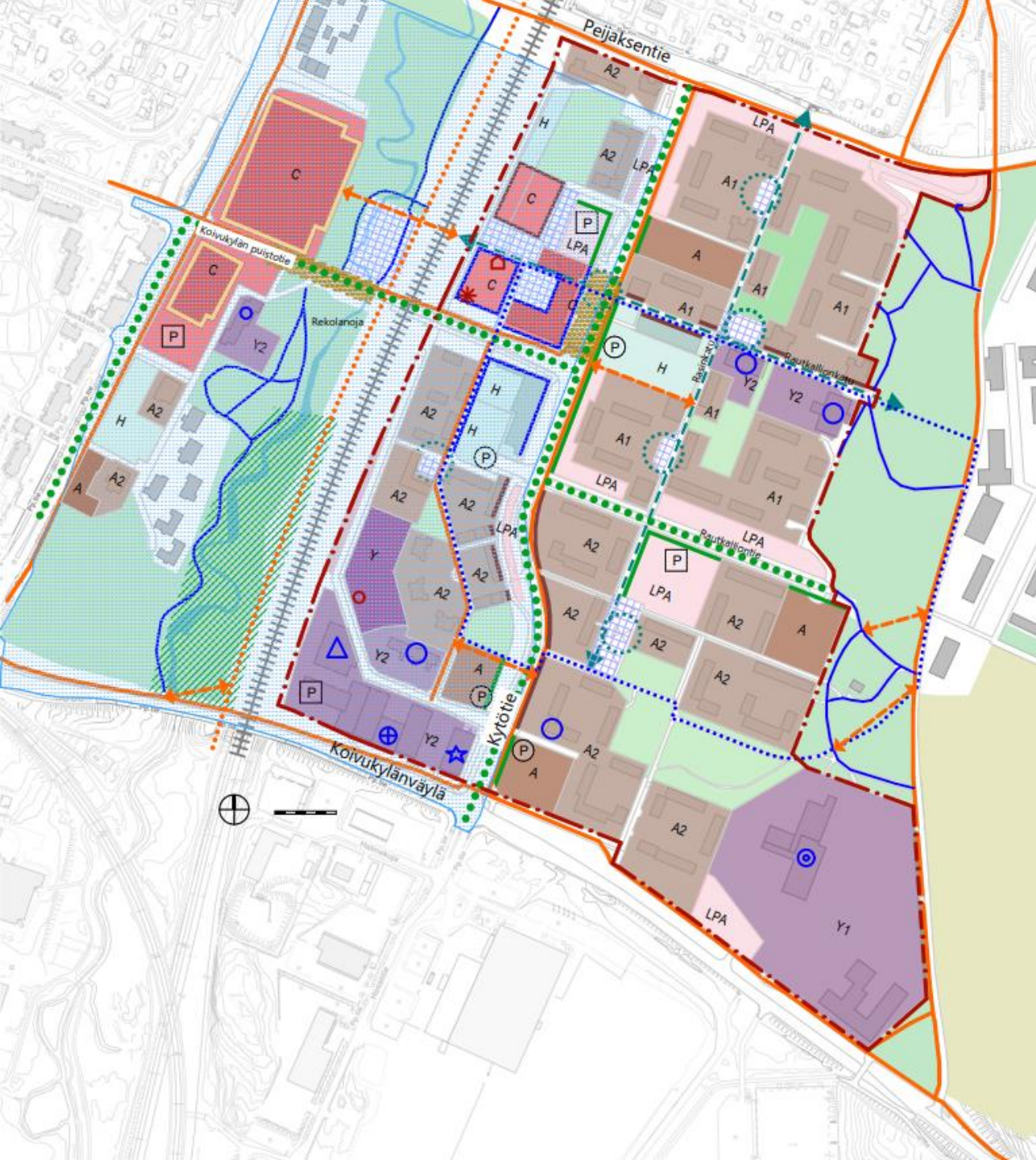
Viihtyisä kävelykeskusta:
**reipas täydennys-
rakentaminen**

Yleiskaavan arvokas
kulttuuriympäristö:
**tornitalojen
säilyttäminen ja
kunnostus,
täydennysrakentaminen
ensisijaisesti pieniä
lamellien korotuksia**

Kompaktikaupunki:
**maltillinen
täydennysrakentaminen
ensisijaisesti
korottamalla**



Kaavarunkokartta



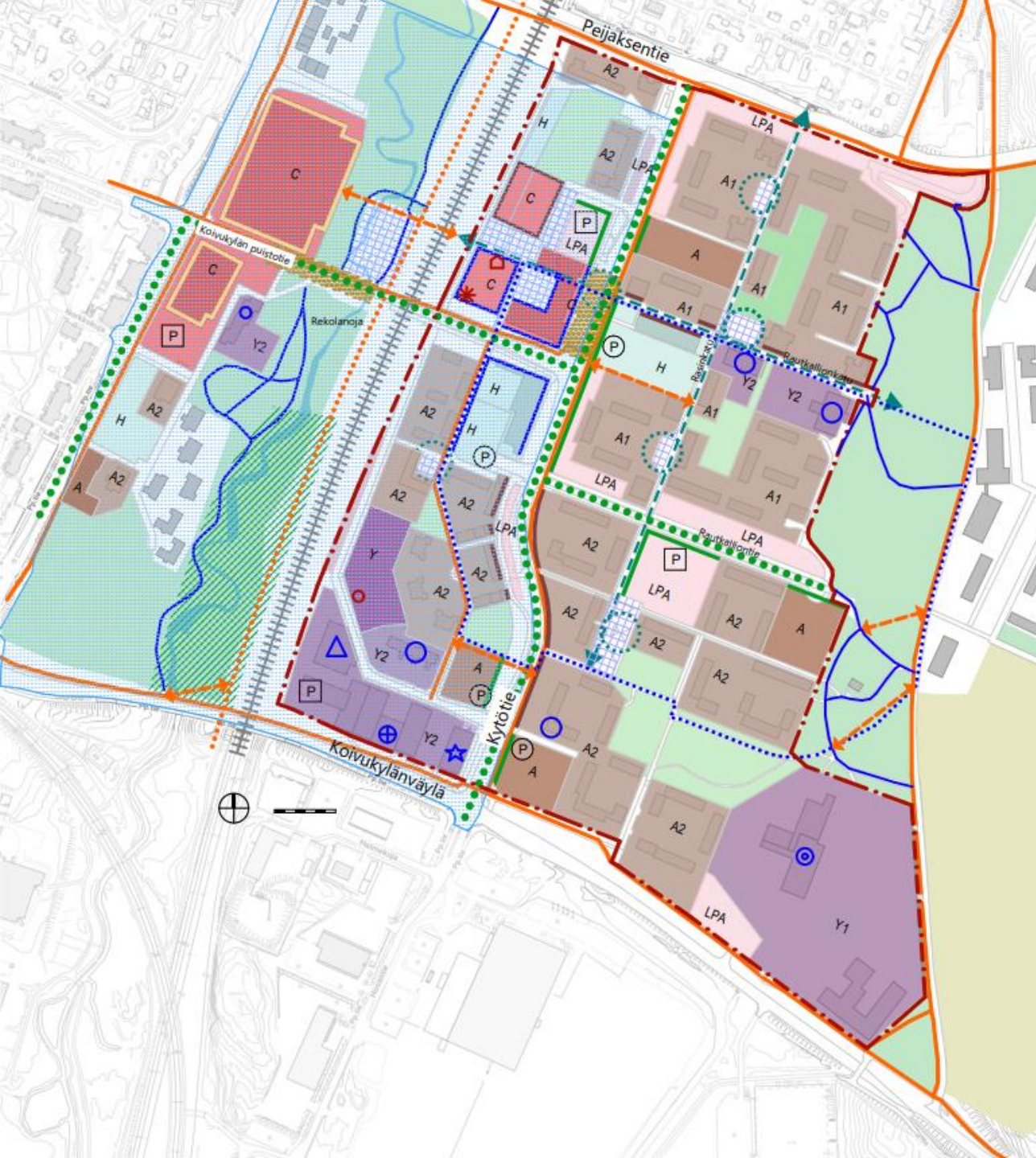
Olemassa olevat

- Säilyvä puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO-alue
- Pohjavesialue
- Rekolanoja
- Rakennukset
- Kaavarunkoalueen rajaus
- Rautatie
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyreitit
- Tärkeät katupuut
- Ulkoilureitit
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Päiväkotito
- Koulu
- Terveysasema
- Vanhustentalo
- Koivukylän avoin kohtaamispaikka

Kehitysehdotukset

- A1 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli tuunaus, asemakaavamuutos mahdollistaa rakennusten korjaustapaohjeen mukaisen uudistamisen
- A2 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli maltillinen täydennysrakentaminen ensisijaisesti korottamalla, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakennusoikeutta tapauskohtaisesti
- A Uusi asuinkerrostalokortteli
- Y1 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli peruskorjaus ja pihojen kunnostus
- Y2 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti
- Y Uusi yleisten rakennusten kortteli
- H Uusi hybridikortteli asuminen + työtila
- C Keskustatoimintojen kortteli reipas täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti. Kortteliin voi sijoittaa palvelu- ja liikeyrityksistä sekä hallintoa ja asumista.
- LPA Autopaikkojen kortteli
- Alue, jolla jalankulun sujuvuutta parannetaan
- Kehitettävä aukio
- Koivukylä-lenkki
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteistarve
- Pyöräiliikenteen baana-tavoiteverkko
- Kivijalkatiloja uusi/ parannettava
- Kaupunkikuvallisesti tärkeä julkisivu
- Korttelin vihreä reuna
- Kaupunkikuvallisesti kehitettävä julkisivu
- Kehitettävä kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta
- Kaupunkikulttuuritalo
- Päiväkotito
- Kirjasto
- Pysäköinti - mahdolliset sijainnit
- Pysäköintitalo - mahdolliset sijainnit

Area plan in English



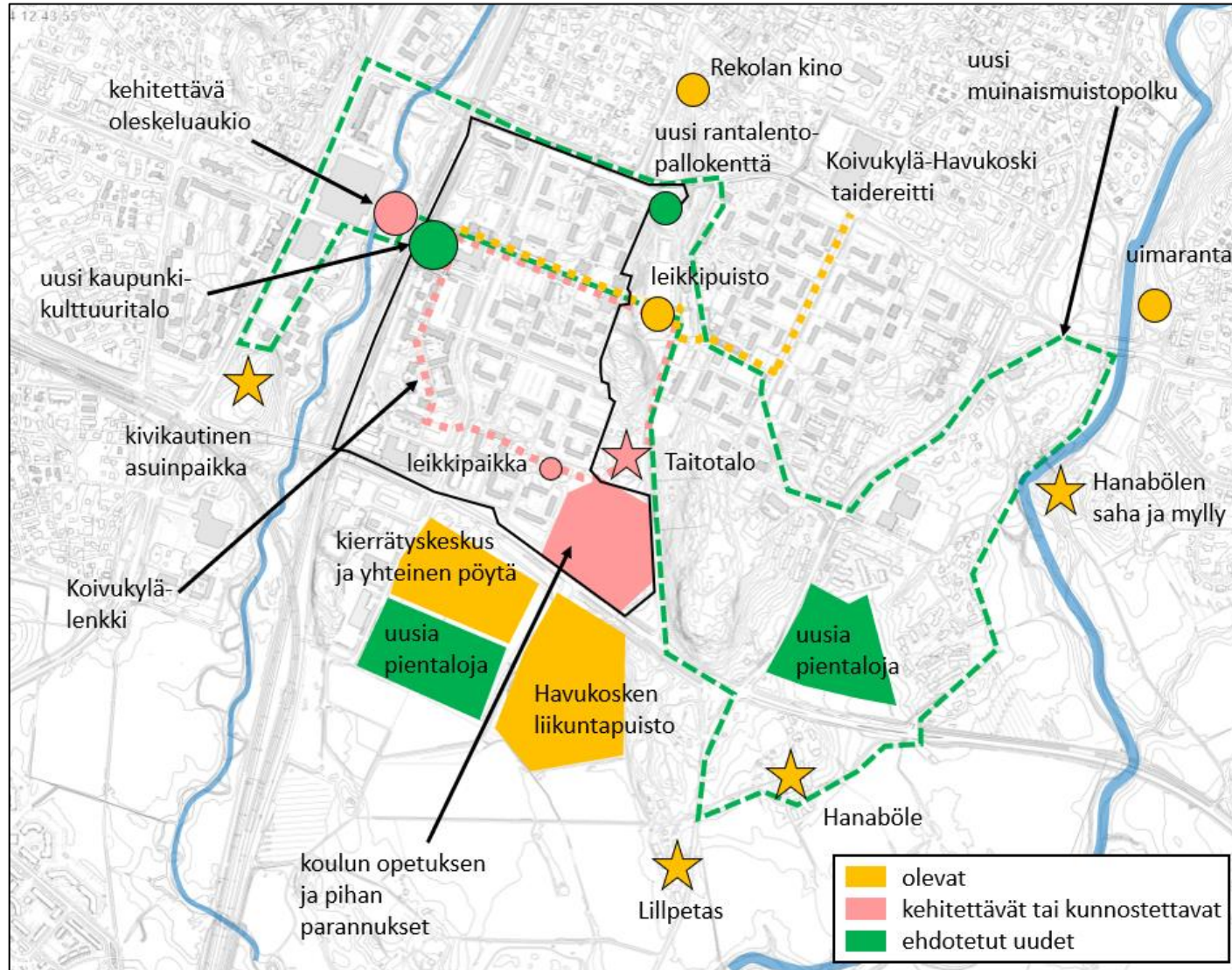
Existing features

- Park - to be preserved
- Neighbourhood recreation park
- Biodiverse region
- Groundwater catchment area
- Rekolanoja
- Buildings
- Area plan's boundary
- Railway track
- Cityscape defining pedestrian routes
- Important streetside trees
- Pedestrian routes in the park
- Main bike and pedestrian routes
- Day care
- School
- Health centre
- Nursing home for elderly
- Koivukylä's open meeting place

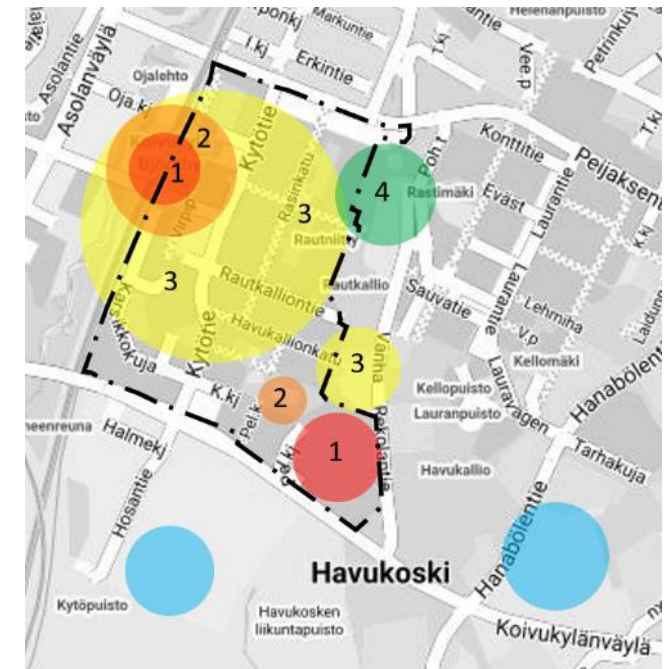
Proposed features

- A1 Existing urban block for apartment housing
facelift, updated area plan will allow changes according to the area-specific building code
- A2 Existing urban block for apartment housing
moderate urban infill especially by adding new storeys to existing housing, updated area plan will increase the allowed floor area ratio on a case-by-case basis
- A New urban block for apartment housing
- Y1 Existing urban block for public buildings
basic renovation and yard refurbishment
- Y2 Existing urban block for public buildings
urban infill, updated area plan will increase the allowed floor area ratio on a case-by-case basis
- Y New Urban block for public buildings
- H Urban block for mixed-use buildings
housing + office/commercial
- C Urban block for mixed-use buildings (urban centre)
dense infill, updated area plan will increase the allowed floor area ratio on a case-by-case basis. Urban block caters to cultural, commercial, social & residential functions.
- LPA Car parking block
- Pedestrian accessibility to be developed
- Urban square to be upgraded
- Koivukylä route
- Bike and pedestrian access necessary
- Proposed biking track
- Storefronts - existing/proposed
- Important facade for the cityscape
- Greenery along the boundary of urban block
- Facade to be developed to improve cityscape
- Important cityscape features such as urban squares or bridges - to be upgraded
- * House of Culture
- o Daycare
- Library
- (P) Parking - possible locations
- [P] Parking building - possible locations

Kaavarunkotyöstä nousseita ideoita



Alustava vaiheistus:



Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö | tuunausvyöhyke



- Täydennysrakentaminen rajoittuu pääosin nykyisiin **pysäköintikortteleihin sekä lamellitalojen maltillisiin (1 krs.) korotuksiin ja tuunauksiin**
- **Tornitalot säilytetään ja kunnostetaan**
- Uusien rakennusten sijoittelun tulee seurata olemassa olevan kaupunkirakenteen ominaispiirteitä
- Korttelipuistoja kehitetään metsäisinä tai puistomaisina.



Pihoja kehitetään metsäpihoina.

Kuva: Nea Kuusisto, *Historialliset maisemat* -kurssityö 2022, Aalto-yliopisto.



Asemakaavamuutosten yhteydessä **tulee alueelle laatia kattava korjaustapaohje**. Suojelumääräystä tarkennetaan asemakaavavaiheessa.

Esimerkkikuva: [FAD | Lacaton & Vassal win the EU Mies Van der Rohe 2019 Award](#), Kuvaaja: Philippe Ruault

Kompaktikaupunki | maltillisen täydennysrakentamisen vyöhyke



- Täydennysrakentaminen rajoittuu pääosin nykyisiin **pysäköintikortteleihin sekä lamellitalojen maltillisiin (1-2 krs.) korotuksiin**
- Uusien rakennusten sijoittelun tulee seurata olemassa olevan kaupunkirakenteen ominaispiirteitä
- Korttelipuistoja kehitetään puistomaisina. Koulun pihaa kehitetään monipuoliseksi ja vehreäksi.



Pihoja kehitetään kompaktipihoina.

Kuva: Nea Kuusisto, *Historialliset maisemat* -kurssityö 2022, Aalto-yliopisto.



Korotuksien typologia voi vaihdella (esim. pientalomaiset korotukset kotipuutarhoineen). Suojelumääräystä tarkennetaan asemakaavavaiheessa.

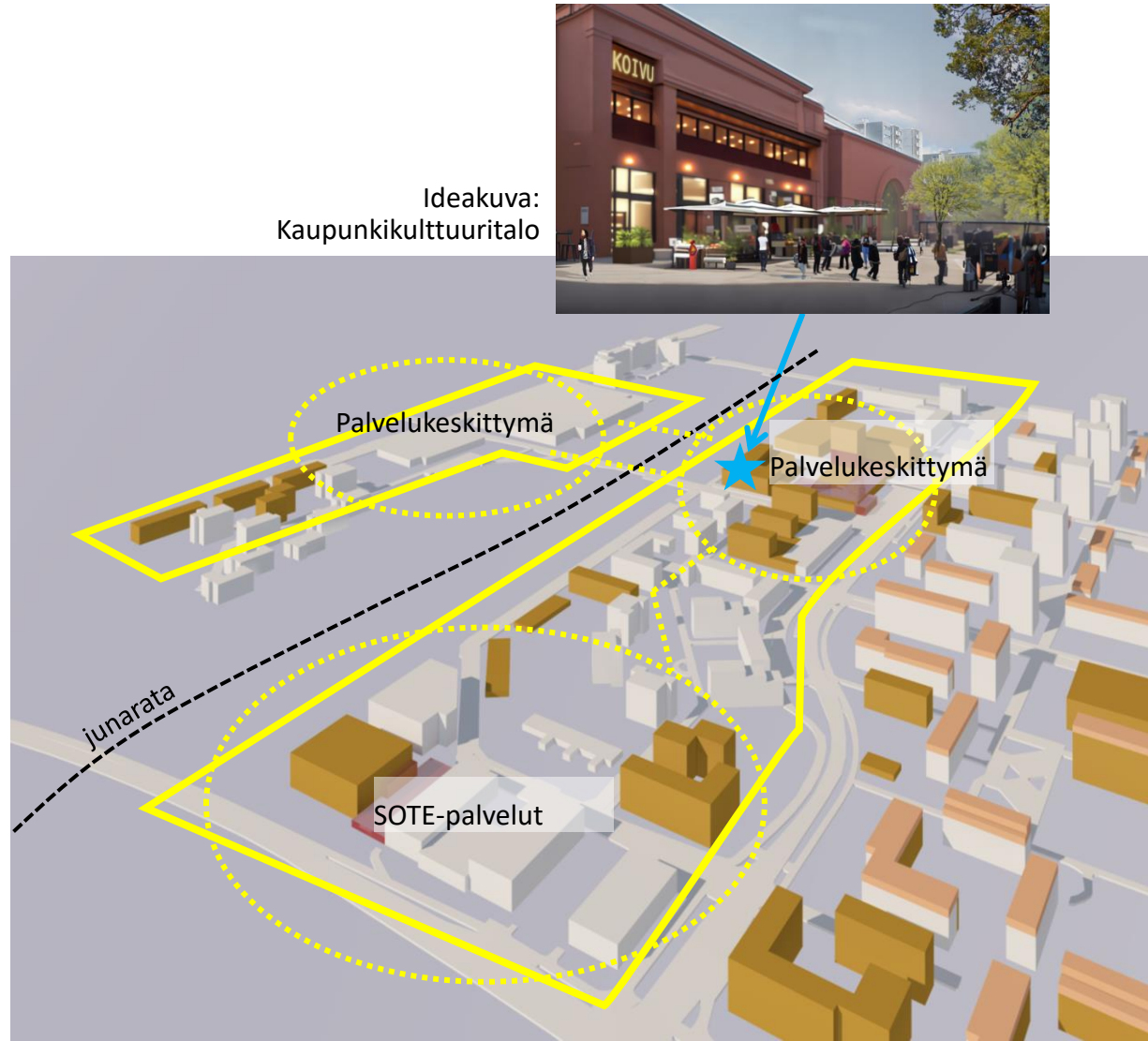
Esimerkkikuva: [File:Penthouse in Ullanlinna, Helsinki.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Penthouse_in_Ullanlinna,_Helsinki.jpg) - Wikimedia Commons

Viihtyisä kävelykeskusta | reippaan täydennysrakentamisen vyöhyke



Radan länsipuoli:

- Ensisijainen tavoite on **Asolanväylän ja Koivukylän puistotien varren aktivoiminen ja kaupunkikuvan kehittäminen**
- **Asolanväylän varteen lisää palveluita ja asumista**
- **Kehitetään kävely-ympäristöä viihtyisämmäksi, turvallisemmaksi ja esteettömämmäksi**
- Korttelipuistoja kehitetään puistomaisina.



Radan itäpuoli:

- Ensisijainen tavoite on **palvelujen kehittäminen radan itäpuolelle**
- **Kehitetään kävely-yhteyttä radan länsipuolelta itäpuolelle sujuvammaksi**
- **Uusi kaupunkikulttuuritalo** aseman itäpuolelle (esiselvitys käynnistymässä)
- Keskustakortteleiden reunavyöhykkeenä kehitetään hybridikortteleita, jossa on **työpaikkoja ja asumista**
- Korttelipuistoja kehitetään metsäisinä tai puistomaisina.

Legend:

- Land Use and Planning:**
 - kehittettävä puisto
 - säilytettävä metsä ja rinteet
 - säilyvä puisto
 - luo-alue
 - arvokas luontotyyppi: lehto
 - kaupunkikuvallisesti arvokas alue
- Infrastructure and Development:**
 - kehittettävä katutila
 - kehittettävä aukio
 - alueen kohokohta
 - PK päiväkoti
 - PK /LE päiväkodin leikkipiha
 - KOULU koulu
 - KU uusi kaupunkikulttuuritalo (kirjasto, nuorisotila, asukastila, aikuisopiston tiloja, liikunta- ja harrastustiloja, kahvila)
 - muu palvelu
- Other Symbols:**
 - LE leikkipaikka
 - RL mahdollinen uusi rantalentopallokenttä
 - U kehitettävä monitoimikenttä (esim. tennis ja jalkapallo)
 - U tekonurmikenttä
- Boundaries and Features:**
 - tarkastelualueen raja
 - kaavarunkoalueen raja
 - säilytettävä puurivi
 - säilytettäviä katupuita
 - istutettava puurivi
 - tontilla kehitettävä vihreä reuna
 - keskeinen kehitettävä kävely-yhteys rautatien yli
 - kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
 - uusi Koivukylä-lenkki
 - uusi baana
 - ulkokuntoilu- tai lähiliikuntapaikka
 - hulevesien hallintaa paikkakohtaisesti soveltaen